



## **Note de réponse de la collectivité à l'avis émis par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)**

Conformément aux dispositions des articles L.153-16 et L.132-7 du code de l'urbanisme, le projet de PLU de Mios arrêté par le conseil municipal en date du 22 mars 2018 a été soumis à l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) à la procédure de révision du PLU.

L'ensemble des avis émis sont présentés dans leur intégralité au dossier d'enquête publique. Ils feront l'objet, en tant que de besoin, d'une prise en compte à l'issue de l'enquête publique, en même temps que l'analyse des conclusions de l'enquête et avis du commissaire enquêteur.

Toutefois, la collectivité se doit d'apporter d'emblée les clarifications nécessaires à la parfaite compréhension de son projet compte-tenu de la teneur de l'avis de la MRAE, qui émet des doutes sur la faisabilité du projet au regard des ressources naturelles et de la capacité des réseaux, allant jusqu'à recommander à une mise en cohérence et une reprise du projet de PLU. En effet, les incohérences pointées selon la MRAE dans le projet communal – qui l'amène à formuler son avis – relèvent de plusieurs erreurs de lecture, et dès lors d'une analyse partiellement erronée du projet.

1<sup>er</sup> point : La MRAE relève ce qui lui semble être une incohérence en matière de production de logements et de prévisions démographiques : à savoir que les perspectives d'accueil de nouvelles populations à horizon 2030 semblent à priori supérieures à l'objectif fixé dans le PADD.

Cette observation résulte d'erreurs de calcul ou d'interprétation du rapport de présentation. Le projet de PLU reste pleinement cohérent entre les objectifs démographiques fixés au PADD et les perspectives estimées de production de logements.

**La commune confirme que le projet de PLU envisagé prévoit l'accueil d'environ 800 nouveaux logements à l'horizon 2030 (hors périmètre de gel lié à la future ZAC du centre-ville de Mios) et auxquels doivent s'ajouter 863 logements prévus au sein de la ZAC Terres Vives : soit un total d'un peu moins de 1700 nouveaux logements à construire pour une perspective d'environ 12800 habitants à atteindre (hors périmètre de gel).**

2<sup>ème</sup> point : Concernant spécifiquement la ZAC Terres Vives, la MRAE considère que le projet n'est pas maîtrisé, ni en termes de densité, ni en termes de qualité urbaine.

La collectivité rappelle que la ZAC Terres Vives est une procédure d'urbanisme parallèle à la procédure de révision du PLU, par ailleurs engagée antérieurement à celle-ci par l'équipe municipale précédente.

Toutefois, compte-tenu de l'ampleur du programme initial de la ZAC – considéré par la nouvelle équipe municipale comme excessif en nombre de logements et insuffisamment maîtrisé, précisément, en termes de qualité urbaine et de conséquences quant au financement des réseaux nécessaires – la présente mandature a œuvré à la renégociation du projet initial dans le sens d'une réduction du nombre total de logements (tout en garantissant une densité suffisante), d'un renforcement de la qualité des aménagements paysagers internes à la zone et d'une maîtrise des financements liés aux équipements et réseaux divers.

**Dès lors, l'orientation d'aménagement et de programmation établie dans le cadre de la zone AU1z (périmètre de la ZAC Terres Vives) reprend strictement, bien que schématiquement, le programme définitivement validé de la ZAC. Etant entendu que celle-ci relève par ailleurs d'un cahier des charges et de cession des terrains précis et strict, à l'appui d'un bilan financier lui-même précis et concret en termes d'aménagement et de programmation de logements. Ce sont donc bien 863 logements qui seront livrés dans le cadre de cette opération et pas un de plus, dont 37% de logements sociaux.**

3<sup>ème</sup> point : La MRAE pointe des densités considérées trop faibles dans les secteurs à urbaniser ou à densifier ; densités par ailleurs considérées non garanties par les dispositions réglementaires établies.

