

PRÉFET DE LA GIRONDE

**COMMUNE
de
MIOS**

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU arrêté le 22 mars 2018

Avis de l'État

Sommaire

1 La dynamique urbaine.....	3
1.1 Evolution démographique et besoins de logements.....	3
1.2 Maîtrise de la consommation d'espace.....	4
1.3 Mixité sociale et générationnelle.....	5
1.4 Besoins en équipements.....	6
2 La prise en compte du patrimoine et des ressources.....	6
2.1 Milieux naturels et sites sensibles identifiés par la commune.....	6
2.2 Paysage et patrimoine.....	7
2.3 Biodiversité.....	7
2.4 GES et énergies renouvelables.....	7
2.5 Gestion de l'eau.....	9
3 La prise en compte des risques et des nuisances.....	10
3.1 Le risque sismique.....	10
3.2 Le risque retrait et gonflement des argiles.....	10
3.3 Le risque d'inondation par débordement ou ruissellement.....	10
3.4 Le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques.....	11
3.5 Le risque feux de forêt.....	11
3.6 Les risques sanitaires et technologiques.....	13
3.7 Les nuisances sonores.....	13
4 Observations complémentaires sur les pièces du dossier.....	14
4.1 Le rapport de présentation.....	14
4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	14
4.3 Le règlement.....	14
4.4 Les annexes.....	15

La commune de Mios fait partie du périmètre du SCOT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre approuvé le 24 juin 2013, modifié par délibération du 09 décembre 2013 puis annulé par jugement du tribunal administratif le 18 juin 2015. La Cour administrative d'appel de Bordeaux a confirmé l'annulation totale du SCOT, par arrêt du 28 décembre 2017. La commune n'est donc plus couverte par un SCOT.

Elle est membre de la Communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon Nord (COBAN Atlantique) qui a délibéré le 19 décembre 2017 afin d'engager l'élaboration d'un plan local de l'habitat (PLH) sur son territoire. Le PLU de la commune de Mios devra alors être mis en compatibilité avec le PLH dans les délais prévus à l'article L.131-6 du code de l'urbanisme.

La commune fait partie du syndicat intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA), du Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, et du parc naturel régional des Landes de Gascogne.

Par délibération du conseil municipal du 15 mars 2014, la commune a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 7 juillet 2010 actuellement en vigueur.

Les débats au sein du conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune ont eu lieu les 28 mai 2014 et 22 juin 2016.

Le Conseil municipal de Mios a arrêté le projet de PLU de la commune par délibération du 22 mars 2018.

1 La dynamique urbaine

1.1 Evolution démographique et besoins de logements

L'analyse socio-démographique du rapport de présentation présente clairement la dynamique et la structure démographique communale. En 2014, la commune comptait 8 659 habitants, avec un taux de croissance moyen de +4,7% par an (INSEE 2009-2014). Le rapport estime une population proche de 9 950 habitants en 2017 correspondant à la poursuite de cette tendance.

La commune entend cependant maîtriser et freiner ce rythme de croissance démographique comme annoncé dans l'axe 1 du PADD, afin de limiter les difficultés actuelles rencontrées en termes d'équipements et de réseaux notamment.

En fonction des enveloppes foncières mobilisables et des objectifs de densité retenus, la commune estime la réserve de capacité des zones ouvertes à l'urbanisation à environ 1700 nouveaux logements, dont près de 900 à construire dans la ZAC. Le PLU développe la notion du point mort en page 188 du rapport de présentation et évalue page 264 à 560 le nombre de logements nécessaires à l'horizon 2030 pour le maintien de la population actuelle, en tenant compte d'une hypothèse de diminution de la taille des ménages (470 logements) et d'une hypothèse d'augmentation de la part des résidences secondaires (90 logements).

Pour déterminer une hypothèse de croissance démographique, le PADD (page 14) part de cette capacité de production de 1700 nouveaux logements parmi lesquels près de 600 logements sont affectés au « point mort » permettant à la population actuelle de se maintenir. Le rapport de présentation en page 264 évalue ainsi à 1100 le nombre de logements affectés à l'accueil d'une population nouvelle sur la commune, correspondant à un nombre de 2850 nouveaux habitants.

Dans la mesure où le rapport situe cet objectif de croissance à l'horizon 2030, cela représenterait une baisse radicale du taux de croissance annuelle pour la période 2017 – 2030 (environ 2 % au lieu de 4,7 %). Mais il n'apparaît ni dans le rapport de présentation ni dans les outils réglementaires du projet de PLU les moyens permettant à la commune de réguler vraiment le calendrier de réalisation des logements prévus et donc de l'accueil de la population nouvelle correspondante. En l'absence d'évolution des paramètres d'attractivité du territoire, qui dépassent l'échelle de la commune de Mios, et faute de pouvoir réguler le calendrier de construction dans les zones ouvertes à l'urbanisation (hors ZAC), les perspectives démographiques du PLU paraissent donc sous-évaluées.

Par ailleurs, la zone U1 est assortie d'un périmètre de gel au titre de l'article L 151-41. Cette disposition est tout à fait légitime et pertinente, et doit permettre à la commune de définir le cadre d'un projet d'aménagement global portant sur la recomposition urbaine du centre-bourg. Cependant, la durée de ce gel est de cinq ans, au-delà desquels la zone retrouvera par conséquent un potentiel de constructibilité (dont l'importance dépend du projet urbain à concevoir) s'ajoutant aux 1700 logements prévus dans les autres zones.

On peut donc considérer que le potentiel de constructibilité dans le projet de PLU, et par voie de conséquence les perspectives de croissance démographique, méritent d'être revues à la hausse.

1.2 Maîtrise de la consommation d'espace

Le projet de PLU n'envisage pas de nouvelle ouverture à l'urbanisation, et a délimité les zones urbaines au plus près du périmètre des constructions existantes. Le PLU se limite donc aux possibilités de constructions existant d'une part dans les zones urbaines dont le périmètre est également revu à la baisse pour tenir compte d'enjeux naturels, agricoles et paysagers ainsi que des risques, et d'autre part dans les zones à urbaniser déjà délimitées dans le PLU opposable. Ces choix sont parfaitement cohérents avec l'objectif de maîtrise de la croissance démographique, mais aussi avec le constat de l'étendue des secteurs déjà ouverts à vocation d'habitat (environ 700 ha de zones urbaines et 115 ha de zones à urbaniser).

