

COMMUNE DE MIOS

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°6

Notice de présentation

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

• Le Maire,

• Bureau d'études : CREHAM
202 rue d'Ornano – 33.000 BORDEAUX
Tél 05.56.44.00.25 – contact@creham.com

Sommaire

	Pages
1 – Rappel du contexte et de l'objet de la modification du PLU	2
2 – Présentation et justification des objectifs d'aménagement	3
Point A : Ajuster les règles de constructibilité en lien avec la promulgation de la loi ALUR	3
<i>A1 – Bilan du développement de l'urbanisation et des équipements depuis le PLU approuvé en 2007</i>	3
<i>A2 – Les modifications envisagées et leurs justifications</i>	9
<i>A3 – Traduction réglementaire au Plan Local d'Urbanisme</i>	11
<i>A4 – Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et du Commissaire enquêteur</i>	12
Point B : Améliorer l'intégration des constructions	13
<i>B1 – Le contexte réglementaire</i>	13
<i>B2 – Les modifications envisagées et leurs justifications</i>	13
<i>B3 – Traduction réglementaire au Plan Local d'Urbanisme</i>	13

1 – Rappel du contexte et de l'objet de la modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mios approuvé le 17 Juillet 2007 a fait l'objet d'une nouvelle approbation en Conseil Municipal le 7 Juillet 2010, suite au jugement du Tribunal Administratif du 29 Avril 2010.

Le PLU communal a, depuis 2008, fait l'objet de différentes procédures de modifications, révision simplifiée et modifications simplifiées.

De façon concomitante à la révision générale du PLU prescrite le 15 mars 2014, il convient d'apporter des modifications au PLU communal en lien avec :

- la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) le 26 mars 2014. Certaines dispositions réglementaires font l'objet d'une entrée en vigueur immédiate (suppression du COS, suppression de la superficie minimale des terrains constructibles) qui remet en question le fond du règlement existant qui reposait sur la complémentarité des articles du règlement, et donc des règles, pour encadrer la constructibilité sur la commune,
- des évolutions réglementaires (ajustements, précisions, corrections) permettant d'améliorer l'intégration des constructions.

Monsieur le Maire précise que ces évolutions peuvent être effectuées par délibération du Conseil Municipal après enquête publique dans le cadre d'une procédure de Modification. Ces évolutions s'inscrivent dans le cadre légal d'une procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du Code l'Urbanisme, la modification n'a pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le PADD,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

2 – Présentation et justification des objectifs d'aménagement

Point A : Ajuster les règles de constructibilité en lien avec la promulgation de la loi ALUR

A1 – Bilan du développement de l'urbanisation et des équipements depuis le PLU approuvé en 2007

Le bilan qui peut être aujourd'hui tiré est que la commune a connu un développement soutenu, au-delà des objectifs fixés par le PLU approuvé en 2007 et 2010 :

- **Population** : Objectif PLU approuvé : 7.500 à 8.000 habitants en 2015
Constaté : population municipale de 7.545 habitants en 2011 (sources : INSEE enquêtes de recensement 2009 à 2013)
population recensée de 7.871 habitants en 2012
- **Logements** : Objectif PLU approuvé : construction moyenne de 95 logements / an
Constaté : moyenne de 136 logements commencés / an entre 2007 et 2013 et de 157 logements commencés / an entre 2009 et 2013 (sources SITADEL – Observation et Statistiques du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie – Tableau détaillé en annexes)

Année	Nb Logements commencés
2007	80
2008	85
2009	157
2010	161
2011	171
2012	114
2013	184
Total 2007 – 2013	952

Moyenne annuelle 2007- 2013	136 logt/an
-----------------------------	-------------

La localisation des projets de construction depuis 2007 démontre une urbanisation progressive des parcelles non bâties en zones urbaines et des zones A Urbaniser du bourg (zones de Flatter, Navarix, Les Longues) que celles-ci fassent l'objet d'un aménagement global sous forme d'opération d'ensemble (AU1g et AU1g2) ou d'une urbanisation progressive (AU1p).

Cette extension urbaine est également marquée depuis quelques années par une dynamique de densification de l'habitat. On peut ainsi constater que les mutations observées dans le

tissu pavillonnaire miossais s'inscrivent dans des processus différents selon qu'elles se réalisent sur des parcelles non bâties, en division de parcelles, en densification à l'intérieur d'une même parcelle, en démolition – reconstruction ou en conséquence d'un réaménagement foncier.