Hors ZAC Terres Vives, les densités proposées dans les secteurs à urbaniser (zones AU) sont de 25 log/ha, à l'exception du secteur AU2a (secteur des Dunes) qui était initialement proposé à 10 log/ha. Néanmoins, suite aux avis convergents de plusieurs PPA sur le même sujet, la densité sur ce secteur en particulier sera augmentée, pour se rapprocher des densités existantes et projetées dans le centre-ville de Mios.

**La ZAC Terres Vives présente quant à elle une densité moyenne de 22 log/ha, et non de 11 log/ha comme indiqué dans l'avis de la MRAE. Ainsi, le programme (en cours de réalisation et dont certains îlots sont d'ores et déjà habités) mêlera des logements individuels (densité moyenne de 16 log/ha) avec des logements groupés et collectifs aux densités très supérieures atteignant 96 log/ha.**

4<sup>ème</sup> point : Des doutes sont également émis par la MRAE quant à la faisabilité du projet de PLU dans son ensemble vis-à-vis de la ressource en eau.

Il est à noter pourtant que le projet de PLU a été construit en parfaite adéquation et anticipation des capacités existantes et programmées des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif.

Concernant l'eau potable, un nouveau forage a été mis en service le 1<sup>er</sup> juillet 2018 afin de sécuriser quantitativement l'alimentation en eau potable sur la commune. Toutefois, compte-tenu d'un problème d'acheminement de la ressource, lié à des sous-pressions du réseau, un seul secteur a fait l'objet d'une interdiction temporaire de toutes nouvelles constructions jusqu'à résolution du problème technique lié à l'AEP (secteur UH0). Concernant l'assainissement collectif, le syndicat en charge de la question, le SIAEPA, s'est engagé à réaliser une nouvelle station d'épuration dans un délai maximum de 5 ans ; engagement justifiant l'inscription d'un emplacement réservé en vue de sa construction sur le secteur de Lacanau-de-Mios.

**Le projet communal a de fait été conçu en cohérence avec la capacité des réseaux, qui seront donc à même de desservir l'ensemble de la population (existante et projetée).** La structure du rapport de présentation sera cependant adaptée au vu des commentaires de la MRAE, qui a pu croire à la lecture du rapport que certains développements techniques pouvaient manquer ; les chapitres traitant de ces problématiques étant en effet pour partie présentés dans l'EIE et pour partie au sein de la justification du projet.

5<sup>ème</sup> point : La MRAE considère que le projet de PLU ne prend pas suffisamment en compte la préservation des espaces naturels. **La préservation de l'environnement et la réduction de la consommation des espaces sont pourtant l'orientation majeure et la colonne vertébrale du PLU de Mios.**

Il est à ce titre essentiel de comprendre qu'en dépit de la surface – certes considérable – mobilisée par la ZAC Terres Vives (cependant coup parti antérieur à la révision du PLU), l'ensemble du projet va clairement dans le sens d'un PLU « déconstructif » par rapport au PLU actuellement en vigueur, objet de la présente révision :

- par réduction des enveloppes constructibles au sein des zones U préexistantes (réduction du périmètre de certaines zones U allant dans le sens de la réduction de l'étalement urbain et de la consommation des espaces) ;
- par suppression de certaines zones AU2 reversées en zone agricole et naturelle,
- par renforcement de la maîtrise dans le temps des ouvertures à l'urbanisation, du fait du basculement de la plupart des zones AU1 en zones AU2 (qui seront ouvertes progressivement par voie de modification) ;
- enfin par la mise en place de nombreuses protections paysagères au sein des zones U et AU mais également A et N.

#### **En conclusion :**

Par rapport au PLU en vigueur, l'ensemble des dispositions prévues au titre de la révision du document d'urbanisme de Mios conduit à une réduction de près de 90 ha du foncier constructible à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. Il convient de préciser en outre que 95% de la réduction des surfaces constructibles portent sur les secteurs à vocation d'habitat. Le projet conduit de fait à réduire considérablement le potentiel de développement démographique (projeté à 12800 habitants à l'horizon 2030) et dont on peut estimer qu'il sera réduit au moins de moitié par rapport aux potentialités foncières actuellement offertes au travers du PLU en vigueur.

