



DES HABITANTS INFORMÉS, UN PLU CONCERTÉ

L'équipe municipale a souhaité **informer et associer tous les Miossais sur ce projet important d'aménagement de notre commune**. Cette volonté s'est notamment traduite par l'organisation de **dispositifs d'écoute des Miossais comme les séries d'ateliers participatifs ou les Rendez-vous Citoyen**, qui a permis de faire le point sur les évolutions et de recueillir l'avis des participants. Les élus ont également déployé **de nombreux moyens d'informations accessibles à tous** : les dossiers spéciaux du Mag de Mios, des présentations powerpoint, ou encore une page dédiée sur le site internet, sans oublier la *Lettre du Maire*.

L'AVIS DES MIOSSAIS VALORISÉ DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS DU PADD

- La volonté de préserver l'**identité des quartiers** et le maintien de hameaux
- L'encadrement du **patrimoine architectural** et paysager
- La maîtrise de la **qualité de l'aménagement** urbain
- L'encadrement de la division parcellaire pour **limiter la densification** des constructions
- La création de **centres-bourgs**
- La **préservation des espaces naturels** et forestiers

DEPUIS 3 ANS, LA MUNICIPALITÉ A ORGANISÉ :



6 ATELIERS PARTICIPATIFS



120 HEURES D'ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS



2 RÉUNIONS AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES



5 RÉUNIONS PUBLIQUES (DONT 3 RENDEZ-VOUS CITOYEN)



10 COMMISSIONS URBANISME



CRÉATION DE GROUPES DE TRAVAIL SPÉCIFIQUES

UNE EXPOSITION ET UN REGISTRE ACCESSIBLES AUX HABITANTS

Les Miossais peuvent visualiser une **exposition-diaporama** sur les enjeux du PLU. Un **registre** est également **mis à disposition des habitants** (Service urbanisme de la Mairie).



LES PROCHAINES ÉTAPES DE LA RÉVISION DU PLU :

Après la réalisation d'un **diagnostic territorial et des orientations du PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), la commune engage aujourd'hui les dernières étapes de la révision du PLU :

- **Le zonage** : délimitation des espaces du territoire communal entre les zones économiques, agricoles, naturelles et urbaines.
- **Le règlement** : définition des règles générales de constructibilité par zone.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : définition des conditions d'aménagement spécialisées.
- **L'enquête publique** : après le vote d'une délibération en Conseil municipal, dite « Arrêt du PLU », l'enquête publique pourra être engagée. Un enquêteur public, désigné par le tribunal administratif, **tiendra ainsi des permanences**, permettant à chacun de consulter toutes les pièces constitutives du PLU, et émettre **son avis sur un cahier de registre**.

+Infos sur www.villemios.fr

il l'adit...

M. PIERRE DARTOUT
**PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE,
PRÉFET DE GIRONDE**



« Au-delà de l'attractivité géographique de la commune, proche du littoral et de la métropole, **la forte croissance démographique a été facilitée par l'ouverture à l'urbanisation par la commune, dans son PLU de 2007, de très vastes secteurs naturels, en contradiction avec la volonté affichée de maîtriser cette croissance. Certaines dispositions de la Loi ALUR ont encore accentué la dynamique urbaine.** »

Une remarque ou une question ?
Contactez-nous : citoyen@ville-mios.fr



WWW.VILLEMIOS.FR

Supplément au Mag de Mios #10 - Tirage : 4 000 exemplaires, imprimé sur papier 100 % recyclé - Directeur de la publication : Cédric Pain, Maire de Mios. Conception et réalisation : SEPPA Communication 05 57 300 910 - RCB 434 804 720 - Impression : Korus - 33320 Eysines - Crédits photos : Phovoir, Istockphoto, Préfecture, Magali Chezelle.

SPÉCIAL
PLU

LETTRE DU MAIRE

de Mios

04 - OCTOBRE 2017

ÉDITO



Chères Miossaises, chers Miossais,

En 20 ans, Mios a dû faire face à **une pression démographique sans précédent** qui a conduit sa population à doubler pour atteindre aujourd'hui près de 10 000 habitants. Cette situation est bien sûr liée à l'attractivité de la commune, qui bénéficie d'une situation exceptionnelle, mais aussi de **grandes possibilités d'urbanisation ouvertes par le PLU de 2010 et la Loi ALUR**. Écoles surchargées, voiries non adaptées, réseaux sous-dimensionnés, espaces naturels menacés... **La commune ne pouvait plus faire face aux conséquences d'une urbanisation galopante, voire anarchique**. Dans ce contexte, la nouvelle équipe municipale s'est engagée dans une réflexion globale et ambitieuse pour élaborer, avec les habitants, **un nouveau Plan Local d'Urbanisme**.

Nous travaillons, avec les experts, spécialistes et les Miossais, sur un projet de ville équilibré et structurant.

Engagée en mars 2014, la révision du PLU devrait être définitivement approuvée **au second semestre 2018**.

