



Commune de Mios

Les principales évolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours de révision

Rendez-vous citoyen
21 octobre 2017

Rappel du contexte et des objectifs de la démarche

→ Un nouveau cadre législatif et réglementaire

- Loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle 2) votée le 12 juillet 2010
 - Renforcement de la lutte contre l'étalement urbain et obligations de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - Renforcement de la prise en compte de l'intérêt de la nature ordinaire et introduction de la notion de continuités écologiques (trames verte et bleue)
 - Forte restriction à la constructibilité dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif

→ Un nouveau cadre législatif et réglementaire

- Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) votée le 24 mars 2014

Obligations renforcées en matière de **réduction de la consommation des espaces et de lutte contre le mitage des espaces naturels et agricoles**

- par l'obligation de construire prioritairement en densification et/ou en renouvellement urbain des tissus déjà urbanisés, avant d'envisager construire en extension urbaine
- en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes

→ Pourquoi réviser le PLU de 2010 ?

- Se mettre en accord avec le nouveau cadre législatif et réglementaire nouveau (lois Grenelle et ALUR)
- Maîtriser le développement urbain (quantitativement, qualitativement et cohérence avec la capacité des équipements et des réseaux)
- Préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales de la commune (architecture traditionnelle, ambiances paysagères des quartiers ruraux, secteurs agricoles et armature végétale)
- Protéger les espaces naturels et forestiers
- Prendre en compte les risques naturels

→ Une approche axée sur une forte concertation

- 10 commissions d'urbanisme
- 2 réunions avec les services de l'Etat et autres personnes publiques associées
- 5 réunions publiques à destination de l'ensemble des Miossais (dont 3 rendez-vous citoyen)
- 6 ateliers participatifs à l'échelle de tous les quartiers
- 1 exposition publique, présentant régulièrement l'avancée des travaux et réflexions
- 1 cahier de remarques ouvert aux habitants et mis à disposition en mairie depuis le début de la démarche

Au total plus de 120 heures d'échanges entre élus, représentants de l'Etat, partenaires institutionnels et population

→ Une réelle prise en compte de l'avis des Miossais

- La recherche d'un meilleur encadrement des conditions de préservation et d'évolution du patrimoine architectural traditionnel existant à l'échelle de l'ensemble du territoire
- La volonté de préserver l'identité des quartiers les plus ruraux
- Un objectif global de préservation et de sauvegarde du patrimoine végétal et environnemental de la commune
- Le souhait de développer et structurer le centre-bourg de Mios ainsi que renforcer les centres secondaires de Lillet et Lacanau-de-Mios
- Une volonté forte d'amélioration de la qualité de l'aménagement urbain, passant par la maîtrise du processus de division parcellaire et la limitation à la densification des constructions

→ Les axes stratégiques du PADD

- **Axe 1** : Freiner et encadrer le développement de l'habitat afin de maîtriser le rythme de la croissance démographique
- **Axe 2** : Favoriser la mixité sociale et générationnelle
- **Axe 3** : Structurer les centres bourgs et valoriser le cadre de vie
- **Axe 4** : Renforcer et dynamiser l'attractivité économique
- **Axe 5** : Préserver et valoriser le patrimoine

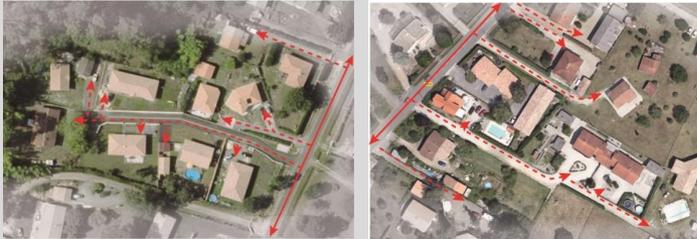
Le phénomène de division parcellaire en bref ...

→ Les formes du développement urbain à Mios

3 grands types de situation :



Les lotissements pavillonnaires



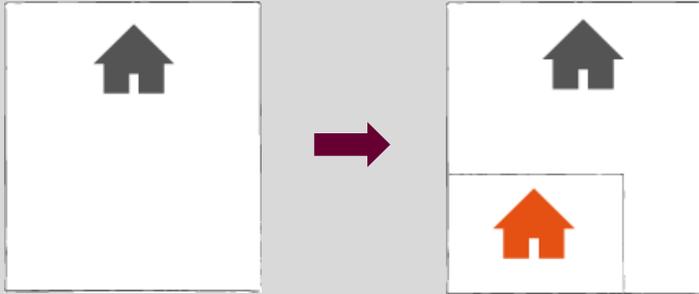
La division parcellaire au sein des quartiers résidentiels déjà constitués



La division des ariaux et anciennes propriétés agricoles

➔ Principal vecteur de développement à Mios

Qui prend des formes multiples ...

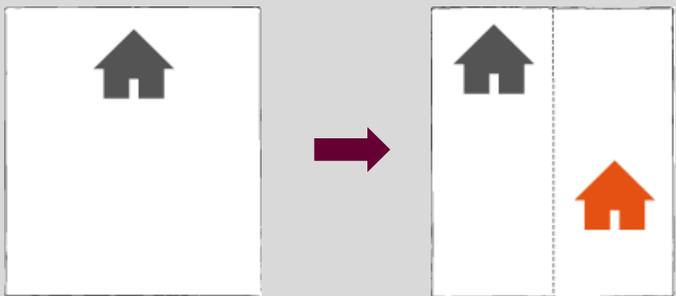


Division en drapeau ...
avec création de bandes
d'accès, parfois multiples



➔ Principal vecteur de développement à Mios

Qui prend des formes multiples ...