Au sein des zones urbaines, la commune a recensé un potentiel voisin de 70 ha d'espaces disponibles (divisions parcellaires et dents creuses), et envisage leur consommation selon des objectifs de densité identiques à l'existant. Cela conduit à un potentiel de 550 logements, soit une densité inférieure à 8 logements à l'hectare. Ce résultat moyen ne témoigne pas d'une gestion économe des ressources, et peut conduire à augmenter les besoins futurs en matière de consommation d'espace naturels, agricoles ou forestiers.

Il convient toutefois à cet égard de distinguer :

- les zones urbaines en périphérie immédiate des centralités urbaines du bourg et de Lacanau de Mios (U2 à U4) qui représentent déjà 325 hectares où doit s'envisager la poursuite de l'urbanisation selon une densité acceptable (10 à 15 logements par hectare),
- les zones plus diffuses et éloignées des centralités (UH et UNc) qui représentent une superficie complémentaire très importante (320 ha) mais dont la densité est particulièrement faible (de l'ordre de 4 logements à l'hectare), et dont la poursuite de l'urbanisation serait contraire aux objectifs de modération de la consommation d'espaces.

Le potentiel de constructibilité global des zones urbaines mérite d'être recalculé en conséquence, de même que les conséquences en termes de besoins en équipements et réseaux.

Concernant les zones à urbaniser, le projet de PLU présente un potentiel global de 1110 logements, répartis entre :

- 860 logements dans les espaces de la ZAC affectés au logement conformément au contrat de concession,
- 220 logements dans les 9 ha de zones à urbaniser des secteurs nord et centre, représentant 25 logements à l'hectare,
- 30 logements dans les 3 ha de zone à urbaniser du secteur « Dune », représentant 10 logements à l'hectare.

Le potentiel de la ZAC peut être regardé comme relativement faible au regard des enjeux de maîtrise de la consommation d'espaces ; il ne peut cependant être remis en cause compte-tenu des engagements et validations déjà opérés et n'appelle donc pas d'observation complémentaire.

Les densités envisagées dans les zones à urbaniser des secteurs nord et centre (25 logements à l'hectare) apparaissent satisfaisantes au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. La densité de 10 logements à l'hectare pour le secteur de la Dune est en revanche nettement trop faible, d'autant plus qu'il s'agit du secteur le plus proche du centre-bourg. La modification ou révision destinée à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra donc être l'occasion d'un réexamen des possibilités d'exploiter au mieux le potentiel de ce secteur par une densification raisonnée – après identification et protection des zones d'intérêt écologique ou paysager. Comme indiqué ci-dessous au sujet du règlement, ces zones AU2 ne doivent pas comporter de règles relatives aux nouvelles constructions ou opérations, qu'il convient d'interdire en cohérence avec l'insuffisance des réseaux constatée par le rapport de présentation.

1.3 Mixité sociale et générationnelle

La commune consacre l'axe 2 de son PADD sur ce volet.

Au 1^{er} janvier 2017, Mios possède environ 130 logements locatifs sociaux (LLS), soit un taux d'environ 3,70 % des résidences principales.

Bien que la commune ne soit pas soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, l'attractivité du territoire peut conduire la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon nord à y être soumise à moyen terme, dès que l'une de ses communes comptera plus de 15000 habitants. L'ensemble des communes sera alors dans l'obligation de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux, et un fort déficit risque d'apparaître en l'absence d'une anticipation de cette échéance par les communes.

Indépendamment de cette future obligation réglementaire, le PLU doit être l'occasion pour la commune de répondre aux besoins d'une partie de la population en développant son parc social. Le rapport de présentation (page 202) fait état « d'un parc social très insuffisamment développé ». Pour répondre à ce constat, il serait nécessaire que le PLU se fixe un objectif quantifié de production de logements locatifs sociaux (LLS) et précise les moyens mis en œuvre pour l'atteindre.

Les chiffres issus du système national d'enregistrement (SNE) indiquent que 227 demandes de logement social sont en cours sur la commune début janvier 2018. Avec 12 logements attribués en 2017, le taux de tension de 18,9 qui en résulte sur la commune de Mios s'avère bien supérieur au taux de tension de la Gironde de 5,2. Ces chiffres montrent que 50 % des demandeurs ont des conditions de ressources inférieures aux plafonds d'attribution du PLAI. Le PLU doit donc soutenir le développement du parc social en axant sa priorité sur les PLAI. Il conviendra de limiter la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) qui répondraient peu aux besoins du territoire.

Le PADD propose « d'autoriser un bonus du volume constructible pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux » conformément aux possibilités données par l'article L151-28 du code de l'urbanisme. Cependant le règlement du PLU ne comprend aucune disposition en ce sens, notamment pour la zone U2 qui pourrait accueillir de tels programmes à proximité du centre-bourg.

Le PLU impose des servitudes de mixité sociale en zones U1 à U4 de 25% de LLS pour les opérations entre 4 et 15 logements et de 40% de LLS pour les opérations de plus de 15 logements. La servitude de 40% de LLS sur les opérations de plus de 15 logements semble difficile à mettre en œuvre en raison du seuil de 15 logements (peu d'opérations réellement supérieures à ce seuil). Un seuil de déclenchement plus bas rendrait l'outil plus efficace pour réaliser des opérations de mixité sociale.

Des emplacements réservés (A, B et C) sont mobilisés en zones U1, U2 et AU2 dans un objectif de réalisation d'une mixité sociale. Le règlement indique seulement le pourcentage de 100 % de LLS prévu dans ces emplacements réservés. En application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de définir le programme de logements correspondant, ce qui revient à quantifier le nombre de logements locatifs sociaux attendus.

Le projet de PLU met ainsi en place des outils de mixité sociale mais pourrait être plus ambitieux en vue du dispositif SRU qui pourrait d'ici 2030 contraindre la commune à disposer de 25 % de logements sociaux en regard de ses résidences principales. Au plan quantitatif, la ZAC devrait permettre la réalisation de près de 300 logements locatifs sociaux ; les autres dispositifs ne sont pas quantifiés, ce qui ne permet pas d'apprécier l'objectif intermédiaire que la commune pourrait atteindre à l'horizon du plan.