\*\*\*\*\*

Le détail des réponses techniques apportées par la collectivité aux principales remarques de la MRAE, objet d'incompréhensions ou d'erreurs de lecture, sont présentées au sein des tableaux ci-après.

REMARQUES EMISES PAR LA MRAE	PRECISIONS APPORTEES PAR LA COMMUNE
------------------------------	-------------------------------------

<b>Diagnostic socio-éco et analyse de l'état initial de l'environnement</b>	
<b>Assainissement</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La MRAe recommande de compléter les paragraphes relatifs à l'assainissement collectif et non collectif dans le rapport de présentation, avec les éléments suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informations sur les travaux préconisés en 2014 et 2015</li> <li>- L'état d'avancement de la STEP projetée à Lacanau-de-Mios</li> <li>- Le fonctionnement de la STEP après 2015 (non-conformité en 2014)</li> <li>- Expliquer le fort taux de non-conformité pour les installations individuelles (37% d'installations conformes en 2014) et intégrer une carte de localisation des installations non conformes, afin de pouvoir évaluer par la suite les incidences du projet communal</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Des précisions vont être apportées sur l'état d'avancement des travaux préconisés par le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune concernant les réseaux et la STEP de Lacanau de Mios</li> <li>→ Un complément d'informations sera apporté au sujet de la non-conformité des installations individuelles, avec les informations disponibles sur le sujet (rapport annuel).</li> </ul>
<b>Eau potable</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La MRAe recommande de compléter le paragraphe relatif à l'eau potable, et notamment d'expliquer la ressource mobilisée pour subvenir aux besoins actuels, afin d'affiner les contraintes relatives à l'eau potable sur la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ces éléments sont déjà présentés dans la partie « Justifications des motifs, de la délimitation des zones, des règles et des OAP » - partie 5 : Analyse des réseaux (p. 329 du rapport de présentation). Les informations relatives au diagnostic seront également reportées dans la partie concernant l'état initial de l'environnement.</li> </ul>
<b>Le projet communal et prise en compte de l'environnement</b>	
<b>Le périmètre de gel</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le rapport de présentation explicite l'existence du dispositif de gel mais ne donne aucune information sur les raisons et la temporalité de sa mise en œuvre. Faute d'explication, il peut apparaître comme incohérent avec l'objectif de densification affiché par le projet. La MRAe recommande donc de compléter le dossier afin de permettre au public de comprendre le règlement proposé.</li> <li>• La MRAe note ainsi qu'un gisement foncier non comptabilisé sera disponible à l'issue de l'étude d'aménagement global ou au plus tard cinq ans après l'approbation du PLU. La MRAe recommande donc de réaliser un bilan partiel du PLU à cette échéance afin d'évaluer les incidences sur le dimensionnement du projet communal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, un périmètre de gel a été instauré pour une large partie de la zone U1 du centre-ville de Mios, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global portant sur la recomposition urbaine du centre-ville.</li> </ul> <p>L'objectif du projet vise à développer le bourg de Mios, dans le but de créer une réelle centralité urbaine à l'échelle de la commune. Cette ambition suppose une densification forte du bourg centre (établie à 45 log/ha), support à sa requalification urbaine et au renforcement de son attractivité résidentielle et commerciale (dans une logique de développement des commerces, services et équipements de proximité).</p> <p>C'est précisément parce que la réflexion est en cours que le projet n'est pas abouti. D'où l'instauration d'un périmètre de gel –qui s'appuie sur le périmètre de l'étude de recomposition urbaine du centre bourg – permettant à la commune de s'assurer des possibilités ultérieures de mise en œuvre de son projet urbain, en toute hypothèse par le biais d'une ZAC.</p>