Le Rendez-vous Citoyen de ce samedi 21 octobre a vocation à faire le point sur les évolutions des réflexions. **Cette réunion publique, ouverte à tous**, marque le début de la dernière étape de concertation avec tous les habitants, qui sera suivie d'une enquête publique, premier semestre 2018.

Nous vous donnons rendez-vous à cette occasion pour une présentation des enjeux et orientations pour **un projet ambitieux**, qui définira **l'aménagement de notre commune** et la dynamique impulsée pour les prochaines décennies.

Bien à vous,



Cédric PAIN
MAIRE DE MIOS

21
OCTOBRE

“RENDEZ-VOUS CITOYEN SUR LE PLU”

10h à 12h – Salle des fêtes de Mios

LES ÉTAPES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2007-2010

- ▶ Approbation d'un nouveau PLU, toujours en vigueur, avec forte ouverture à l'urbanisation

2014

- ▶ Loi ALUR (facilitant la densification)
- ▶ Vote en Conseil municipal de la révision du PLU
- ▶ Élection de la nouvelle majorité

2015 - 2016

- ▶ Diagnostic territorial : identification et hiérarchisation des enjeux du territoire
- ▶ Approbation de la modification n°6 (évolution des règles de constructibilité)
- ▶ Débat du PADD en Conseil municipal

2017 - 2018

- ▶ Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du zonage et du règlement
- ▶ Arrêt du nouveau PLU en Conseil municipal
- ▶ Consultation et avis des Personnes Publiques (État, Conseil Départemental, SYBARVAL...) et rapport du commissaire enquêteur
- ▶ Enquête publique et rapport du commissaire
- ▶ Approbation du nouveau PLU en Conseil municipal

1/ LE PLU, UN PROJET POUR UN TERRITOIRE HARMONIEUX

Outil de projet partagé qui dessine le futur visage de notre commune. Le PLU est un support très réglementé **qui détermine l'usage des sols sur tout le territoire** (zones à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle). Chaque zone est associée à un règlement spécifique où sont définis les droits à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées. **C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés les futurs permis de construire, de démolir et d'aménager ainsi que les déclarations préalables de travaux.**

2/ POURQUOI RÉVISER LE PLU DE 2010 ?

- Maîtriser le développement urbain pour **freiner le rythme d'accroissement de la population** pour mieux anticiper les besoins de la population en matière d'équipements publics, de voiries et réseaux
- **Préserver de la qualité au territoire**, tant en termes d'organisation urbaine que du respect des espaces naturels et forestiers de la commune
- Se mettre en **conformité avec le nouveau cadre législatif et réglementaire** (lois Grenelle et ALUR)

3/ LES CONTRAINTES LÉGALES FORTES

Loi pour l'Accès au logement et à un Urbanisme Renoué (loi ALUR 2014) :

- Réduction de la consommation des espaces naturels et forestiers et lutte contre l'étalement urbain
- Obligation de construire prioritairement en densification et/ou en renouvellement urbain des tissus déjà urbanisés, avant d'ouvrir de nouvelles zones

Loi pour l'Environnement (ENE, loi Grenelle 2, 2010) :

- Lutte contre l'étalement urbain et réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Prise en compte de la nature et de la continuité écologique
- Forte restriction à la constructibilité dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif

La loi Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU, 2000) :

- Renouvellement sans consommation d'espaces naturels supplémentaires

4/ LES 5 OBJECTIFS DU PADD, CLÉ DE VOÛTE DU PLU

Présenté en Conseil municipal en juin 2016, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a défini les grandes orientations stratégiques du futur PLU, qui visent ainsi **5 principaux objectifs** :

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

5/ LE PLU, UN DOSSIER RICHE ET COMPLET

• **Un Rapport de présentation** : état des lieux de l'aménagement du territoire et anticipation des besoins à venir pour la commune.

• **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** définit les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

• **Le règlement** se compose d'un **document graphique** qui définit les types de zones (Urbaines, à Urbaniser, Agricoles et Naturelles), et d'un **document écrit** qui fixe les **règles applicables à l'intérieur de chaque zone** (les occupations et utilisations du sol, la hauteur et l'implantation des constructions...). Ces règles seront la base de l'instruction des permis de construire.

• **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** précisent les conditions d'aménagement de secteurs définis comme stratégiques par la commune.

• **Les annexes** : servitudes d'utilité publiques, plan des réseaux...

À noter ! Le sursis à statuer, une mesure préventive avant l'adoption du PLU définitif

Conformément au code l'urbanisme (article L. 123-6) la commune peut opposer un **sursis à statuer** aux demandes d'autorisation d'occupation du sol, dès que l'orientation stratégique du PADD a été débattue en Conseil Municipal. **Concrètement ?** Entre le vote du PADD (juin 2016) et le vote définitif de la révision du PLU, la collectivité peut différer la décision et interdire temporairement au pétitionnaire le droit de réaliser son projet, pendant 2 ans maximum.