Le rapport de présentation souligne la forte représentation des logements de 4 pièces et plus dans le parc de la commune, alors que la taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes. A titre indicatif, les chiffres de l'INSEE précisent qu'environ 83% des résidences principales sont composées de 4 pièces et plus. Par ailleurs, les chiffres SNE indiquent que 70% de la demande sociale porte sur des T2 et T3. Il existe un réel besoin de diversifier le parc de logements, notamment en taille, afin de s'adapter aux besoins des personnes isolées et des personnes isolées avec une personne à charge qui représentent 56 % des demandes.

Le PADD (axe 2) envisage ainsi « d'imposer une part de logements d'une taille minimale dans les opérations d'ensemble dans certains secteurs » ce qui ne répond pas réellement à cet enjeu ; le projet de PLU ne met d'ailleurs pas en œuvre un tel dispositif dans le règlement.

Le logement des personnes âgées ne peut pas être uniquement traité par les structures présentes sur la commune, le maintien à domicile doit également être envisagé par le PLU. Pour cela, les dispositifs de l'Anah peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap).

Le rapport de présentation identifie les difficultés des jeunes ménages à se loger sur la commune de Mios ; le projet de PLU ne peut apporter une réponse complète à ces besoins dans la mesure où il fait le choix de freiner la croissance jugée excessive par rapport aux équipements de la commune. Le PLU pourrait cependant en améliorer la prise en compte en favorisant les formes urbaines alternatives au tissu pavillonnaire dominant (grands logements). La production d'une plus petite typologie de logements – et notamment collectifs – correspond aux besoins des personnes âgées et des jeunes très présents sur la commune, mais aussi aux besoins des ménages en décohabitation.

1.4 Besoins en équipements

Le PLU indique les équipements nécessaires au développement de la commune prévu par le projet, en termes de desserte par les réseaux notamment au titre de la gestion de la ressource en eau (potable et assainissement). Le PLU distingue les secteurs de la commune desservis par les réseaux et classés en zones U et 1AU, et les secteurs insuffisamment desservis en l'état actuel qui doivent être classés en zone naturelle N ou d'urbanisation future 2AU. Le rapport gagnerait en lisibilité en étant plus explicite quant aux insuffisances constatées ou prévisibles des réseaux et équipements, y compris face à des hypothèses plus volontaristes de densification de ces zones.

La commune dispose d'un collège et de nouvelles écoles comme mentionné en page 266 du rapport de présentation qui est à actualiser en ce sens en page 217 du diagnostic.

2 La prise en compte du patrimoine et des ressources

Le territoire de la commune de Mios est compris dans l'aire du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne. Les enjeux de préservation du cadre de vie sont dans l'ensemble bien pris en compte, tant sur le plan naturel qu'architectural, où un travail de recensement a été réalisé, démontrant ainsi l'attachement fort de la commune à son patrimoine.

2.1 Milieux naturels et sites sensibles identifiés par la commune

Le rapport de présentation intègre bien dans l'état initial de l'environnement l'ensemble des zonages de protection et d'inventaire dont il faut tenir compte :

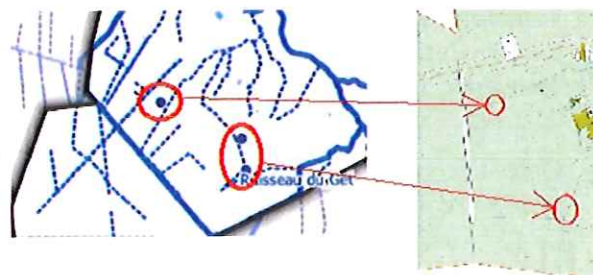
- 1 site Natura 2000 (Vallées de la Grande et de la Petite Leyre)
- 1 ZICO (Bassin d'Arcachon et Réserve Naturelle du banc d'Arguin)
- 1 ZNIEFF de type I (zone inondable de la basse vallée de Leyre)
- 1 ZNIEFF de type II (Vallées de Leyre, de la grande et de la petite Leyre)
- 1 ZPENS (Basse Vallée de la Leyre rive droite et rive gauche)
- 1 Espace Naturel Sensible du département de la Gironde
- des zones humides prioritaires délimitées par le SAGE Leyre (Vallées de la Leyre, ruisseau du Lacanau et leurs principaux affluents)
- 1 site inscrit (Val de Leyre)
- 2 sites classés (Plan d'eau de la Leyre et les berges au lieu-dit "le lavoir" et Chênes jumeaux de la route de Béliet)

Outre ces espaces, la carte du réseau hydrographique en page 35 du rapport de présentation localise les lagunes du territoire de la commune.

Les objectifs du PADD, axe 5, mettent en évidence la protection des milieux sensibles dont les lagunes font partie. La protection des lagunes est un enjeu majeur pour la commune comme indiqué par le rapport de présentation en page 144.

Cependant, aucune lagune n'est repérée sur le plan de zonage. Ces sites ne bénéficient par conséquent d'aucune protection spécifique dans le règlement du PLU (exemple ci-contre). Pour y remédier, le PLU doit localiser et protéger les lagunes identifiées par un zonage NS. Le SCOT préconisait la protection d'une zone tampon de 200 m tout autour des lagunes afin de préserver la fonctionnalité de ces milieux d'intérêt patrimonial.

Cette remarque mise à part, la préservation du patrimoine naturel est prise en compte de manière satisfaisante sur le territoire communal.



extrait carte du réseau hydrographique

carte zonage

2.2 Paysage et patrimoine

Les différents documents soulignent l'intérêt du patrimoine paysager et bâti de la commune. Le rapport de présentation du projet identifie les éléments patrimoniaux qui doivent faire l'objet d'une protection paysagère et patrimoniale particulière au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont bien reportés sur le règlement graphique dans les zones. Le règlement écrit de ces zones comporte des prescriptions générales permettant de protéger ce patrimoine, et n'appelle pas d'observation. Un inventaire plus détaillé des mesures propres à garantir la préservation de chacun de ces éléments pourrait utilement compléter ce règlement.

2.3 Biodiversité

Dans son rapport de présentation, le projet de PLU prend en compte les éléments contenus dans le SRCE (document annulé) page 83 et l'étude de la trame verte et bleue par le parc naturel des Landes de Gascogne page 85 (le calage du périmètre de la commune sur la carte du parc est toutefois à reprendre) puis propose une trame verte et bleue à l'échelle de la commune.

