

- COMMUNE DE MIOS -

*CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 28 MAI 2014 A 20 HEURES 30*

Nombre de conseillers :

En exercice : 29

Présents : 28

Votants : 29

L'an deux mille quatorze,

Le mercredi 28 mai à 20 heures 30,

Le conseil municipal de la commune de Mios,  
dûment convoqué,

s'est réuni en session extraordinaire à la salle de  
restauration de Mios, en séance publique,

sous la présidence de Monsieur Cédric PAIN, Maire.

Date de convocation du conseil  
municipal : 21.05.2014

**Délibération n°22**

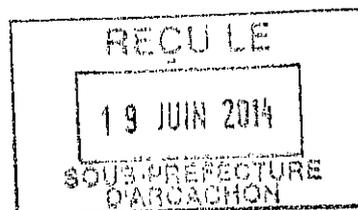
**Objet :** Révision du plan local d'urbanisme (PLU).

Débat au sein du conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) mentionné à l'article L.123-1-3 au plus tard dans les deux mois avant l'examen du projet de révision du PLU.

**Présents :** MM. Cédric PAIN, Didier BAGNERES, Mmes Patricia CARMOUSE, Monique MARENZONI, Dominique DUBARRY, MM. Daniel RIPOCHE, Laurent THEBAUD, Mme Alexandra GAULIER, MM. Julien MAUGET, Jean-Louis VAGNOT, Bernard SOUBIRAN, Philippe FOURCADE, Mmes Marie-Agnès BERTIN, Françoise FERNANDEZ, Isabelle VALLE, MM. Bruno MENAGER, Stéphane BOURREAU, Mmes Elif YORUKOGLU, Magali CHEZELLE, Christelle JUDAIS, M. Yorgaël BECHADE, Mme Virginie MILLOT, MM. Cédric BLANCAN, Didier LASSERRE, Serge LACOMBE, Michel NOEL, Mmes Michèle BELLIARD, Christelle MICHEL.

**Absente excusée :** Mme Nancy BLAJDA ayant donné pouvoir à M. Serge LACOMBE.

**Secrétaire de séance :** M. Laurent THEBAUD.



Rapporteur : Monsieur Cédric PAIN.

Monsieur Cédric PAIN, Maire de Mios, rappelle que par délibération du 15 mars 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU communal conformément aux dispositions des articles L.123-13 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la commune de Mios dans le cadre de la révision du PLU sont les suivants :

- 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 L.122-11 du code de l'urbanisme le 9 décembre 2013 par le conseil syndical du SYBARVAL ;
- Procéder aux autres ajustements souhaités par la municipalité.

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, un débat a lieu au sein de du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) mentionné à l'article L. 123-1-3, au plus tard, deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du PLU.

C'est pourquoi, Monsieur le Maire propose de compléter la délibération qui a été adoptée le 15 Mars 2014 avec la présentation et le débat des premières orientations générales du PADD dans le cadre de la révision du PLU communal.

#### **A - Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé en 2007 et 2010**

---

Le cadre général retenu par la commune en 2007 pour le PADD était **le renforcement et la maîtrise de l'attractivité résidentielle et économique** de son territoire en tant que commune située d'une part, entre le bassin d'Arcachon et l'agglomération bordelaise, et d'autre part, à proximité de la commune du Barp, site d'implantation du Laser Mégajoule.

Dans cette optique, les choix de la Commune se traduisaient par **la volonté d'aboutir au maintien des grands équilibres et à un développement durable** dans les domaines suivants :

- **population** : poursuivre la croissance démographique en soutenant cette tendance sur le moyen / long termes dans le sens d'un apport extérieur de population,
- **développement de l'urbanisation** :
  - Dynamiser et densifier le centre-bourg par des aménagements ponctuels (espaces publics, circulation, protection du bâti) et des secteurs d'extension cohérents et maîtrisés.
  - Développer et diversifier l'habitat autour du centre de manière à combler les dents creuses entre une urbanisation qui s'est développée de façon linéaire et afin de satisfaire un plus grand nombre d'habitants potentiels (jeunes ménages Miossais à la recherche d'un logement sur la commune).

Préserver les hameaux d'une urbanisation trop importante.