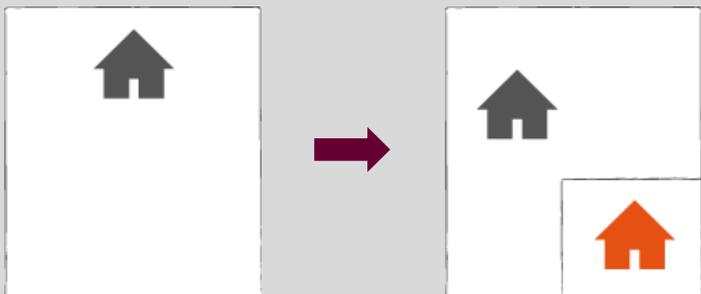


Division latérale ...
avec ou sans cohérence par
rapport à l'implantation sur rue

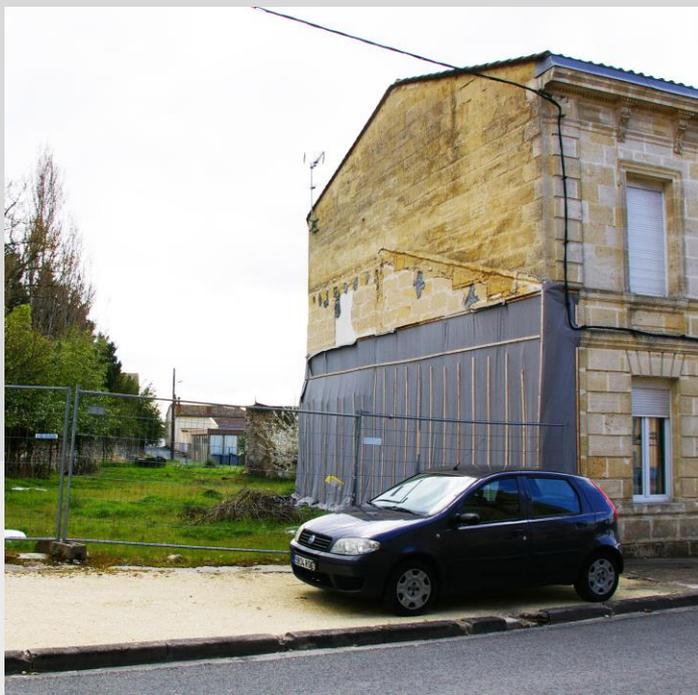


➔ Principal vecteur de développement à Mios

Qui prend des formes multiples ...

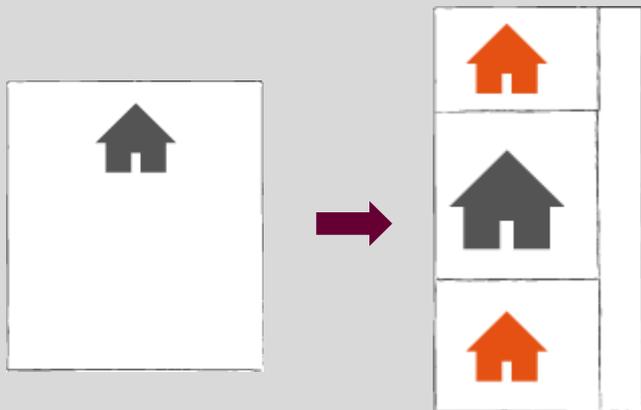


Division en angle



➔ Principal vecteur de développement à Mios

Qui prend des formes multiples ...



Découpages multiples complexes



→ Différentes problématiques

- En termes de qualité urbaine et de cadre de vie
- En termes de sécurité et de lisibilité du réseau de voirie
- En termes d'augmentation des besoins en équipements publics et en réseaux divers



Les principales évolutions liées au futur règlement du PLU

→ Les principales évolutions liées au règlement écrit

Des zones urbaines délimitées selon des critères de densité et de formes urbaines, depuis les secteurs centraux plus denses et pouvant accueillir des fonctions urbaines diversifiées aux quartiers ruraux à l'habitat diffus à vocation exclusivement résidentielle (zones U1, U2, U3, U4, U5, U6, Nh)

Tous les anciens airiaux pris en compte pour préservation de leurs caractéristiques patrimoniales propres (zones Narl)

Des possibilités d'évolution et d'extension maintenues pour les zones d'activités existantes tenant compte de leurs spécificités respectives (accueil d'installations et d'activités différenciées) (zones Uy et Auy)

Des zones agricoles plus nombreuses, permettant y compris le développement d'une agriculture périurbaine de proximité, notamment par la sauvegarde des prairies (zones A)

Une gestion différenciée et hiérarchisée des enjeux écologiques, paysagers et environnementaux (zones N)

→ Les principales évolutions liées au règlement écrit

Des servitudes de protection paysagère renforcées, au sein des zones naturelles comme dans les zones urbaines :

- protection stricte des espaces naturels à forts enjeux écologiques et/ou paysager (zone N et EBC)
- préservation du massif forestier et application du principe de précaution par rapport au risque feux de forêt (zone naturelle sans possibilité de nouvelles constructions + distance minimale d'implantation entre 12 m et 25 m par rapport au massif forestier selon la configuration des quartiers)
- protection du patrimoine végétal local caractéristique de l'ambiance de Mios (servitudes liées à l'inventaire du patrimoine d'intérêt végétal au sein de toutes les zones constructibles et préservation des continuités écologiques en milieu urbain)
- préservation des jardins et espaces cultivés existants, dès lors qu'ils représentent une valeur paysagère de qualité en milieu urbain