Alors que la trame bleue s'appuie sur le réseau hydrographique donné page 356 du rapport de présentation (cours d'eau, zones humides, lagunes), la trame verte (prairies, boisements, haies, etc) manque de justifications et notamment de supports cartographiques permettant d'apprécier les valeurs écologiques de ces espaces qui pourraient être caractérisées plus finement dans le rapport de présentation.

En complément, la trame verte et bleue urbaine de la commune aurait pu faire l'objet d'un développement particulier dans le rapport de présentation. Celui-ci préconise en page 356 de mettre en œuvre des mesures « visant à maintenir ou créer des espaces verts, des îlots de nature ou éléments favorables à la biodiversité ».

Ces compléments permettraient d'asseoir l'objectif donné par le PADD dans son axe 5 de « maintenir ou restaurer les continuités écologiques » et de justifier les mesures de préservation des continuités écologiques mises en œuvre dans le projet de PLU : zonage NS, trame d'EBC, recours à l'article L151-23 (au titre de la protection des paysages), espaces tampons en limite d'urbanisation en zone Ncu (coupure d'urbanisation) pour maintenir les fonctionnalités de la trame verte et bleue.

Ainsi, certaines prairies sont qualifiées dans le rapport de présentation de réservoirs de biodiversité présentant des enjeux écologiques forts y compris en milieu urbain. Elles ne sont cependant pas cartographiées et font l'objet a priori d'un simple zonage A. Un zonage tel que Ap, assorti de prescriptions de protection adaptées, aurait pu garantir une bonne prise en compte de cet enjeu de biodiversité.

2.4 GES et énergies renouvelables

Il revient au PLU de prendre en compte les orientations générales du SRCAE de l'Aquitaine et du PCAET de la Gironde en termes de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) données en pages 132 et 133 du rapport de présentation puis de quantifier la situation de la commune de Mios sur ce plan et sa contribution aux efforts nécessaires, ce qui n'apparaît pas dans le présent dossier arrêté. Le PLU aurait pu se référer également aux études préalables réalisées pour le PCAET du SYBARVAL.

Toutefois, dans son PADD, notamment ses axes 3 et 4, la commune envisage de contribuer à l'échelle du territoire à la réduction des émissions de GES et de maîtrise de l'énergie : densification des formes urbaines, orientation des bâtiments, installation d'unités de production d'énergie renouvelable pour les particuliers, développement des énergies renouvelables, développement des itinéraires de circulations douces.

Outre une mitoyenneté imposée en zone U1 et des capteurs solaires autorisés en toiture à l'article 11 du règlement, le PLU ne présente pas de disposition particulière liée aux conceptions bioclimatiques des constructions. Le projet de PLU aurait pu mobiliser des outils en faveur de la transition énergétique tels que le respect de performances énergétiques des constructions (L151-21 ou ancien art. L 123-1-5 du code de l'urbanisme), restant de l'ordre de la recommandation à l'article 15 du présent règlement du PLU, et le bonus de constructibilité (L151-28 ou ancien art. L 123-1-11 du code de l'urbanisme).

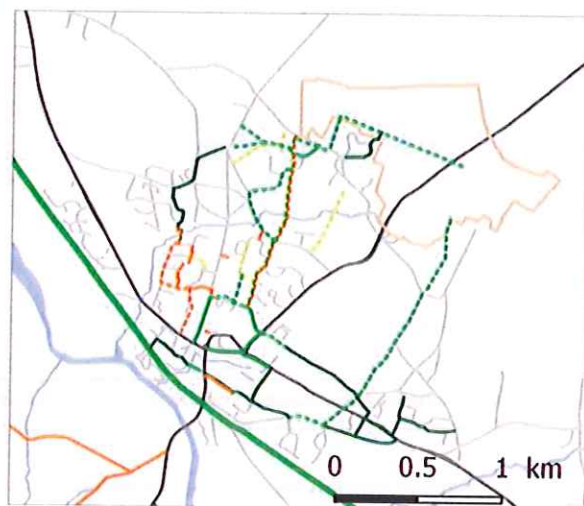
Par ailleurs, le rapport de présentation répertorie en page 111 les possibilités qu'offre le territoire en termes de développement des énergies renouvelables. L'étude du potentiel biogaz sur le territoire communal auquel le PADD fait référence comme piste de développement pourrait compléter ce volet. Le potentiel de la commune est ainsi principalement tourné vers le photovoltaïque et la filière bois-énergie.

Les parcs photovoltaïques existants au sud de la commune sont situés en zone N du projet de PLU. Le règlement de la zone N autorise les constructions et installations d'intérêt collectif mais pas explicitement l'installation de parcs photovoltaïques. La zone N n'identifie pas de secteur plus favorable que d'autres à l'installation de parcs photovoltaïques (dans les zones N ne présentant pas d'intérêt écologique particulier comme proposé dans le PADD) permettant d'encadrer les surfaces dédiées au photovoltaïque. L'enjeu de ce développement peut se révéler contraire à celui de la préservation des espaces naturels boisés, atout majeur de la commune comme piège à carbone pour participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, le développement de la filière photovoltaïque pourrait être davantage orientée par le projet de PLU en ce qui concerne les espaces anthropisés (toitures, parkings, etc.)

A titre d'exemple, le secteur Nd, où est implanté un site d'enfouissement de déchets pourrait servir de support à un projet photovoltaïque. Son règlement y autorise les « équipements publics ou d'intérêt collectif liés à l'environnement ». Une référence plus explicite à la réalisation d'équipements en faveur de la transition énergétique serait de nature à lever toute ambiguïté quant à sa faisabilité.

Le PADD envisage de s'appuyer sur le nécessaire développement d'une mobilité douce pour réduire la dépendance à la voiture individuelle au sein de la commune et développer le tourisme. Huit emplacements réservés sont mis en œuvre dans le projet de PLU pour la création de cheminements doux. Des prescriptions sont prévues à l'article 12 du règlement des zones urbaines en faveur du stationnement des vélos dans les opérations futures de logements, commerces et bureaux.

Cependant, le rapport de présentation ne fait pas le lien entre les équipements, commerces, services, sites touristiques et besoins en liaisons douces. La carte des circulations douces existantes et projetées de la page 238 du rapport de présentation (ci-contre) ne traduit pas la nécessité d'un maillage intra et interquartiers. Les liaisons touristiques le long de l'Andron ou vers l'Eyre ne figurent pas. Cette carte aurait pu s'étendre aux pôles secondaires (Lillet et Lacanau de Mios).