Sur Mios, la majorité des secteurs urbains pavillonnaires connaît une dynamique de mutation importante, dans des formes qui restent principalement pavillonnaires.

Les cartes suivantes repèrent les disponibilités foncières au sein des zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé en 2007 et estiment les surfaces potentiellement urbanisables, mutables et/ou densifiables.

Les terrains disponibles potentiellement urbanisables au sein des zones urbaines du PLU représentent un total de 130 ha dont environ 100 ha disponibles en dents creuses (terrains vierges) et environ 30 ha en terrains partiellement bâtis mais comportant de vastes superficies non bâties pouvant potentiellement être découpées ou densifiées.

Selon les hypothèses de densité retenues ces disponibilités foncières au sein des zones urbaines représentent un potentiel de plusieurs centaines de logements :

- selon les hypothèses formulées lors de l'élaboration du PLU en 2007 (moyenne de 1.500 m²/logement y compris VRD et espaces verts collectifs), ces 130 ha disponibles pourrait représenter un potentiel de près de 900 logements ;
- selon les hypothèses de densité du SCOT (moyenne de 30 logements / ha), les 36 ha disponibles au sein de la seule zone urbaine U2 (zone urbaine centrale, dans la continuité du bourg), a priori concernée par ces objectifs de densité, pourrait représenter un potentiel de près de 1.100 logements.

De plus, les zones à urbaniser représentent un total de près de 160 ha urbanisables dont environ 100 ha ouverts à l'urbanisation (zones AU1p et AU1g du PLU) et près de 60 ha fermés à l'urbanisation (zones AU2g du PLU). Les seuls 100 ha ouverts à l'urbanisation représentent également un potentiel de plusieurs centaines de logements.

Il est donc évident que les zones potentiellement urbanisables du PLU (zones urbaines ou à urbaniser) représentent un potentiel d'urbanisation conséquent en production de logements pour la commune de Mios et que le rythme de développement déjà constaté au cours des dernières années est plus soutenu que les capacités de la collectivité à assurer le renforcement des équipements publics.

**ESTIMATION DES DISPONIBILITES FONCIERES
AU SEIN DES ZONES URBAINES ET A URBANISER
DU PLU APPROUVE EN 2007**

18 Juin 2014

Créham



**ESTIMATION DES DISPONIBILITES FONCIERES
AU SEIN DES ZONES URBAINES ET A URBANISER
DU PLU APPROUVE EN 2007**

18 Juin 2014

Créham



Disponibilités foncières

- U2
- U3 (U3, U3a)
- U4
- AU1 (AU1g, AU1g2, AU1p)
- AU2 (AU2, AU2g)
- PC et PA récents non cadastrés

La commune doit faire face à une pression urbaine accrue et à une insuffisance qui devient critique en matière d'équipements publics :

- **Équipements scolaires, jeunesse et petite enfance :**

Une croissance des effectifs scolaires qui est la conséquence directe du rythme d'urbanisation soutenu : 790 élèves en 2007 / 1.028 en 2013, soit un gain de 238 élèves équivalent à une progression de 30% entre 2007 et 2013 (tableau détaillé en annexes). Cette évolution rapide est confrontée à un retard dans la réalisation des équipements d'accueil scolaire et la commune a dû mettre en place des classes en préfabriqués pour pallier les carences. L'accueil scolaire est aujourd'hui assuré dans :

- 14,5 classes maternelles dont 3 classes en préfabriqués,
- 23,5 classes élémentaires dont 6 classes en préfabriqués.

Pour la rentrée de septembre 2014 : les effectifs scolaires sont estimés à plus d'une centaine d'élèves supplémentaires, ce qui va encore accroître le recours aux classes préfabriquées (ouverture de 5 nouvelles classes) et les surcharges d'effectifs dans les cantines. L'ouverture prévue du collège à Mios à partir de la rentrée de septembre 2016 rend également prioritaire la réalisation d'un gymnase.