REMARQUES EMISES PAR LA MRAE	PRECISIONS APPORTEES PAR LA COMMUNE
	<p>Le délai de 5 ans au terme duquel le dispositif de gel sera levé correspond par ailleurs au délai de réalisation de la nouvelle station d'épuration prévue à Lacanau-de-Mios. En conséquence, l'augmentation attendue des capacités du réseau d'assainissement à moyen terme, permettra y compris de répondre dans la durée aux besoins nouveaux générés par la densification du centre bourg de Mios.</p> <p><b>Le nombre de nouveaux logements attendus dans le cadre de la future ZAC du centre-ville est à ce jour incertain, toutefois le projet de recomposition urbaine tiendra nécessairement compte de la capacité future des réseaux d'eau.</b></p> <p><b>Ainsi, compte tenu des autorisations de prélèvements actuelles, de la mise en service du nouveau captage du Bouchon, des travaux prévus dans le SDA et de la création de la nouvelle STEP à horizon de 5 ans, le nombre d'habitants supplémentaires admissibles au regard de la ressource en eau (eau potable et assainissement) serait d'environ 1500 habitants</b> (en plus des projections démographiques déjà établies à horizon 2030 sur la base du présent projet de PLU).</p> <p><b>Ceci permet d'énoncer l'hypothèse de 600 à 650 logements au maximum à prévoir au sein du futur périmètre de ZAC du centre-ville.</b></p>
<b>La ZAC Terres Vives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le dossier indique que 863 logements sont prévus sur cette zone, soit une densité inférieure à 11 logements par hectare (88 ha dont 5% d'espaces verts). Une telle densité est trop faible au regard des densités préconisées sur les autres extensions urbaines (25 lgts/ha).</li> </ul> <p>Par ailleurs, aucune disposition, via le règlement ou l'OAP dédiée, ne permet de garantir l'atteinte de cette densité. La MRAe recommande donc d'expliquer pourquoi seuls 863 logements sont prévus et d'intégrer une densité minimale dans l'OAP de la zone.</p>	<p>→ <b>La densité prévue au sein de la ZAC Terres Vives n'est en aucun cas de 11 logements / hectare. Comme indiqué dans le dossier d'OAP (p.21), elle sera de 22 log/ha en moyenne, soit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 log/ha pour l'habitat individuel, représentant des terrains de 625 m<sup>2</sup> en moyenne ;</li> <li>- 96 log/ha pour les logements collectifs ou individuels groupés (habitat social).</li> </ul> <p>A noter en outre que cette densité a été calculée sur la base de 863 logements répartis sur le périmètre initial des 110 ha liés à la ZAC. Les 88 ha dont il est fait mention correspondent aux secteurs non viabilisés et non aménagés à ce jour (soit la zone AU1z) : le delta correspond aux ilots viabilisés et ont été reversés en zone UZ. Par ailleurs, les espaces verts et naturels ne représentent pas 5% de la surface mais 30% (p.21 du dossier d'OAP). Ils comprennent les espaces naturels protégés, le parc paysager, le square paysager et l'accompagnement paysager des voiries et des pistes. A ces 30% d'espaces verts, s'ajoutent les surfaces d'activités dédiées à l'accueil de commerces et services mais également les surfaces pour les équipements collectifs (p.21 du dossier d'OAP).</p> <p><b>La densité effective dans la ZAC sera dès lors proche de 25 log/ha à l'image de ce qui est appliqué dans la plupart des autres zones AU2 du centre-ville.</b></p>