2.5 Gestion de l'eau

Le projet de PLU annonce sa compatibilité avec :

- le SDAGE du bassin Adour-Garonne applicable pour la période 2016-2021, approuvé le 01 décembre 2015,
- le SAGE « Nappes profondes de la Gironde » du 25 novembre 2003 révisé le 18 juin 2013,
- le SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » approuvé en 2008, révisé le 13 février 2013,
- le SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » approuvé le 28 juin 2016.

Le rapport de présentation page 28 et 40 fait de la gestion de l'eau un des principaux enjeux voire un enjeu stratégique pour la commune (page 266). Cependant, cet enjeu aurait pu se traduire dans l'article 15 des différentes zones du règlement écrit par l'obligation de prévoir des dispositifs visant à économiser l'eau, par exemple avec la mise en place de récupérateur des eaux de pluie accompagné d'autres dispositifs comme l'incitation à la plantation d'essences végétales adaptées aux conditions climatiques locales peu consommatrices d'eau. Seule la ZAC, recommande dans le cahier des charges des récupérateurs d'eaux pluviales mais qui n'a pas de caractère obligatoire.

2.5.1 Eau potable :

Les volumes prélevés en 2015 pour les communes de Salles et Mios dépassent les volumes autorisés par arrêté préfectoral. L'étude présentée dans le rapport de présentation prend en compte les évolutions de population attendues pour les deux communes. Un nouveau captage d'eau potable dénommé « forage du Bouchon » est réalisé à Lacanau de Mios avec une ouverture en 2018 pour répondre aux besoins d'approvisionnement en eau potable à venir pour les deux communes.

2.5.2 Eaux pluviales :

Il n'existe pas sur la commune de schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Le réseau d'assainissement des eaux pluviales est jugé vulnérable (page 401 du rapport de présentation). Lors de fortes pluies, des débordements sont enregistrés sur plusieurs secteurs (les Longues, Peillin, Florence, Voisin, etc.) générant des pollutions susceptibles d'affecter la ressource en eau et les milieux naturels.

La commune dispose d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales enterré, de plusieurs bassins de rétention, de cours d'eau et de fossés. Ces derniers sont identifiés sur la carte du réseau hydrographique donnée en page 35 du rapport de présentation et sont tracés pour partie sur le plan de zonage. Cela permet de repérer et protéger ce réseau participant au drainage du territoire. Le PLU doit justifier dans son rapport de présentation pour quelles raisons l'ensemble des fossés et cours d'eau n'est pas reporté et protégé sur le plan de zonage.

Parallèlement, le règlement écrit impose une gestion des eaux pluviales au terrain d'assiette du projet, et astreint les propriétaires à entretenir et intégralement conserver tout fossé ou craste existant. De même, des emplacements réservés sont prévus pour l'aménagement et l'extension d'ouvrages hydrauliques (ER 22, 25 et 31).

2.5.3 Assainissement :

Le rapport de présentation page 331 présente clairement les capacités de la commune existante et projetée en matière de traitement des eaux usées. La commune prévoit dans son PLU un emplacement réservé (ER n°31) pour la réalisation à court terme (5 ans) d'une nouvelle station d'épuration au niveau de Lacanau de Mios permettant de répondre aux besoins futurs de la commune en assainissement collectif. Cependant dans ce même rapport, page 119, le délai prévu pour la réalisation de cet équipement est de 10 à 15 ans. Il convient de corriger cette incohérence.

Un tiers de la population dépend d'un assainissement individuel. Près de la moitié de ces installations nécessite une mise aux normes. De plus, certains secteurs urbanisés en assainissement autonome sont sensibles aux remontées de nappes, ce qui en compromet l'efficacité. Pourtant, le PLU y autorise le développement de l'urbanisation (zones UH, UNci et UNc). Comme évoqué précédemment, l'accueil de nouvelles constructions n'est pas souhaitable dans ces secteurs non desservis par l'assainissement et par ailleurs insuffisamment denses pour justifier leur équipement.

3 La prise en compte des risques et des nuisances

La commune de Mios est concernée par plusieurs types de risques et nuisances présentés dans le rapport de présentation :

- ✓ le risque sismique,
- ✓ le risque retrait et gonflement des argiles,
- ✓ le risque d'inondation par débordement ou ruissellement,
- ✓ le risque d'inondation par remontées de nappes phréatiques,
- ✓ le risque feux de forêt,
- ✓ les risques sanitaires et technologiques,
- ✓ les nuisances.

3.1 Le risque sismique

La commune a été classée en zone d'aléa très faible (zone 1), zone sur laquelle il n'y a pas de prescription parasismique particulière applicable aux constructions courantes. Le projet de PLU prend en compte le risque sismique de façon satisfaisante.

3.2 Le risque retrait et gonflement des argiles

Au vu de la carte d'aléa, établie par le BRGM, représentée en page 109 du rapport de présentation, il apparaît que les parties urbanisées de la commune, concernées par ce risque, sont classées en aléa faible.

Les effets de ce type de risque peuvent être limités par des mesures simples de constructibilité, mais ces dispositions constructives ne peuvent pas être intégrées dans la partie réglementaire du PLU. L'attention des pétitionnaires à l'existence de ce risque peut être attirée dans le volet « dispositions générales » du règlement d'urbanisme écrit et cartographié sur le plan de zonage.

3.3 Le risque d'inondation par débordement ou ruissellement

La commune n'est pas dotée d'un plan de prévention du risque inondation (PPRI).

Le risque inondation par débordement de cours d'eau est correctement présenté s'agissant de la Leyre, à travers l'atlas des zones inondables sur la zone du bassin versant de l'Eyre. Cependant, le risque inondation sur la commune ne peut pas se limiter au seul risque de débordement de ce cours d'eau. En effet, le rapport de présentation mentionne page 101 qu'« *il est important de noter que ces enjeux ne sont liés qu'aux crues de L'Eyre. Un risque important, non traité dans cette étude, est induit par le ruissellement pluvial et les débordements du ruisseau d'Andron qui traverse une zone relativement urbanisée au nord du village de Mios (Église inondable).* »

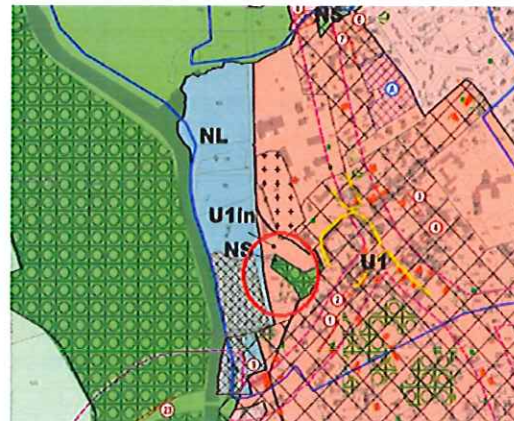
Le document d'urbanisme se doit de vérifier s'il n'existe pas d'autres zones de débordement connues sur la commune lors de fortes pluies, ou par débordement de cours d'eau (Le Lacanau, le Audet, l'Andron, l'Ile, le Castera, le Rebec, etc...). Or, rien n'est écrit dans le rapport de présentation sur ce point.