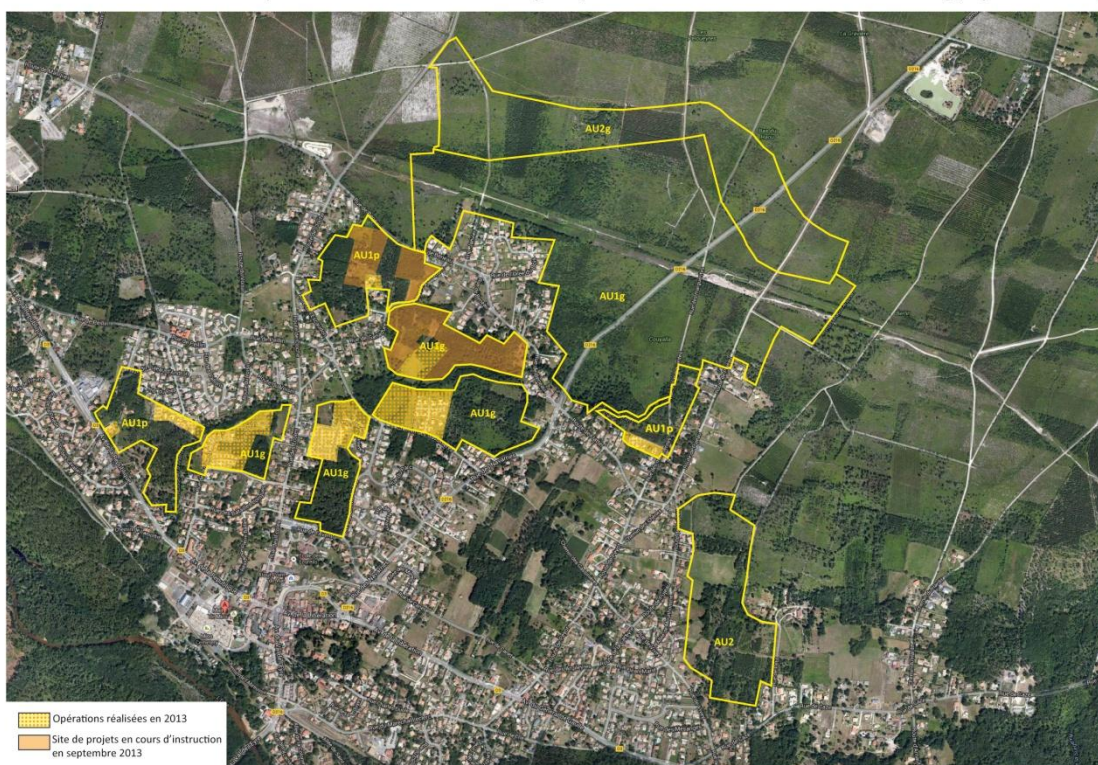
On observe des besoins similaires pour l'accueil de la petite enfance (crèche, halte-garderie) et de la jeunesse (centre de loisirs, gymnase, ...)

- **En matière d'assainissement pluvial :**

Le PLU approuvé en 2007 et 2010 avait déjà mis en évidence un contexte naturel particulièrement sensible lié à la géologie et à l'hydrologie et un état d'entretien des principaux cours d'eau à surveiller et ponctuellement à améliorer (notamment au niveau d'ouvrages du ruisseau d'Andron).

Les constats : l'urbanisation des zones à urbaniser du bourg (carte ci-après) s'accompagne déjà d'une forte imperméabilisation des sols et d'un rejet croissant dans le ruisseau d'Andron, principal exutoire des eaux pluviales du secteur. Les réserves de capacité d'évacuation étant limitées, il convient d'observer une vigilance sur les risques liés à une densification urbaine non régulée.

Etat de l'urbanisation et des disponibilités foncières au sein des principales zones à urbaniser du PLU dans le bourg (septembre 2013)



De façon générale, l'urbanisation de certains secteurs en zones urbaines et en présence de sols argileux peut s'accompagner de problèmes d'infiltration des eaux pluviales et de stagnation ou débordement sur les terrains limitrophes aux constructions.

- **En matière d'assainissement eaux usées :**

Un bilan quantitatif et qualitatif des capacités du réseau est en cours d'élaboration dans le cadre de la révision du Schéma Directeur d'Assainissement.

- **En matière de voiries communales :**

L'augmentation du trafic lié au rapide développement de l'urbanisation a très rapidement dégradé le réseau vétuste de voiries communales et un grand nombre de secteurs doivent désormais être sécurisés.

- **En matière de réseaux :**

L'urbanisation rapide a engendré dans certains secteurs des insuffisances de capacité des réseaux actuels, en particulier pour le réseau électrique.

A2 – Les modifications envisagées et leurs justifications

Avec la promulgation de la loi ALUR en mars 2014, la commune doit prendre en compte une évolution du contexte législatif qui constitue un nouveau facteur de pression de l'urbanisation.

La promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) implique pour certaines dispositions concernant le règlement du PLU une entrée en vigueur immédiate (suppression du COS, suppression de la superficie minimale des terrains constructibles) qui remet en question le fond du règlement existant qui reposait sur la complémentarité des articles du règlement, et donc des règles, pour encadrer la constructibilité sur la commune.

Au regard du contexte de forte pression urbaine et de l'évolution du cadre législatif, la commune souhaite revoir les règles de densité du PLU afin de maîtriser le développement de l'urbanisation et garantir aux Miossais un niveau d'équipements et de services publics satisfaisant.

Pour maîtriser le rythme de production de logements, il est proposé de préciser les règles encadrant la constructibilité dans les zones urbaines notamment (U1, U2, U3 et U3a, U4) et, dans une moindre mesure, dans les zones à urbaniser (AU1p et AU1g) :

- article 6, avec l'instauration d'un principe de bande constructible pour l'implantation des constructions par rapport aux voies,
- article 7, avec une augmentation modérée des reculs d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- article 8, avec une augmentation modérée du recul d'implantation des constructions sur une même unité foncière dans les zones urbaines les moins denses,
- article 13, avec l'instauration d'un taux minimum d'espaces verts ou espaces de plantation en pleine terre.

Pour assurer une urbanisation cohérente, il est proposé de préciser les règles renforçant la sécurité au niveau des terrains constructibles et garantissant des équipements et services publics suffisants dans les zones urbaines notamment (U1, U2, U3 et U3a, U4) et, dans une moindre mesure, dans les zones à urbaniser (AU1 p et AU1g) :

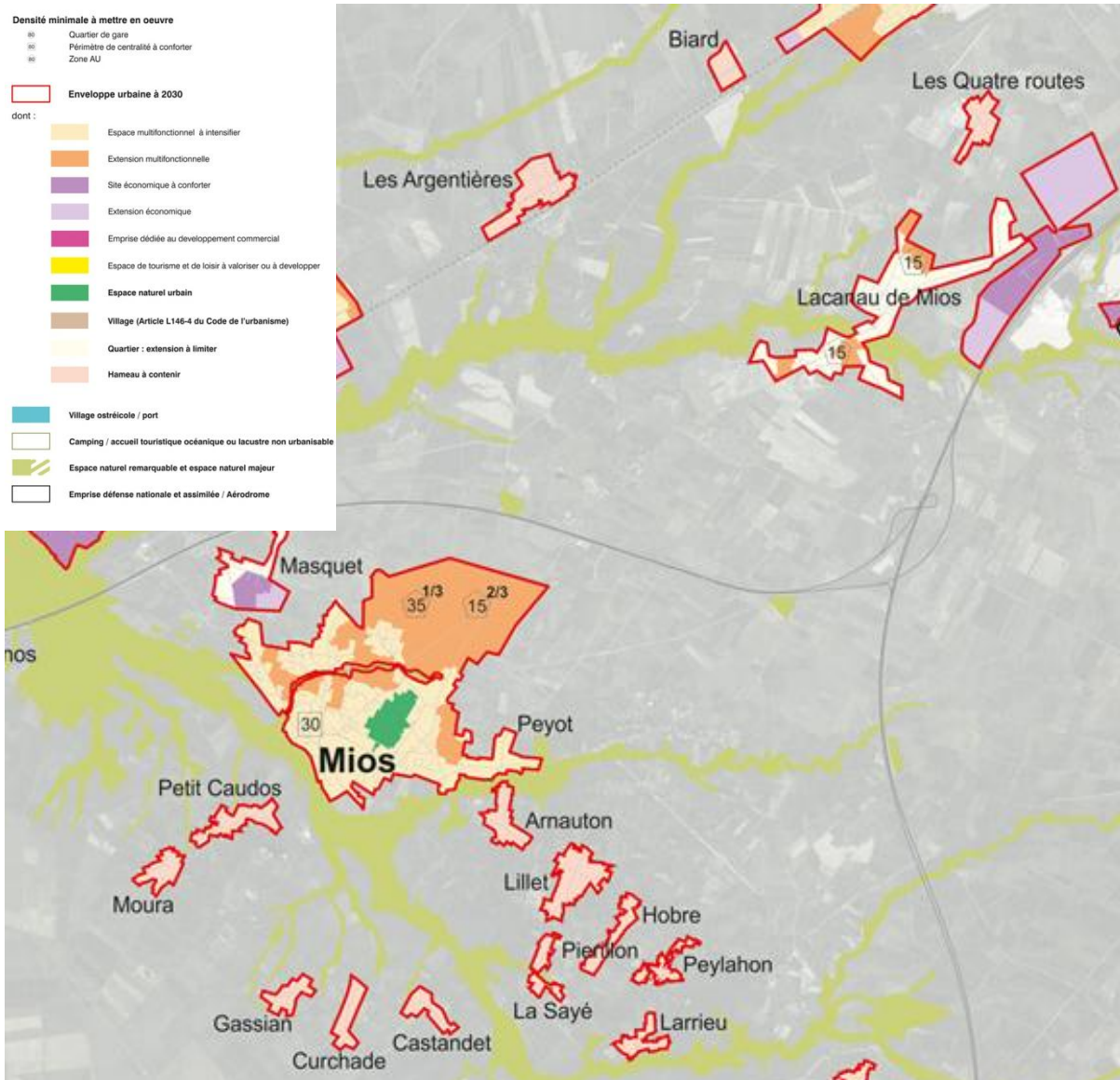
- article 3, avec un renforcement des règles assurant des conditions de desserte des terrains suffisantes et sécurisées en matière d'accès et de voirie,
- article 4, avec une précision des règles concernant les secteurs en assainissement non collectif des eaux usées et concernant la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