REMARQUES EMISES PAR LA MRAE	PRECISIONS APPORTEES PAR LA COMMUNE
<ul style="list-style-type: none"> <li>En l'état actuel du dossier et au regard de la faible qualité des aménagements déjà réalisés, les lacunes de l'orientation d'aménagement font peser des doutes substantiels sur la qualité urbaine et environnementale de la ZAC.</li> </ul>	<p>La présentation des attendus et du contenu du dossier de ZAC – bien que non nécessaire au rapport de présentation, puisque s'agissant d'un coup parti antérieur à la révision du PLU - sera intégrée dans le rapport de présentation afin d'apporter les éléments de compréhension de la ZAC.</p>
<b>Le projet communal</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le rapport de présentation comprennent une ambiguïté : la rédaction adoptée indique que le projet est de 800 logements construits, auxquels il faut ajouter 863 logements correspondant à la ZAC de Terres Vives. La MRAE recommande d'intégrer la ZAC de Terres Vives dans le projet et d'ainsi écrire que le projet est de « 1 600 logements dont 863 sur la ZAC Terres Vives ».</li> <li>Une densité de 25 logements/ha dans les secteurs en extension est prévue (21 ha), ce qui revient à 440 logements après minoration par le coefficient de 15% pour les voiries et espaces verts.</li> </ul>	<p>→ Le calcul réalisé par la MRAE dans son estimation du potentiel de logements constructibles repose sur des erreurs d'interprétation :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>En plus du coefficient de 15 % pour les voiries et espaces verts, ont été retirées toutes les surfaces faisant l'objet de protections paysagères ou ne permettant pas la réalisation de logements (comme l'espace dédié à l'accueil des services techniques). Le rapport de présentation sera repris de sorte à apporter des éléments de clarification concernant la méthode appliquée pour le calcul.</li> <li>Par ailleurs, la densité projetée dans les zones AU2 n'est pas de 25 log/ha pour l'ensemble des zones à urbaniser (cf p.288 du rapport de présentation). Le secteur AU2a (secteur des Dunes) est ainsi proposé à une densité de 10 log/ha. Dans cette zone AU2a, ce n'est donc pas 145 logements de prévus, mais bien 31 (après retrait supplémentaire des contraintes citées au paragraphe précédent qui concernent ici les bords de l'Andron et le secteur de la dune)</li> </ol>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les espaces en densification : le rapport indique 560 logements. Sauf qu'après application des coefficients minorants, ce sont environ 500 logements qui pourraient être construits.</li> </ul>	<p>→ Le calcul réalisé par la MRAE dans son estimation du potentiel de logements en densification repose sur une erreur d'interprétation. Les 560 logements ont en effet été établis en tenant compte des coefficients minorants.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ce sont ainsi 940 logements et non 800 qui seraient constructibles hors ZAC de Terres Vives d'où incohérence.</li> </ul>	<p>→ En raison des erreurs d'interprétation précédentes, le chiffre de 940 logements calculé par la MRAE est erroné, ce sont bien 800 logements qui sont prévus. L'accueil démographique tel que démontré dans le rapport de présentation est donc bien cohérent avec l'objectif fixé dans le PADD.</p>

REMARQUES EMISES PAR LA MRAE	PRECISIONS APPORTEES PAR LA COMMUNE
<b>Division parcellaire</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le rapport devrait expliciter quels sont les outils réglementaires mis en œuvre pour protéger ce patrimoine naturel et paysager et ainsi éviter la division des parcelles concernées.</li> </ul>	<p>→ Le rapport précise les outils réglementaires mis en œuvre pour protéger le patrimoine naturel et paysager de toute nouvelle construction, que ce soit par le biais de la division parcellaire ou par le comblement de dents creuses.</p> <p>Les outils sont d'ores et déjà indiqués dans le rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>p. 294 : « Au regard de la première étape de l'analyse du potentiel en densification mobilisable, un certain nombre de contraintes à la construction ont été identifiées et ont conduit à la réduction de l'enveloppe densifiable. Il s'agit : [...] du patrimoine naturel et paysager protégé au titre du classement en Espace Boisé Classé et de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. »</li> <li>p. 322 et p. 324 dans les parties relatives aux EBC et aux éléments paysagers faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Au regard des autres éléments de diagnostic identifiés, notamment les problèmes de débit et de pression sur le réseau d'eau, la MRAe recommande d'identifier les secteurs les plus fragiles et de mettre en place le cas échéant des mesures permettant de limiter ou d'interdire la division parcellaire sur ces secteurs.</li> </ul>	<p>→ En plus des règles concernant l'emprise au sol et l'application d'un cercle d'un diamètre minimum variant de 10m à 15m d'un seul tenant sur les parties du terrain laissées en pleine terre, sans se superposer avec une quelconque construction présente sur le terrain d'assiette du projet, les règles suivantes ont également été appliquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Concernant les secteurs présentant des pressions sur le réseau d'eau potable (identifié en UH0) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le rapport de présentation (p. 305) : « En UH0, toute nouvelle construction, à l'exception d'annexes liées à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que la dite annexe ne nécessite pas d'alimentation en eau potable. »</li> <li>Dans le règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> <li><b>A la page 6 :</b> « La zone UH comprend trois secteurs : [...] <b>le secteur UH0</b> situé route de Craque, qui se différencie du fait d'une difficulté importante d'approvisionnement en AEP, nécessitant d'interdire toute nouvelle urbanisation dans l'attente de l'augmentation des capacités d'approvisionnement en eau potable dans ce secteur.»</li> <li><b>A la page 81 :</b> « Compte-tenu de difficultés importantes pour desservir les constructions actuellement présentes dans la zone en termes d'approvisionnement en eau potable, et dans l'attente de l'amélioration des capacités d'AEP du réseau public à destination de la zone UH0, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des annexes liées à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que la dite annexe ne nécessite pas d'alimentation en eau potable. »</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