Afin de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes à ce risque, le PLU arrêté a classé d'une part les abords de ces cours d'eau en zone naturelle protégée (NS) au titre des enjeux écologiques et environnementaux et identifié d'autre part des zones urbaines à risque en leur affectant un indice « in » qui renvoie à des prescriptions particulières.

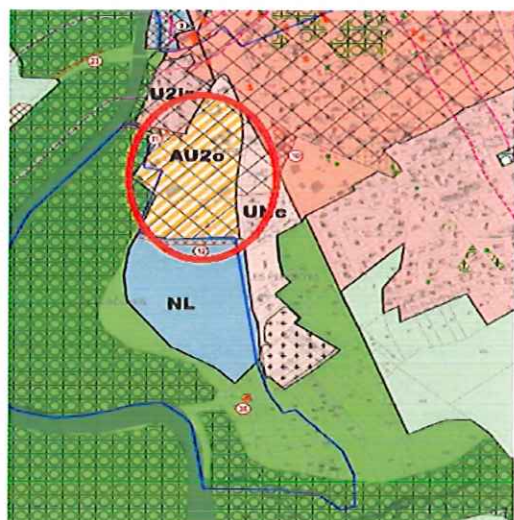
Pour autant, le secteur urbanisé « U2in » situé à proximité de l'Eyre, occupé par un lotissement déjà aménagé, est très fortement impacté par le débordement de ce cours d'eau. Bien consciente de ce risque majeur, la commune a rédigé des prescriptions spécifiques à ce secteur dans le règlement d'urbanisme de manière à y interdire toute nouvelle construction à l'exception des piscines. Le règlement écrit précise que « *la réouverture éventuelle à l'urbanisation de la zone U2in dépendra des réponses techniques apportées le cas échéant dans le cadre du projet d'aménagement global sur le centre bourg de Mios, objet de l'instauration du périmètre de gel au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme* ».

Cependant, en l'absence d'un plan de prévention du risque inondation approuvé, la construction des piscines en zone inondable devra impérativement être réglementée en s'inspirant des dispositions applicables dans les zones inondables à risque fort.

Le risque inondation, jugé fort, en zone U1in, située à proximité du cimetière (carte ci-contre) est bien pris en compte dans le règlement écrit en interdisant tout changement de destination et toute nouvelle construction, à l'exception des piscines.



L'ouverture à l'urbanisation à moyen terme de la zone AU2o, dans le secteur de la Gare, ne semble pas opportun au regard de la prise en compte du risque inondation. En effet, cette zone classée en zone AU2o, aux fins de renouvellement urbain dans un projet d'aménagement global du centre bourg de Mios, est en zone inondable au regard des conclusions de l'étude hydraulique établie en 2005. Par conséquent, il serait judicieux de ne pas ouvrir cette zone à l'urbanisation et la classer en zone naturelle.



3.4 Le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques

Le phénomène de remontée de nappes phréatiques est très impactant le long des cours d'eau traversant la commune de Mios. Hormis ces secteurs, certains hameaux sont également concernés par des nappes affleurantes.

Le PLU arrêté tient compte de ce risque en reproduisant la cartographie établie par le BRGM (cf pages 105 à 108 du rapport de présentation) et en mentionnant les dispositions inhérentes à ce risque dans la partie « dispositions générales, article 11 » du règlement d'urbanisme écrit.

3.5 Le risque feux de forêt

Le P.P.R.I.F prescrit en date du 01 octobre 2004 a été abrogé 16/12/2009.

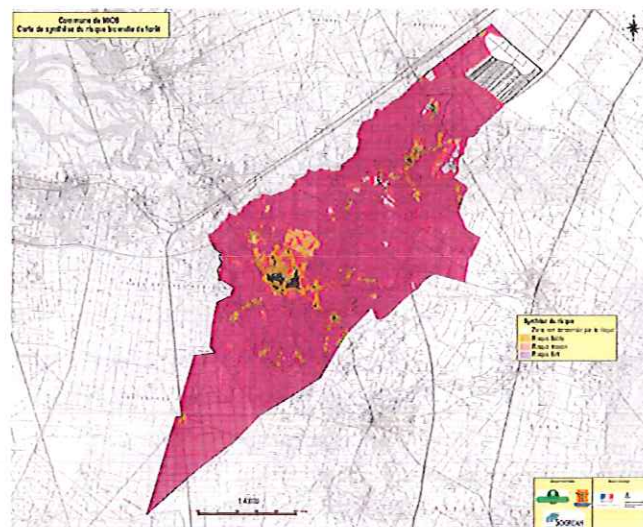
Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2005, la commune de MIOS est concernée par le risque feux de forêt. Ce risque est qualifié de « moyen » pour la commune dans le rapport de présentation pages 90 et 91 et il est écrit que « le risque résulte du croisement entre les enjeux potentiellement exposés et l'aléa feux de forêt (probabilité que se produise un phénomène d'intensité donnée) ». Cependant, le classement du niveau de risque est basé sur les niveaux d'aléa, d'enjeux mais aussi sur la défendabilité des territoires exposés. L'attribution d'un niveau de risque unique à une commune donnée peut conduire à sous-estimer ce niveau sur certains secteurs. De plus, cette quantification qui résulte d'un croisement enjeux/aléas/défendabilité à un moment donné a pu évoluer avec le développement de la commune et l'accroissement des interfaces forêt /habitat.

Le porter à connaissance notifié à la commune en 2009 n'est pas présenté. Or, son appréciation est plus précise que celle de l'atlas départemental puisqu'il descend à une échelle infra communale (cf carte ci-contre).

Cette carte met en évidence que de nombreux secteurs de la commune se situent en zone de risque fort.