- **activités économiques** : renforcer et maîtriser le développement économique de la commune en développant des pôles d'activités facilement accessibles, à proximité des échangeurs de l'autoroute (zone industrielle « Mios 2000 » à Testarouch et zone artisanale de Masquet).
- **équipements** : prévoir le développement des pôles d'activités existants (sport, loisir, groupe scolaire) ainsi que les réserves foncières nécessaires à la croissance démographique envisagée au sein du secteur d'extension du bourg.
- **espaces d'activités agricoles et mise en valeur des paysages** :
  - Préserver les ensembles d'intérêt paysager que sont notamment les vallées.
  - Garantir la qualité de l'aménagement et des paysages des sites de développement (secteur d'extension du bourg).
  - Préserver les espaces agricoles nécessaires à la viabilité des exploitations demeurant dans la commune mais également ses grandes caractéristiques paysagères.
- **déplacements et infrastructures de transport** :
  - S'inscrire dans une démarche de réflexion sur des liaisons transversales pour la desserte des principaux quartiers.
  - Requalifier l'entrée de ville est de la commune et limiter et sécuriser les nouveaux accès liés au développement de l'urbanisation.
  - Assurer la sécurité des riverains et des usagers en prévoyant l'élargissement de certains axes.

## **B – Bilan et actualisation des principaux enjeux d'équipements**

---

**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 en 2007 et 2010 : 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 en 2007 et 2010 : 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)

**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 une centaine d'élèves supplémentaires, ce qui va encore accroître le recours aux classes préfabriquées (ouverture prévisible de 3 à 4 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)

Constats : l'urbanisation des zones à urbaniser du bourg (carte en annexes) 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.

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 qui est en cours.

- **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.

## **C – Prise en compte des facteurs de pression de l'urbanisation liés aux évolutions du contexte législatif et réglementaire**

---

La commune doit prendre en compte une évolution du contexte législatif et réglementaire qui constitue aussi un nouveau facteur de pression de l'urbanisation :

- **La promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** le 26 mars 2014, avec 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.
  
- **L'approbation du SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre** le 24 juin 2013 nécessite une mise en compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT et notamment le respect des prescriptions en matière de densités qui doivent être accrues dans le centre-bourg et les secteurs d'extensions multifonctionnelles. Tableau des principaux points de mise en compatibilité du PLU avec le SCOT (liste non exhaustive) et carte du modèle urbain économe en ressources (les enveloppes urbaines) en annexes.

## **D – Présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

---

Les orientations du PADD seront guidées dans la révision par la prise en compte complémentaire des nouveaux enjeux :

- Prendre en compte les capacités réelles de la commune à mettre à niveau les besoins d'équipements, de voiries et de réseaux.
- Maîtriser la densification et le rythme d'urbanisation pour éviter de subir les effets dommageables sur les équipements, la sécurité des voiries et le paysage.
- Revoir éventuellement l'enveloppe urbanisable et les zonages pour maîtriser le rythme d'urbanisation
- Rechercher une qualité et une intégration des constructions dans leur environnement proche, de quartier.
- Les constructions peuvent prendre de nouvelles formes urbaines mais doivent respecter l'habitat existant, l'architecture locale et traditionnelle, en lien avec les recommandations du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne
- Renforcer l'inventaire et la protection du patrimoine bâti et paysager identitaire de la commune, dans le contexte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.
- Préserver les quartiers ou rues à caractères ruraux
- Permettre la densification des centres bourgs de Mios et Lacanau de Mios. Etudier l'opportunité d'étendre les périmètres de ces centres bourgs.
- Dynamiser les centres bourgs de Mios et de Lacanau de Mios, pour créer du lien social entre les habitants d'une commune étendue. Donner une identité à ces bourgs et créer des zones favorables aux commerces de proximité.

- Préserver et éventuellement étendre les espaces agricoles pour permettre le développement d'exploitations sur la commune.
- Préserver les espaces forestiers pour leurs fonctions économiques, sociales et paysagères.
- Conserver ou restaurer les continuités écologiques pour permettre les échanges et les migrations des écosystèmes naturels.
- Préserver les espaces naturels sensibles écologiquement
- Permettre l'installation d'équipements dans les espaces naturels et/ou forestiers pour l'éducation et la sensibilisation
- Intégrer les dispositions réglementaires utiles transitoires ou définitives pour garantir l'efficacité du futur PLU et ne pas compromettre ou rendre plus onéreux son exécution.

## E - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

---

Le Conseil Municipal de la commune de Mios,

Conscient à la faveur du débat que l'objectif principal de la révision du PLU réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire ;

Considérant que le PLU doit respecter les orientations fixées par différents documents de planification de rang supra communal élaborés par l'Etat ou les autres collectivités territoriales, et qu'il se trouve ainsi dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte avec les principaux documents supérieurs (SCOT).

Après en avoir débattu,

Sur proposition de Monsieur Cédric PAIN, Maire, décide à l'unanimité des membres présents et représentés (Mme Nancy BLAJDA ayant donné pouvoir à M. Serge LACOMBE) :

- ↳ D'APPROUVER les orientations générales telles qu'exposées ci-avant ;
- ↳ D'AUTORISER Monsieur le Maire à mettre en application, si besoin, les dispositions de l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme relatif au sursis à statuer pour les demandes d'autorisation d'urbanisme ou de déclarations préalables.

Conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet et notifiée aux personnes publiques associées et visées à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme :

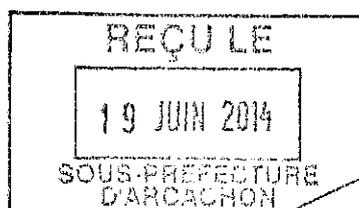
- Préfet de la Gironde
- Président du Conseil Régional

- Président du Conseil Général
- Président du Sybarval, en charge du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre
- Président de la COBAN Atlantique
- Président du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne
- Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains (COBAS)
- Président de l'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat
- Président de la Chambre de commerce et d'industrie
- Président de la Chambre de métiers
- Président de la Chambre d'agriculture.

Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée dans un recueil des actes administratifs visé à l'article R.2121-10 du Code général des Collectivités Territoriales. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Monsieur Cédric PAIN, Maire, tient à préciser qu'entre la mise en révision du plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications. Celles-ci peuvent être menées conjointement.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.



Le Maire de MIOS,  
Cédric PAIN.



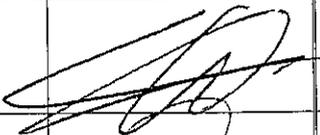
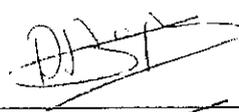
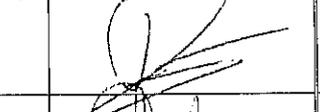
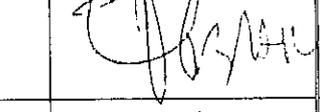
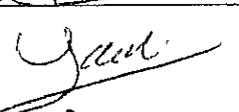
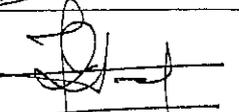
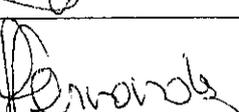
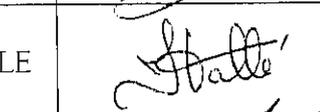
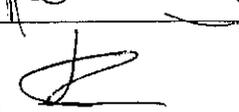
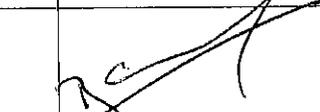
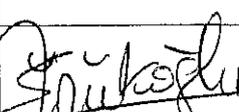
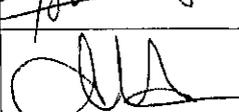
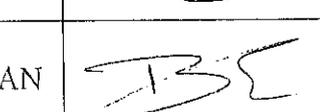
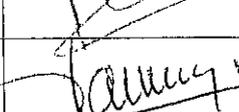
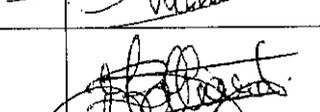
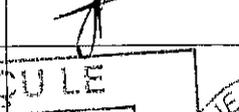
Certifiée exécutoire,  
Les formalités de publicité ayant été effectuées le : 20 Juin 2014  
et la délibération ayant été reçue en Sous-Préfecture chargée du Bassin d'Arcachon le : 19 Juin 2014  
Le Maire de MIOS,

Cédric PAIN.

Conseil municipal du Mercredi 28 Mai 2014 à 20 heures 30

Délibération n°22 : Révision du plan local d'urbanisme (PLU).

Débat au sein du conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) mentionné à l'article L.123-1-3 au plus tard dans les deux mois avant l'examen du projet de PLU.

M. Cédric PAIN		M. Didier BAGNERES	
Mme Patricia CARMOUSE		Mme Monique MARENZONI	
Mme Dominique DUBARRY		M. Daniel RIPOCHE	
M. Laurent THEBAUD		Mme Alexandra GAULIER	
M. Julien MAUGET		M. Jean-Louis VAGNOT	
M. Bernard SOUBIRAN		M. Philippe FOURCADE	
Mme Marie-Agnès BERTIN		Mme Françoise FERNANDEZ	
Mme Isabelle VALLE		M. Bruno MENAGER	
M. Stéphane BOURREAU		Mme Elif YORUKOGLU	
Mme Magali CHEZELLE		Mme Christelle JUDAIS	
M. Yorgaël BECHADE		Mme Virginie MILLOT	
M. Cédric BLANCAN		M. Didier LASSERRE	
M. Serge LACOMBE		M. Michel NOEL	
Mme Michèle BELLIARD		Mme Nancy BLAIDA	
Mme Christelle MICHEL			

RECULE  
19 JUN 2014  
SOUS-PREFECTURE  
D'ARCACHON