REMARQUES EMISES PAR LA MRAE	PRECISIONS APPORTEES PAR LA COMMUNE
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Concernant les secteurs vulnérables au risque feu de forêt :</b>  Les mesures s'appliquant sont précisées dans l'article 7 du règlement écrit et s'appliquent pour les zones U4i, UH, UNci.   <i>« Dans le cas où l'une ou plusieurs des limites séparatives du terrain d'assiette du projet jouxte une zone classée N (qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelle), toutes les constructions (hors piscines) ainsi que les installations et annexes doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à la zone N. Dans ce cas, le recul de 25 mètres entre les constructions et la zone N doit être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. »</i> Des ces secteurs là, la bande inconstructible de 12 m est ainsi portée à 25m   Les mesures sont par ailleurs reprises dans le rapport de présentation, aux pages 301, 305 et 307.</li> </ul>
<b>Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compléter les explications fournies quant aux suites à donner dans les dispositions réglementaires (zonages et protections environnementales) des mesures d'évitement ou de réduction des enjeux environnementaux proposées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les mesures d'évitement ou de réduction des enjeux environnementaux présentées p. 356 du rapport de présentation concernant les zones à projets 6 (AU2a) et 7 (AUY2), classées à forts enjeux écologiques, ont bien fait l'objet d'une traduction réglementaire adaptée avec un zonage en NS et EBC, classés non constructibles, ou avec l'instauration de protections paysagères. Ces éléments sont bien repris p. 366 à 369 du rapport de présentation. Afin d'être plus lisible, l'analyse « Patrimoine naturel et biodiversité » sera complétée en nommant expressément ces deux secteurs et habitats à forts enjeux écologiques. Nous ajouterons également p. 356 un renvoi à la partie « Patrimoine naturel et biodiversité ».</li> <li>→ Pour les mesures d'évitement ou de réduction des enjeux environnementaux des autres secteurs, les mesures précises à prendre devront l'être au moment des travaux d'aménagement et ne relèvent pas directement du projet de PLU.</li> <li>→ Par ailleurs, étant classés en AU2 et AUY2, ils ne font pas l'objet d'OAP, conformément aux évolutions des obligations réglementaires. Des OAP seront réalisées ultérieurement lorsque ces secteurs feront l'objet d'un reclassement en AU1 et AUY1, à l'occasion d'une modification du PLU, à l'appui d'éventuelles mesures d'évitement ou de réduction des enjeux environnementaux.</li> <li>→ A noter cependant que ces secteurs ont également fait l'objet d'adaptation du zonage afin de tenir compte des enjeux environnementaux d'ores et déjà identifiés. Il en est ainsi pour la zone AU2 (zone à projet 2), initialement plus étendue, qui a été réduite au profit de la zone naturelle pour tenir compte d'habitats à forts enjeux.</li> </ul>