Les consignes données par ce PAC mériteraient également d'y d'être précisées, car elles sont de nature à illustrer la réalité de ce risque en termes d'urbanisation :

- Dans la zone de risque fort le développement de l'activité et de l'habitat doit être exclu pour éviter leur mise en danger ;
- Dans la zone de risque moyen une certaine constructibilité peut être admise sous réserve de prescriptions visant à limiter les constructions à des opérations d'urbanisme groupées permettant une gestion optimale de l'interface forêt-urbanisation par la mise en place de moyens de défense efficaces, ou à des opérations d'urbanisme non groupées contribuant à la diminution du niveau de risque global ;
- Dans les zones de risque faible, le risque existe mais est compatible avec l'installation de nouveaux projets.

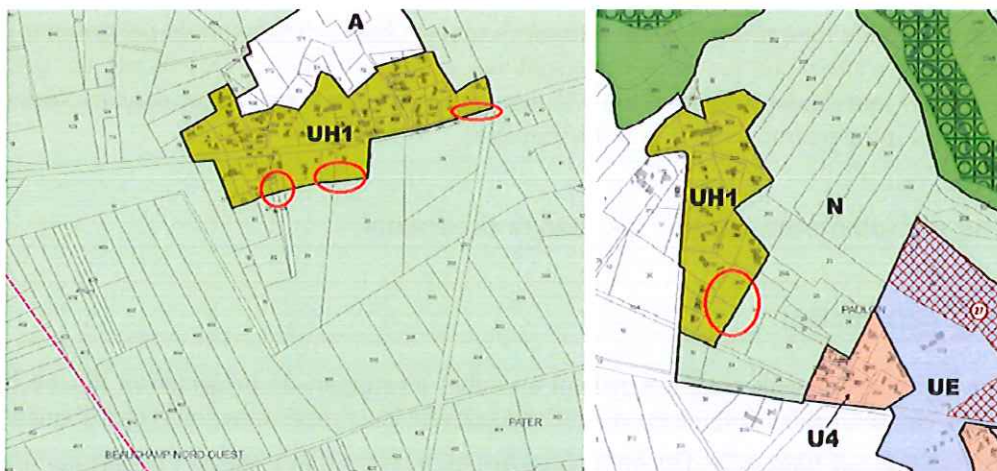


Le rapport de présentation page 93 fait référence au règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies. Ce règlement a été annulé et remplacé par le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies (départements de la Gironde, des Landes et du Lot-et Garonne), approuvé par un arrêté interpréfectoral en date du 20 avril 2016.

Le projet de PLU dans son rapport de présentation (page 92) précise que la commune est particulièrement exposée au risque feux de forêt en raison du mitage des espaces forestiers. Le PADD de la commune donne comme objectif dans son axe 1 de « maîtriser l'étalement urbain résidentiel en limitant les secteurs de développement en extension urbaine pour l'habitat en tenant compte des risques naturels (feux de forêts et inondation) ».

Cependant, le règlement du projet de PLU classe de nombreux secteurs d'habitat diffus en zones UH autorisant les nouvelles constructions à leur périphérie en milieu forestier (Cf. cartes ci-dessous). Cela occasionne une augmentation de l'exposition des populations et des biens au risque incendie de forêt, même si des prescriptions de retrait plus important de l'ordre de 25 mètres pour l'implantation des nouvelles constructions par rapport à la zone naturelle sont prévues dans la zone. Il est à noter que cette distance de 25 mètres semble insuffisante au regard de la distance préconisée par le règlement interdépartemental de lutte contre les incendies qui préconise une bande débroussaillée de 50 mètres de largeur.

Afin de limiter ce risque, et en cohérence avec les autres enjeux déjà évoqués pour ces secteurs, il est souhaitable de réduire la constructibilité de ces zones en interdisant les constructions nouvelles et en ne permettant qu'une évolution limitée des constructions existantes.



Par ailleurs, dans le rapport de présentation page 330, la commune a identifié certains hameaux et écarts comme étant peu ou pas défendus par le risque incendie ; les périmètres du Pujoulet à Lacanau de Mios, de la Saye près du bourg, de Castendet, Haute et Curchade sont particulièrement concernés. Aucune construction nouvelle ne peut être admise dans ces conditions.

Enfin, l'analyse du risque lié aux enjeux actuels et futurs (page 95) présente une carte de croisement « risque incendie de forêt et urbanisation ». Cette carte mériterait d'être actualisée au regard de l'évolution récente de l'urbanisation, notamment dans le secteur de la ZAC (présence d'un centre commercial, du collège, d'habitations).

Afin de ne pas exposer les résidents au risque incendie de forêt, le PLU prévoit une zone tampon entre habitat et forêt sous forme d'une bande de terrain d'une largeur de 50 mètres autour de la ZAC, classée en zone Ni dont le règlement n'autorise que les installations et aménagements nécessaires à la lutte contre l'incendie. Ce zonage présente un intérêt indéniable, mais ne suffit pas à garantir la réalisation effective de ces installations et aménagements. Il conviendrait d'étudier par exemple la possibilité d'incorporer cette bande de terrain dans l'OAP du secteur de la ZAC, de manière à préciser l'articulation entre l'urbanisation du secteur et la mise en œuvre de ces protections.

Les zones AU2o, AU2c, AUY2, AUYNc2 et AU2 présentent des interfaces avec la forêt. Contrairement à ce que préconise le rapport de présentation, ces zones ne font pas l'objet de la mise en place d'une bande de recul de 25 mètres entre la zone naturelle et les nouvelles constructions dans le règlement écrit. Cependant et comme évoqué par ailleurs, s'agissant de zones d'urbanisation future non ouvertes immédiatement à l'urbanisation, cette question pourra être traitée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement futur de ces zones.

3.6 Les risques sanitaires et technologiques

Une canalisation de gaz et une canalisation de pétrole traversent le territoire communal sur un important linéaire. Par ailleurs, page 126 du rapport de présentation, 12 installations classées (ICPE) non Seveso se situent sur la commune. La liste des ICPE est rapportée dans un tableau page 127 du rapport de présentation. Cependant, cette liste ne comporte que 11 établissements.

La localisation de ces installations est cartographiée page 128 du rapport de présentation. Toutefois l'information semble incomplète pour les ICPE. Par conséquent, il est nécessaire de tout mettre en cohérence.