Afin de respecter les textes législatifs et de rechercher une gestion économe de l'espace, la commune a souhaité conforter la densité dans les zones urbaines centrales en étendant à la zone U1 les règles de hauteur définies pour la zone U1d et en levant quelques règles contraignant la densification dans le centre-ville (recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparative, sur une même unité foncière).

Enfin, il est à noter que l'ajustement des règles de constructibilité a été travaillé en prenant en compte les objectifs de densité réglementaires.

En effet, une des orientations du SCOT Bassin d'Arcachon Val de L'Eyre est de promouvoir un modèle économe en ressources et respectueux des spécificités paysagères locales. Pour

cela, il est prévu de délimiter des secteurs de densités minimales. Sur la commune de Mios les objectifs de densités sont précisés dans la carte ci-après :



Sur Mios, les densités minimales du SCOT sont donc :

- au moins 30 logements / ha sur la partie urbaine centrale (correspondant globalement aux zones U1, U2 et AU1 du PLU),
- au moins 35 logements / ha pour 1/3 de la zone et au moins 15 logements / ha pour 2/3 de la zone AU1g du PLU correspondant au périmètre de la ZAC du Val de l'Eyre,
- au moins 15 logements / ha sur les zones urbanisables de Lacanau de Mios.

Exemple de prise en objectifs de densités dans les règles proposées

Pour mémoire, la suppression du COS risque de provoquer une sur-densification et une sur-imperméabilisation des zones urbanisables. Ainsi, en zone U2 du PLU où 36 ha sont encore disponibles, les règles proposées doivent préserver l'objectif de densité du SCOT, à savoir 30 logements / ha ce qui correspond à une consommation foncière moyenne de 333 m²/logement ou 250 m²/logement hors VRD et espaces verts collectifs. Cette densité bâtie correspond à la typologie de la « maison de ville ».

L'ajustement des règles porte principalement sur la complémentarité des articles suivants :

- l'article 13 pour éviter une sur-imperméabilisation de la zone : il est proposé que 45% de la superficie totale du terrain soit conservé ou aménagé en espaces libres, espaces verts ou espaces de plantation en pleine terre.
Exemple d'un lot de 250 m² ⇨ 112,5 m² d'espaces libres en pleine terre
- article 9 pour éviter une sur-densification de la zone l'emprise au sol concerne les constructions et les annexes : il est proposé que l'emprise au sol soit au maximum de 50% de la surface du terrain.
*Exemple d'un lot de 250 m² avec un projet de maison Type 4 de 100 m² de surface de plancher en R+1 : l'emprise au sol de la maison est de 50 m² (100 m²/2) et les constructions annexes (garages, abris) de 50 m², soit un total de 100 m²
L'écart restant entre la combinaison article 13 / article 9 est d'environ 5% soit la surface correspondant aux accès, allées piétonnes, ...*

Le même exercice a été mené sur les zones U3 et U4 du PLU, secteurs non concernés par les objectifs du SCOT. Lors de l'élaboration du PLU, sur ces quartiers résidentiels, où la taille minimale de parcelle était de l'ordre de 1.500 m², la densité bâtie correspondait à la typologie « pavillonnaire aéré ». Afin de préserver l'identité de ces quartiers, l'ajustement des règles porte également sur la complémentarité des articles suivants :