REMARQUES EMISES PAR LA MRAE	PRECISIONS APPORTEES PAR LA COMMUNE
<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer des esquisses d'OAP pour l'ensemble des zones AU2 et AUY2, y compris l'extension de la zone du Masquet pour laquelle une visite terrain sera nécessaire.</li> </ul>	<p>→ Le secteur de Masquet, reversé en AUY2 dans le présent projet de PLU, est classé en zone AUY1 au PLU en vigueur. De ce fait, il n'a pas fait l'objet de passage terrain. (p. 349 du rapport de présentation).</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Reprendre de façon plus explicite les «préconisations du dossier CNPN», citées à plusieurs reprises mais difficilement identifiables.</li> </ul>	<p>→ Concernant le secteur 4 (secteur à enjeu pour le Damier de la Succise), les préconisations faites par le CNPN seront détaillées dans le rapport de présentation.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Au regard du classement en UY et UYNc des grandes extensions situées en périphérie immédiate, et ce sans analyse préalable des enjeux environnementaux ni présence d'OAP, et de la nécessité, pour l'une de ces zones, de justifier une éventuelle dérogation aux règles de recul imposées par l'autoroute : recommandation d'intégrer une analyse spécifique des enjeux environnementaux et paysagers et, si des enjeux forts sont identifiés, d'ajouter une OAP permettant d'en tenir compte dans les aménagements futurs.</li> </ul>	<p>→ Comme cela est indiqué dans le rapport de présentation (p. 340), le Parc d'activités Mios Entreprises est classé dans le PLU en vigueur en AUY1zac et AUY2. Les zones AUY1zac, réputées comme étant immédiatement urbanisables en plus d'être accompagnées d'OAP, sont aujourd'hui classées en UY, les parcelles étant actuellement viabilisées. Les parcelles non viabilisées ont, quant à elles, fait l'objet d'un classement en AUY2.</p> <p>→ En ce qui concerne la zone de Masquet, la parcelle d'apparence non bâtie au plan de zonage est en réalité couverte par une centrale électrique (cf photo), justifiant ainsi son maintien en UY, comme cela était le cas dans le PLU en vigueur.</p> <div data-bbox="922 1014 1430 1397" data-label="Image"> </div>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les extensions immédiates des zones d'activités ne sont pas comptabilisées dans les surfaces mobilisables dans le rapport de présentation (page 328). Cette incohérence doit être corrigée.</li> </ul>	<p>→ Les extensions dont il est fait référence au point précédent étant en réalité déjà viabilisées, voire construites pour certaines, elles sont comptabilisées dans les surfaces déjà mobilisées. Seules les zones AUY sont concernées dans le calcul des surfaces mobilisables des zones d'activité dans le rapport de présentation.</p>



REMARQUES EMISES PAR LA MRAE	PRECISIONS APPORTEES PAR LA COMMUNE
<b>Eau potable</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les autorisations de prélèvement étant déjà dépassées, la faisabilité du projet communal dépend fortement de la réelle ouverture d'un nouveau captage, dont il n'est précisé ni la nappe de prélèvement, ni la date de mise en service ni le volume à prélever.</li>   <li>• Dans un contexte avéré de surexploitation des nappes mobilisables pour l'alimentation en eau potable dans le secteur, [...] en l'état, la question de l'approvisionnement en eau potable est de nature à empêcher la réalisation du projet présenté et recommande donc de démontrer la cohérence entre la mobilisation de cette nouvelle ressource et l'accueil de la population. Faute d'une telle démonstration, la MRAe considère qu'il faudra surseoir aux ouvertures à l'urbanisation envisagées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'ouverture du nouveau captage de Bouchon à Lacanau de Mios a été officialisée le 1er juillet 2018 (date postérieure à l'arrêt du document). La mention sera reportée dans le rapport final. La nappe de prélèvement (Oligocène littoral) ainsi que les volumes sont correctement mentionnés en p. 329 du rapport de présentation.</li>   <li>→ Les volumes d'eau supplémentaire dégagés par l'ouverture du captage du Bouchon et l'état non déficitaire de l'Oligocène littoral sont compatibles avec les besoins projetés de la commune (voir calculs p. 329-330 du rapport de présentation).</li> </ul>