3.7 Les nuisances sonores

Les arrêtés préfectoraux en date des 30 janvier 2003, 2 mars 2009, 3 mars 2009, 6 avril 2011 et 8 août 2011 présents dans l'annexe 6.4 du projet du PLU sont abrogés et remplacés par l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 portant approbation de la révision de classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Gironde.

Les zones de bruit des infrastructures de transport figurent bien sur les documents graphiques.

La commune fait le constat de l'augmentation des nuisances sonores (p233 du rapport de présentation) en fonction de l'augmentation du trafic routier sur les axes traversant les zones urbanisées. Des reculs de constructions sont prescrites le long des RD mais aucune prescription d'isolement acoustique n'est édictée dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures des transports terrestres.

4 Observations complémentaires sur les pièces du dossier

4.1 Le rapport de présentation

Le positionnement de l'état initial de l'environnement au début du rapport de présentation illustre la volonté de la commune de placer l'environnement comme un enjeu fort à prendre en compte dans son projet d'aménagement.

Le projet de PLU s'appuie sur l'article R 151-20 (ancien article R 123-6) du code de l'urbanisme pour délimiter les zones à urbaniser (AU) en fonction de la capacité des réseaux existant à proximité immédiate des zones pour desservir les constructions à y implanter. Le règlement du PLU comporte ainsi une zone 1AU (AU1z) dont les réseaux à proximité immédiate ont une capacité suffisante pour desservir la zone et plusieurs zones 2AU ne disposant pas des équipements suffisants à leur périphérie immédiate pour être ouvertes à l'urbanisation.

Cependant, le rapport de présentation explique page 329 que les réseaux de la commune sont ou seront à court terme en capacité suffisante pour desservir l'ensemble des zones à urbaniser. Le rapport de présentation gagnerait en lisibilité à mieux justifier les zones 2AU envisagées dans le projet par l'insuffisance des réseaux existant à proximité immédiate.

4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Une seule zone à urbaniser AU1z correspondant à la ZAC Terres vives est envisagée dans le présent projet de PLU et comporte une orientation d'aménagement et de programmation.

Des éléments du dossier de modification du PLU de 2016 annexé à l'OAP sont à reverser dans le rapport de présentation (programme de construction, justifications de l'intérêt de la ZAC, impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques, incidences sur le site Natura 2000). Les éléments concernant la structure du projet d'aménagement (voirie, circulation douce, trame végétale et orientation architecturale) sont à conserver dans l'OAP.

Comme indiqué précédemment, l'OAP mérite d'être complétée par l'indication des équipements et installations à mettre en œuvre pour garantir la protection de l'urbanisation future par rapport au risque incendie de forêt (en y incluant la zone Ni).

Le schéma d'aménagement proposé aurait pu faire figurer au regard du plan de composition et des objectifs de réalisation de la ZAC, le principe de place publique paysagée et la gestion du stationnement à l'intérieur des îlots, les objectifs de mixité sociale, la composition urbaine plus ou moins dense, etc.

4.3 Le règlement

Concernant les zones à urbaniser AU2, une incohérence doit être levée dans le règlement du projet de PLU : ces zones sont définies à l'article 3 des dispositions générales du règlement comme zones à urbaniser à moyen terme dont l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme en raison de l'absence ou de l'insuffisance en termes de capacité des voiries et réseaux publics existants à la périphérie immédiate de chaque zone, ne permettant pas immédiatement de desservir de nouvelles constructions et installations. Cette définition est cohérente avec l'article R 123-6 du code de l'urbanisme (nouvelle numérotation R 151-20), et avec l'absence d'orientation d'aménagement et de programmation dans le projet de PLU.

En revanche, le règlement spécifique de ces zones autorise des constructions et opérations nouvelles alors qu'il convient de les interdire en l'attente de la réalisation des réseaux nécessaires et d'une révision ou modification du PLU, qui définira les orientations d'aménagement et de programmation. Les différentes règles peuvent être maintenues, en précisant qu'elles ne concernent que les travaux sur construction existantes et annexes éventuellement admises.

Pour une plus grande lisibilité et compréhensibilité, le règlement écrit du projet du PLU de la zone AU1z, articles 9 et 10, peut utilement intégrer directement les prescriptions correspondantes, plutôt que de renvoyer au cahier des charges de la ZAC qui lui-même renvoie au règlement de la zone AU1g du PLU approuvé en 2010 (qui sera abrogé par l'approbation du présent projet).

En cohérence avec les observations formulées précédemment au sujet de la consommation d'espace, de l'absence d'assainissement collectif et de la prise en compte du risque d'incendie de forêt, les zones UH et UNc méritent d'être reclassées en zone N, ou a minima d'être assorties d'un règlement interdisant la construction de nouvelles habitations.

La zone AU2o n'a pas besoin d'être couverte par le périmètre de gel, dès lors que son classement en zone AU2 la rend inconstructible.

Le règlement écrit de la zone A autorise « les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à une exploitation effective de production animale... ». Le rapport de présentation n'apporte aucune justification sur le choix de réserver la construction à usage d'habitation à l'unique activité de production animale. Le rapport de présentation doit être complété afin d'apporter les justifications nécessaires.

La commune délimite une zone UE destinée à l'accueil d'équipements publics et notamment sportifs en lieu et place d'une zone NL du PLU actuel comportant un camping, un stade et une école. Cela constitue une ouverture à l'urbanisation incompatible avec l'article L 122-2 du code de l'urbanisme – sauf dérogation non sollicitée à ce stade. La justification du changement de vocation de la zone n'apparaît pas clairement dans le rapport de présentation, notamment pour la partie couverte par le camping ; et une extension du secteur dévolu aux équipements sportifs (stade) peut être conçue de manière à rester compatible avec le caractère naturel de la zone. Dès lors, le maintien en zone NL est préférable.

4.4 Les annexes

La liste des servitudes d'utilité publique donnée en pièce annexe n°6.1 du projet de PLU est à modifier conformément à la liste des SUP jointe au présent avis :

- Servitude EL3, le service responsable est la DDTM/SEN,
- Servitude I3ab, le service responsable est TEREGA S.A,

Depuis le 22 mars 2017, le permis de recherche d'hydrocarbures dit de Lavignolle est arrivé à son terme. Celui de Lège est arrivé à expiration depuis le 20/08/2004. La servitude I6 n'existe donc plus pour ces deux permis. La liste et le plan des servitudes sont à actualiser.