- l'article 13 pour éviter une sur-imperméabilisation de la zone : il est proposé que 70% de la superficie totale du terrain soit conservé ou aménagé en espaces libres, espaces verts ou espaces de plantation en pleine terre.
Exemple d'un terrain de 1.500 m² ⇨ 1.050 m² d'espaces libres en pleine terre.
- article 9 pour éviter une sur-densification de la zone l'emprise au sol concerne les constructions et les annexes : il est proposé que l'emprise au sol soit au maximum de 25% de la surface du terrain
*Exemple d'un terrain de 1.500 m² avec un projet de maison à terme (après extension éventuelle) de 180 m² de surface de plancher en RDC : l'emprise au sol de la maison est de 180 m² et les constructions annexes (garages, annexes, piscines) de 180 m², soit un total de 360 m².
L'écart restant entre la combinaison article 13 / article 9 est d'environ 6% soit la surface correspondant aux accès, allées piétonnes, ...*

Les zones AU1 et AU1g ont fait l'objet de la même analyse en termes de réajustement et complémentarité des règles, hormis la zone d'extension Est du Bourg qui fait l'objet d'un périmètre de ZAC (Dossiers de Création et de Réalisation) pour laquelle les règles ont été globalement maintenues en l'état.

A3 – Traduction réglementaire au Plan Local d'Urbanisme

Les articles précédemment cités ont été précisés dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser. Pour certaines règles (en matière de desserte des terrains et d'accès, de recul des constructions par rapport à l'alignement des voies), la rédaction a été retenue pour l'ensemble des zones du PLU (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles).

A4 – Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et du Commissaire enquêteur

Suite aux observations du rapport d'enquête publique portant sur la prise en compte de « *terrains existants ou à créer desservis par une bande d'accès* » ne répondant pas aux nouvelles règles proposées dans le cadre de la Modification n°6, il est proposé d'ajuster le règlement des zones urbaines et à urbaines dans ce sens.

Le règlement des zones urbaines (U1, U2, U3 et U4) et AU1 a été complété afin de prendre en compte les cas de terrain ayant fait l'objet d'une autorisation de division foncière délivrée avant l'approbation de la Modification n°6 du PLU, et ce quelque soit la longueur de la bande d'accès, que l'on soit en agglomération ou hors agglomération.

Point B : Améliorer l'intégration des constructions

B1 – Le contexte réglementaire

Dans un contexte de forte pression urbaine et de développement rapide des quartiers résidentiels au sein de son territoire, la commune est confrontée depuis quelques années à une uniformisation et une banalisation des constructions. Cette progression massive et rapide du tissu pavillonnaire, qui tend à relier les quartiers ou hameaux entre eux, participe à l'homogénéisation du territoire et à la perte d'identité des noyaux historiques.

De plus, même si une diversification des formes urbaines et des produits d'habitat est constatée à l'échelle de la commune (habitat individuel, opération d'habitat groupé, résidence collective), la perte de référence à l'architecture traditionnelle locale (choix des matériaux, des couleurs, techniques de construction, implantation et positionnement de la construction, ...) conforte cette impression de banalisation des nouveaux quartiers résidentiels.

B2 – Les modifications envisagées et leurs justifications

Dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat, la commune souhaite que l'article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions soit précisé afin de valoriser les constructions de conception traditionnelle (matériaux et couleur de couverture par exemple) et de limiter les possibilités en matière de constructions contemporaines.

De plus, dans une perspective d'unité au sein des différents quartiers de la commune (par une homogénéisation des hauteurs de clôtures selon les secteurs) et d'une recherche d'urbanité dans le centre ville (par des hauteurs de clôture moindre) les règles ont été précisées.

Dans les zones à vocation principale d'activités, de petits ajustements ont été apportés concernant les matériaux et couleurs et notamment la finition du bardage des constructions.

Enfin, **en matière d'espaces libres et de plantations** (article 13), une liste d'arbres, d'arbustes, de haies faisant référence aux essences locales figurant dans les Orientations Particulières d'Aménagement a été annexée au règlement. Ces préconisations sont principalement issues du Livre Blanc Urbanisme, Architecture et Paysage sur le territoire du Parc Naturel Régional et du Pays des Landes de Gascogne.

B3 – Traduction réglementaire au Plan Local d'Urbanisme

Les articles précédemment cités ont été précisés dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser. Pour certaines règles (en matière de couverture, de clôture), la rédaction a été retenue pour l'ensemble des zones du PLU (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles).