

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

---

**COMMUNE DE MIOS**

---

**ENQUETE PUBLIQUE**

**Relative à la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme**

**AVIS MOTIVE ET CONCLUSIONS DU  
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Enquête réalisée du 30 octobre 2014 au 1<sup>er</sup> décembre 2014**

**Commissaire enquêteur : Richard PEDEZERT**

**Désignation du Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX**

**N° E14000111/33 du 30/09/2014**

## I – RAPPEL DU PROJET

La commune de MIOS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 juillet 2007 et le 7 juillet 2010 suite au jugement du Tribunal Administratif du 29 avril 2010.

Par délibération en date du 15 mars 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme avec comme objectif :

- intégrer les nouvelles dispositions réglementaires issues des Lois Grenelle 1 et 2 qui modifient le formalisme et le contenu des documents d'urbanisme.
- mettre le PLU communal de MIOS en compatibilité avec le SCOT du Bassin d'Arcachon, Val de l'Eyre, approuvé le 24 juin 2013 et modifié au titre de l'article L122.11 du Code de l'Urbanisme le 9 décembre 2013 par le Conseil Syndical du SYBARVAL.
- procéder aux autres ajustements souhaités par la municipalité.

De façon concomitante à cette révision générale, le Conseil Municipal de MIOS a souhaité apporter des modifications au PLU pour prendre en compte :

- la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) le 26 mars 2014. Comme le rappelle la notice de présentation « certaines dispositions réglementaires font l'objet d'une entrée en vigueur immédiate (suppression de 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.

Ces évolutions du PLU, conformément à l'article L123.13 du Code de l'Urbanisme, n'ayant pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection éditée 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.

sont donc soumises à une procédure de modification effectuée par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

Le présent document constitue l'avis et les conclusions motivés du Commissaire Enquêteur établis à l'issue de l'enquête publique qui a eu lieu du 30 octobre au 1<sup>er</sup> décembre 2014, concernant cette 6<sup>ème</sup> modification du PLU.

Les principales modifications apportées au règlement sont les suivantes :

1. Assurer une urbanisation cohérente en modifiant les dispositions générales des zones urbaines (U1, U2, U3, U3a et U4) ainsi que des zones à urbaniser (AU1p et AU1g) et plus particulièrement l'article 3 en modifiant les règles concernant les conditions de desserte par les bandes d'accès et l'article 4 avec des précisions concernant les règles s'appliquant au secteur d'assainissement non collectif des eaux usées et concernant la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.
2. Maitriser le rythme de production de logements en encadrant la constructibilité dans les zones urbaines ou à urbaniser :
  - En modifiant l'article 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, en instaurant le principe de bandes constructibles : implantation de la construction dans une bande par rapport à l'alignement de 5 à 25 mètres en zone U2 e U3 et de 15 à 35 mètres en zone U3a et U4.
  - En modifiant sensiblement à l'article 7, les reculs de constructions par rapport aux limites séparatives.
  - En augmentant à l'article 8, de façon modérée les distances entre deux constructions sur une même unité foncière.
  - En instaurant à l'article 13, un taux minimum d'espaces libres, espaces verts ou espaces de plantation en pleine terre d'au moins 45 % de la superficie totale du terrain en zone U2 et d'au moins 70 % de la superficie totale du terrain en zones U3, U3a et U4.
3. Améliorer l'intégration des constructions en apportant des précisions sur l'aspect extérieur de construction à l'article 11, au niveau des formes architecturales, des ouvertures, des bâtiments annexes et garages, des clôtures.

Ces dispositions visant à réduire l'impact de la suppression des superficies minimum pour construire d'une part, et de la suppression du COS d'autre part, sont dictées par une nécessité de maîtriser rapidement l'urbanisation dans l'attente de l'approbation de la révision générale du PLU.

Il convient de noter que dans le cadre de cette révision, le Conseil Municipal a délibéré le 28 mai 2014 sur les nouvelles orientations générales du plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Dans ce document il est acté que :

- la population est aujourd'hui de 7871 habitants (2012) et que l'objectif du PLU approuvé était de 7500 à 8000 habitants en 2015,
- que le PLU approuvé avait comme objectif la construction de 95 logements par an et qu'entre 2009 et 2013 il a été édifié 157 logements par an.

Ainsi la commune, face à cette pression urbaine accrue doit faire face à une insuffisance qui devient critique en matière d'équipements publics :

- équipements scolaires, jeunesse et petite enfance : 790 élèves en 2007 et 1028 en 2013, soit une progression de 30 % avec retard dans la réalisation des équipements d'accueil, obligeant la commune à mettre en place des classes préfabriquées,
- des problèmes sur le réseau d'assainissement pluvial liés à une forte imperméabilisation des sols,
- capacités du réseau d'assainissement eaux usées (bilan quantitatif et qualitatif en cours),
- dégradation rapide du réseau des voies communales liée à l'augmentation du trafic,
- insuffisance des réseaux et notamment électrique dans certains secteurs.

Les nouveaux objectifs du nouveau PADD sont notamment de prendre en compte les capacités réelles de la commune à mettre à niveau les besoins d'équipements, de voiries et de réseaux, de maîtriser la densification et le rythme de l'urbanisation pour éviter de subir les effets dommageables sur les équipements, la sécurité des voiries et des paysages, de revoir éventuellement l'enveloppe urbanisable et les zonages pour maîtriser le rythme de l'urbanisation.

C'est ce qui justifie aujourd'hui les ajustements réglementaires figurant dans cette modification n° 6 du PLU, pour effectivement ne pas compromettre ces objectifs.

## II BILAN DE L'ENQUETE

L'enquête publique portant sur la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MIOS, s'est déroulée du 30 octobre 2014 au 1<sup>er</sup> décembre 2014 inclus, soit durant 33 jours consécutifs.

Les affiches de l'avis d'enquête publique ont bien été apposées sur le panneau d'affichage municipal à l'extérieur de la Mairie principale et de la Mairie annexe LACANAU DE MIOS. Cet avis d'enquête a été aussi porté à la connaissance des habitants sur le site internet de la commune et publié à deux reprises dans le journal SUD-OUEST et les Echos Judiciaires Girondins.

Pendant la durée légale d'un mois d'enquête, le dossier complet avait été mis à la disposition du public à l'accueil de la Mairie de MIOS.

Durant mes permanences, j'ai reçu 17 personnes qui sont venues demander des explications, et pour deux d'entre elles, poser des observations sur le registre.

Comme cela a été détaillé dans le rapport d'enquête :

- 6 personnes sont venues se renseigner sur l'objet de cette modification n° 6 et obtenir des explications sur les nouvelles règles de constructibilité,
- 5 personnes sont venues avec l'intention de demander une modification de zonage. Ces demandes ne concernaient pas la présente enquête,
- 6 personnes sont venues exposer la situation de leur propriété et savoir si les nouvelles règles avaient une incidence sur la constructibilité de leurs parcelles. Il s'agissait pour la totalité, de terrains existants desservis par un passage privé ou une servitude existante ou à créer, à qui j'ai expliqué que dans l'attente de la prochaine révision, leur terrain devenait inconstructible. Cette règle nouvelle pose la question des autorisations de découpage parcellaire qui ont été autorisées antérieurement, créant des terrains constructibles qui ne le seront plus avec l'application de nouvelles règles.

Dans le procès verbal de synthèse, j'ai signalé cette situation et demandé à la commune de bien vouloir me donner son avis sur les cas particulier de ces terrains. J'ai également signalé la contradiction existante entre d'une part, les articles 3-1 du chapitre I qui énonce « que pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'une largeur minimale de 5 mètres », passage dont il est écrit plus loin « la création d'un accès à une nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités, sous forme d'une bande d'accès ou servitude de passage, ne peut être supérieure à 30 mètres. Elles ne peuvent desservir qu'une construction nouvelle et d'autre part l'article 6 qui réglemente et limite l'implantation des constructions nouvelles aux seuls terrains ayant une façade sur une voie publique ou privée dans une bande délimitée à des distances par rapport à l'alignement de ces voies.

La commune a apporté des explications par l'intermédiaire de son bureau d'étude sur cette contradiction en listant à travers des croquis les différentes possibilités de constructions qui résultent de l'application simultanée des articles 3 et 6.

Elle a également, dans un deuxième temps, admis que des règles dérogatoires pourraient être envisagées pour résoudre les problèmes posés par les terrains existants desservis par des accès existants et qui se trouveraient aujourd'hui inconstructibles par application de l'article 6.

### III CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- vu l'arrêté de Monsieur Le Maire de la commune de MIOS prescrivant l'enquête publique, la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme
- vu les avis d'enquête publique publiés par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de cette enquête publique
- vu l'ensemble des pièces constituant le dossier du PLU
- vu les notifications aux personnes publiques associées et la réponse du département de la GIRONDE
- vu les observations écrites et orales formulées par les propriétaires et examinées dans le rapport d'enquête
- vu la réponse apportée par la commune de MIOS au procès-verbal de synthèse qui a été expliqué le 1<sup>er</sup> décembre et remis à Monsieur Le Maire le 2 décembre 2014

Après avoir constaté que l'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions, que les propriétaires ont eu la possibilité de consulter l'ensemble des pièces du dossier, obtenir toutes les explications souhaitées et déposer leurs observations sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet

Considérant :

Que comme cela a été précisé dans la note de présentation de la présente modification, que les zones potentiellement urbanisables du PLU (Zone U), soit environ 130 ha et les zones à urbaniser (zone AU) soit environ 160 ha dont 100 ha sont ouverts à l'urbanisation représentent un potentiel d'urbanisation conséquent en production de logements pour la commune, accentué par le rythme de développement constaté au cours des dernières années, conséquence de l'attractivité de la commune en terme de situation géographique et de qualité de vie.

Que la commune de MIOS ne peut suivre ce rythme de développement pour assurer les services publics correspondant et renforcer l'ensemble des équipements publics.

Qu'il convient également de prendre en compte le SCOT du Bassin d'Arcachon, Val de l'Eyre, approuvé le 24 juin 2013 qui fixe les grandes orientations en termes de zonage et d'évolution de la population

Que les modifications proposées sont cohérentes avec les nouveaux objectifs du PADD du 28 mai 2014 fixant le cadre de la révision du PLU encours

Que ces mesures, si elles contraignent et limitent l'urbanisation en interdisant la multiplicité des accès et servitudes privées, elles n'empêchent pas les constructions dans le cadre d'une urbanisation de qualité et cohérente avec des opérations d'urbanisme d'ensemble pour la sécurité et le bien être des nouveaux habitants.

Que les mesures prises pour obtenir des constructions respectant l'architecture locale et traditionnelle ainsi que celles visant à réglementer l'aménagement des espaces libres et des plantations en lien avec le Livre Blanc Urbanisme, Architecture et Paysage du Parc Naturel Régional et du pays des Landes de Gascogne participent à la recherche d'une qualité de vie à travers une identité régionale

En conséquence de tout ce qui précède, je donne un **AVIS FAVORABLE** à la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MIOS en recommandant :

- Que soit précisé les dérogations éventuelles pour des terrains existants et autorisés à la date d'approbation de cette modification n° 6 dans la desserte actuelle ne correspondrait pas aux nouvelles règles de l'article 3-1 et à la constructibilité issue de l'article 6.

- Que soient prises en compte les remarques émanant du Conseil Général de la GIRONDE concernant l'utilisation du Livre Blanc Urbanisme, Architecture et Paysage du Parc Naturel Régional et du pays des Landes de Gascogne dont certaines de ces recommandations ne sont plus d'actualité, ainsi que la limitation de l'urbanisation hors agglomération le long des routes départementales.

Fait à LEGE CAP FERRET le 16 décembre 2014

Richard PEDEZERT

Commissaire Enquêteur