

Département Gironde

Commune de MIOS

Enquête publique

Projet de révision du plan local d'urbanisme

Conclusions et avis motivé

L'enquête publique s'est déroulée du 08 octobre au 09 novembre 2018

Table des matières

1	Conclusions d'ordre général.....	3
1.1	Projet soumis à l'enquête.....	3
1.2	Avis émis avant l'enquête publique	3
1.2.1	Avis de l'Etat.....	4
1.2.2	Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	4
1.2.3	Avis du commissaire enquêteur	5
1.3	Déroulement de la procédure et dossier	5
1.4	Synthèse des observations du public et des associations.....	6
2	Conclusions thématiques	6
2.1	Equilibre urbain, densité, qualité urbaine, entrée de ville.....	6
2.1.1	Avis du commissaire enquêteur	7
2.2	Logement, mixité sociale.....	7
2.2.1	Avis du commissaire enquêteur	8
2.3	Prévention des risques incendie, inondation	8
2.3.1	Avis du commissaire enquêteur	8
2.4	Sécurité, salubrité, alimentation en eau potable, assainissement	9
2.4.1	Avis du commissaire enquêteur	9
2.5	Préservation des milieux naturels	9
2.5.1	Avis du commissaire enquêteur	9
2.6	Lutte contre le changement climatique	10
2.6.1	Avis du commissaire enquêteur	10
2.7	Secteur particulier : Peylon-nord	10
2.7.1	Avis du commissaire enquêteur	10
2.8	Documents d'urbanisme	10
2.9	Analyse bilancielle : les avantages et les inconvénients du projet.....	11
3	Avis motivé du commissaire enquêteur.....	12

1 Conclusions d'ordre général

1.1 Projet soumis à l'enquête

L'enquête publique porte sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mios arrêté le 22 mars 2018, le conseil municipal ayant pris acte des orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) le 22 juin 2016. L'arrêté portant sur l'ouverture et l'organisation de la présente enquête publique est daté du 06 septembre 2018, faisant suite à une première enquête publique menée du 27 juin au 06 juillet 2018, annulée par arrêté du Maire de la commune à cette dernière date.

La commune de Mios, située dans le département de la Gironde, à l'interface entre le Bassin d'Arcachon et l'aire de la métropole bordelaise, fait partie de la Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne ainsi que du Syndicat du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL). Sa situation sur un axe de transport majeur (Bordeaux – Bayonne) la rend particulièrement attractive des points de vue résidentiel et économique. Le territoire comprend une partie du site Natura 2000 « Vallées de l'Eyre, de la Grande et de la Petite Leyre ».

Mios connaît une croissance démographique importante depuis une quarantaine d'années, un quasi doublement en une quinzaine d'années. Le parc de logements est majoritairement résidentiel, et la population composée de jeunes ménages actifs. Les activités sylvicole et agricole en sont deux facteurs identitaires, des zones d'activité économique en expansion occupent les secteurs du Masquet et du Parc de Mios Entreprises. Les réseaux et les équipements répondent partiellement aux besoins, en particulier nouveaux, de la population.

Le dossier d'enquête propose une analyse approfondie de Mios et des perspectives liées à la révision du PLU. Il traduit la vision de la commune en termes d'aménagement lié au développement démographique, à la préservation des espaces naturels tout en confortant le développement économique et l'activité agricole. Il répond aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), à savoir la volonté politique forte de freiner le rythme d'accroissement démographique de la commune. Ainsi, guident cette orientation la nécessité impérieuse de maîtriser financièrement les conséquences subies d'une pression urbaine très forte, la volonté d'assurer une plus grande mixité générationnelle, pour une meilleure cohésion sociale et territoriale ainsi que le besoin de donner et redonner de la qualité au territoire à l'horizon 2030.

Cinq axes stratégiques structurent les ambitions sociales, économiques et environnementales pour l'avenir de Mios.

Axe 1 : freiner et encadrer le développement de l'habitat afin de maîtriser le rythme de la croissance démographique

Axe 2 : favoriser la mixité sociale et générationnelle

Axe 3 : structurer les centres bourgs et valoriser le cadre de vie

Axe 4 : renforcer et dynamiser l'attractivité économique

Axe 5 : préserver et valoriser le patrimoine

Les objectifs et les moyens envisagés développant ces axes constituent l'ossature du projet de révision du PLU.

1.2 Avis émis avant l'enquête publique

Avant l'enquête publique, des avis assortis d'observations et recommandations ont été transmis à la commune.

1.2.1 Avis de l'Etat

L'Etat note avec satisfaction les importants efforts pour maîtriser la forte croissance de l'urbanisation. Il attire plus particulièrement l'attention de la commune sur les enjeux suivants :

- renforcer les efforts déjà traduits en faveur de la mixité sociale dans la perspective d'une communauté d'agglomération (abaissment des seuils, bonus de constructibilité, quantification d'un objectif de logements locatifs sociaux et précision sur les moyens de l'atteindre...),
- limiter la constructibilité à l'évolution des habitations existantes et de leurs annexes dans les secteurs d'urbanisation éloignés des centralités.

Des considérations portent également sur les perspectives démographiques, qui paraissent sous-évaluées au regard des moyens retenus par la commune pour réguler l'accueil de la population nouvelle, le recalcul du potentiel de constructibilité global des zones urbaines, le réexamen du potentiel de zone à urbaniser, en particulier le secteur « Dune ». Sont abordés les insuffisances constatées ou prévisibles des réseaux et équipements, le développement de la filière photovoltaïque, les mobilités douces, les risques inondation et feu de forêt ainsi que des observations complémentaires sur les pièces du dossier.

1.2.2 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Dans sa synthèse des points principaux de son avis, la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) indique que le projet de PLU vise à encadrer le développement du territoire d'ici 2030. Elle note des incohérences dans la maîtrise de la croissance de la population, la faiblesse des densités proposées dans les secteurs à urbaniser ou à densifier, la non-assurance de l'objectif de préservation de la ressource en eau ainsi que la nécessité d'intégrer la préservation des espaces naturels dans les zones d'urbanisation future. La MRAE recommande la reprise du projet.

Le Syndicat du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL) émet un avis favorable sur le projet.

La Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN Atlantique), sans donner d'avis, attire l'attention sur une référence indispensable au règlement de collectes de déchets et sur les possibilités d'installations de production d'énergie renouvelable.

Le Parc naturel régional des Landes de Gascogne (PNR) émet un avis favorable assorti de recommandations portant sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'approche paysagère, la démarche Espaces Sites et Itinéraires (ESI) de l'itinéraire nautique de la Leyre ainsi que le renforcement de la valorisation des données du PNR.

L'avis du Conseil départemental de la Gironde traite des servitudes d'alignement et des voies d'accès aux routes départementales, des circulations douces, de l'habitat, des sports de nature et de la protection des espaces naturels et des paysages.

La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) émet un avis favorable assorti d'observations sur la zone d'activités économiques de Masquet, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) et les changements de destination.

Les autres PPA (Réseau de transport d'électricité -RTE-, Marcheprime, Sanguinet, Biganos) ont émis des avis qui ne remettent pas en cause le projet. L'association Ecocitoyens du Bassin d'Arcachon émet un avis favorable.

Certains avis comportent des recommandations pour améliorer les documents du dossier (rapport de présentation, OAP, règlement écrit...).

Dans la réponse au procès-verbal de synthèse, le maire indique qu'introduire des adaptations sera possible dans la mesure où elles ne remettent nullement en cause l'économie générale du projet.

1.2.3 Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les différences d'appréciation entre l'Etat et la commune en matière de perspectives et de potentiel de constructibilité global des zones urbaines ne permettent pas au public de disposer d'une information consolidée. Il recommande que les échanges se poursuivent pour résoudre cette imprécision.

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté du maire d'introduire les adaptations demandées dans la mesure où elles ne remettront nullement en cause l'économie générale du projet. Il note que, à l'exception d'une réponse à la MRAe, la commune n'a pas émis de commentaires aux diverses recommandations avant l'enquête publique.

1.3 Déroulement de la procédure et dossier

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions du 08 octobre au 09 novembre 2018, soit 32 jours, selon les modalités prévues par l'arrêté municipal et les lois et règlements applicables en la matière. La publicité a été réalisée par voie d'affichage et dans la presse.

Le dossier papier était consultable à la mairie de Mios et un dossier électronique sur un site Internet dédié. Les cinq permanences ont été tenues, aux jours et heures définis par l'arrêté, dans la salle de mariage de la mairie à proximité du service urbanisme.

Ainsi qu'indiqué dans le rapport, les registres d'enquête, les courriers ainsi que les courriels ont été tenus à la disposition du public. Un poste informatique a été installé au siège de l'enquête.

La composition du dossier regroupe les informations essentielles à la compréhension du projet, sa densité rend son exploitation délicate pour le public. Les avis des personnes publiques associées (PPA) ont été incorporés dans le dossier ainsi que la note de réponse de la commune de Mios à l'avis émis par la MRAe.

L'ensemble des registres a permis à deux cent cinq personnes de s'exprimer par écrit. Ces interventions ont représenté deux cent soixante-quinze observations élémentaires. De nombreux particuliers ont étudié les articles du règlement d'urbanisme concernant leur parcelle et la liste des emplacements réservés et servitudes, eux-mêmes reportés sur les documents graphiques du PLU.

Les permanences ont été fréquentées par un public nombreux, de l'ordre de cent soixante-dix personnes, ce qui a nécessité deux prolongations. Le 09 novembre 2018, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête.

Le 16 novembre, le procès-verbal de synthèse des observations a été remis à Monsieur Cédric Pain, maire de Mios. La commune a adressé sa réponse le 30 novembre 2018 et un complément le 06 décembre 2018.

Le rapport d'enquête et les conclusions ont été remis le 11 décembre 2018.

Après l'annulation de l'enquête initiale due à l'absence d'un document réglementaire, la qualité de la préparation par la commune de la présente enquête a permis un déroulement dans de bonnes conditions. Ainsi, le maire, les élus en charge de l'urbanisme, le directeur général des services, le responsable et les personnes du service de l'urbanisme ont toujours été très attentifs à des demandes. A souligner également l'excellente capacité des personnes de l'accueil de la mairie pour répondre aux sollicitations pressantes de certains contributeurs.

1.4 Synthèse des observations du public et des associations

Au cours de l'enquête publique, deux cent soixante-quinze observations ou propositions du public, d'élus et d'une association ont été recueillies. La très grande majorité n'émet aucun avis sur le projet de révision et traite d'intérêts privés. Les observations portent sur des demandes individuelles, qui, comme l'indique le bilan de la concertation, n'ont pu être prises en considération dans ce cadre.

En complément des avis favorables de certains PPA, dont l'association « Ecocitoyens du Bassin d'Arcachon », il est dénombré deux avis favorables au projet émis par deux particuliers et quatre avis défavorables de l'association « Bassin d'Arcachon écologie », d'élus de l'opposition et de deux particuliers. Ces nombres ne sont pas significatifs au regard de la totalité des contributions.

2 Conclusions thématiques

Un certain nombre de thèmes sont apparus à l'analyse des avis des personnes publiques associées et des observations du public. Les observations, les réponses de la commune ainsi que l'avis du commissaire enquêteur sont présentés plus précisément dans l'annexe 3 du rapport.

Dans le cadre des conclusions, le commissaire enquêteur juge nécessaire de traiter de sujets transverses évoqués au cours de l'enquête publique.

2.1 Equilibre urbain, densité, qualité urbaine, entrée de ville

La commune a mentionné dans le rapport de présentation des éléments chiffrés portant sur les perspectives démographiques et le potentiel de constructibilité global des zones urbaines. Le Préfet note que les premières paraissent sous-évaluées et que le second mérite d'être recalculé. Certaines données sont explicitées par une réponse de la commune, notant que les densités sont adaptées à la grande diversité d'habitats de Mios.

De manière générale, le projet de révision du PLU répond à un objectif « déconstructif », en effet, les choix de zonage ont été faits sur la base d'une analyse fine de l'occupation du sol, précisément pour tenir compte de la réalité du terrain.

Le maire mentionne que souhaitant préserver la physionomie des quartiers existants, la municipalité a respecté des densités par quartier. Hors ZAC « Terres Vives, éco-domaine de Mios », les densités proposées dans les secteurs à urbaniser (zones AU) sont de 25 logs. /ha, à l'exception du secteur AU2a (secteur des Dunes) qui était initialement proposé à 10 logs. /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. Ainsi, le maire rappelle que 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 logs. /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). Pour les secteurs urbains, la ZAC « Terres Vives, éco-domaine de Mios » présente quant à elle une densité moyenne de 22 logs. /ha. 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 logs. /ha) avec des logements groupés et collectifs aux densités très supérieures atteignant 96 logs. /ha. Ce sont ainsi les zones AU2 qui répondront le moment venu à l'objectif de densification.

Par ailleurs, s'inscrivant dans la typologie très diverse de la commune, le maire met en évidence qu'au sujet des « écarts » (quartiers), si la municipalité a, de par le zonage et les règles de

prospects définies, limité considérablement leur urbanisation, elle n'a pas jugé équitable d'y interdire toute construction.

2.1.1 Avis du commissaire enquêteur

Si le sujet de l'entrée de ville n'est pas abordé précisément dans le dossier. Des discussions ont permis d'identifier que, sur la route menant de Lacanau-de-Mios au centre-bourg, sont envisagés des aménagements qui feront l'objet d'études afin de concilier la prévention des feux de forêt et renouer avec une approche paysagère plus « rustique » du bourg, sous la forme par exemple de feuillus.

Par ailleurs, conformément aux orientations du PADD, le commissaire enquêteur constate que la réduction du zonage urbain répond à une limitation d'urbanisation dans les quartiers, des restructurations, une gestion économe des espaces par l'absence d'ouverture à l'urbanisation, un développement de l'activité agricole de proximité ou à l'insuffisance de certains réseaux (eau, assainissement...).

Dans un contexte de législation nationale visant à préserver les espaces naturels et de transformation de la politique locale de développement de la ville de Mios, le projet de PLU est en rupture avec les mesures précédentes d'urbanisation.

En matière de maîtrise de la croissance démographique, le commissaire enquêteur n'a ni compétence, ni mandat pour arbitrer entre l'Etat et la commune sur la vérité des chiffres concernant les possibilités d'accroissement démographique. Cet objectif de maîtrise de la croissance ne pourra être effectif que si des indicateurs sont mesurés régulièrement. Il considère que les efforts pour densifier la ZAC Terres Vives et le centre-bourg devraient porter leurs fruits à l'horizon du PLU. Il estime qu'une étude paysagère doit se poursuivre pour améliorer l'entrée du bourg, notamment en arrivant de Lacanau-de-Mios.

Le commissaire enquêteur note que cette évolution majeure de rupture de la politique d'urbanisation mérite un accompagnement particulier. En effet, le zonage répond aux objectifs du PADD et d'autres documents législatifs, notamment la loi ALUR. Il est conscient que les modifications ont des conséquences sur des intérêts privés, en particulier financières. Elles peuvent impliquer également une atteinte à certains projets de regroupement familial ayant renforcé la mixité générationnelle ou une réduction de ressources préjudiciable, notamment aux personnes à revenu modeste.

2.2 Logement, mixité sociale

Le projet prévoit la construction d'environ 800 logements en tenant compte des besoins nouveaux identifiés (desserrement des ménages, jeunes et seniors) auxquels doivent s'ajouter 863 logements prévus au sein de la ZAC Terres Vives. D'après l'avis du Préfet, les dispositions prises par le PLU semblent insuffisantes pour atteindre les 20% dans un terme proche au titre de l'intercommunalité.

En complément des éléments du dossier, le maire rappelle qu'un des objectifs importants du projet de PLU arrêté vise à diversifier l'offre en habitat sur la commune pour répondre au mieux aux besoins de la population actuelle et future. Il mentionne que la diversification du parc de logements est la condition d'une mixité sociale et générationnelle maîtrisée à long terme, gage de lien social et du bien vivre ensemble.

L' élu souligne que produire davantage de logements sociaux, c'est réduire la tension sur le marché de la demande et donc permettre l'accès au logement à davantage de nos concitoyens, répondre aux besoins de la population, soutenir l'économie et la croissance et, enfin, préserver notre cohésion sociale et préparer l'avenir de notre commune.

Dans cet esprit, le maire apporte les mesures complémentaires suivantes, à savoir un abaissement du seuil de déclenchement des servitudes de mixité sociale pour l'ensemble des zones concernées : un minimum de logements sociaux de 25 % pour toute opération comprise entre 4 et 8 logements et 40% pour toute opération à partir de 9 logements, l'application d'un bonus de

constructibilité en zone U2 et une alternative aux formes pavillonnaires. Il note également que la ZAC « Terres Vives, éco-domaine de Mios » prévoit un programme de logements sociaux collectifs significatifs (291 logements au total d'ici fin 2027).

Dans le cadre du projet de revitalisation du centre-bourg de Mios, le maire indique que la part des logements sociaux prévus à moyen terme est fixée à 40%. L'ensemble des zones d'urbanisation futures (AU2) fera l'objet, au moment de leur ouverture à l'urbanisation par voie de modification du PLU, de la définition d'un programme de logements en cohérence avec les objectifs de mixité sociale imposés sur le reste du territoire communal (entre 25% et 40% de logements sociaux imposés au sein des nouvelles opérations d'ensemble).

2.2.1 Avis du commissaire enquêteur

S'agissant des logements sociaux, le commissaire enquêteur prend acte des mesures complémentaires retenues par la commune, en particulier pour les zones à urbaniser à moyen et long terme nécessitant une décision du conseil municipal. S'agissant de la ZAC Terres Vives, les objectifs négociés avec l'aménageur semblent répondre aux exigences de la commune.

Le commissaire enquêteur estime que la mise en place d'une réflexion -gel- sur les objectifs du centre-bourg comme pôle principal permettra d'assurer une meilleure mixité fonctionnelle et sociale. Dans ce domaine, le commissaire enquêteur note que la demande d'une plus petite typologie de logements – notamment collectifs- de T2 et T3 est bien prise en compte.

2.3 Prévention des risques incendie, inondation

Le risque feu de forêt est traité par la commune tant dans son appréciation que par les dispositions préventives et de défense.

Dans une réponse au commissaire enquêteur, le maire souligne que le règlement propose déjà une série de mesures par rapport aux plantations d'essences inflammables et fixe une zone « tampon » de 12 à 25m selon le degré de vulnérabilité des secteurs au regard des équipements existants en termes de défense incendie. Il rappelle également que le PLU ne peut pas obliger les propriétaires au comblement de « dents creuses », ni faire une distinction entre les zones N selon leurs types de plantations. Le maire admet que les règles de retrait entraînent, pour tous les propriétaires de terrains jouxtant une zone naturelle, une réduction parfois importante de leur enveloppe constructible.

S'agissant des inondations, le document graphique identifie une zone importante au contact de la Leyre en conformité avec les études hydrauliques demandées par l'Etat. Pour sa part, ce dernier recommande de surseoir à l'ouverture de la zone AU2o, dans le secteur de la Gare au regard des conclusions des études évoquées précédemment et de la classer en zone naturelle.

2.3.1 Avis du commissaire enquêteur

Pour le risque feu de forêt, les réponses du maire de la commune sont jugées convaincantes, l'intégration dans le règlement écrit de dispositions répondant à la préservation des personnes et des biens face à ce risque est particulièrement adaptée. De plus, il considère que la révision des zones et secteurs ne crée pas de nouveau linéaire important entre zones urbanisée et naturelle à l'exception du secteur de Peyron-nord, qui fait l'objet d'un paragraphe particulier. Toutefois, il est conscient que la règle de retrait peut rendre inconstructible de fait certaines parcelles.

S'agissant du secteur « inondation », la réponse argumentée du maire permet de préserver les intérêts collectifs et individuels en toute équité, bien que l'étude hydraulique menée en 2005 semble contradictoire avec les informations transmises par les habitants d'un lotissement déjà aménagé. Lors de l'éventuelle ouverture à l'urbanisation de la zone AU2o, une étude complémentaire pourrait permettre de consolider ou invalider les données actuellement disponibles.

2.4 Sécurité, salubrité, alimentation en eau potable, assainissement

Les équipements publics nécessitent des aménagements pour suivre les évolutions démographiques présentes. Les travaux de mise à niveau en matière d'assainissement collectif, d'alimentation en eau, de construction d'écoles ou de voirie ont impliqué des dépenses d'investissement importantes.

Pour le centre-bourg, le maire précise que le projet de recomposition urbaine tiendra nécessairement compte de la capacité future des réseaux d'eau, compte tenu des autorisations de prélèvements actuels, de la mise en service du nouveau captage du Bouchon, des travaux prévus dans le schéma directeur d'assainissement et de la création de la nouvelle station d'épuration à horizon de 5 ans.

En ce qui concerne la restriction de nouvelle construction en zone UH0, dans le secteur de Craque, la réponse de la commune mentionne qu'à la suite de la réception définitive des travaux réalisés par le Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement de Salles et Mios (SIAEPA), une procédure (modification ou révision) devra être engagée par la mairie pour modifier le zonage.

2.4.1 Avis du commissaire enquêteur

Pour les secteurs AU1z et AU2, le commissaire enquêteur estime déterminant le fait de soumettre la construction de nouveaux logements à la réalisation des équipements internes à la zone assurant une desserte suffisante par l'ensemble des réseaux, dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Il considère que la réserve portant sur l'interdiction de toute nouvelle construction dans la zone UH0 devra être levée le plus rapidement possible après la réalisation des équipements assurant l'approvisionnement en eau potable par le réseau public. La commune devra choisir la procédure la mieux adaptée. De même, la décision concernant l'implantation de la station d'épuration devra être prise rapidement afin que les propriétaires concernés puissent prendre leurs dispositions.

2.5 Préservation des milieux naturels

Le projet de PLU mentionne une diminution de zonage U de 7.7 % par une forte réduction des zones à urbaniser. Les documents d'urbanisme prévoient le classement des cours d'eau, des lagunes et zones humides en zone naturelle, la protection de la ripisylve, le repérage de boisements feuillus ou d'arbres remarquables, le relevé des prairies en zone A ainsi que le classement de la trame arborée urbaine en espaces boisés classés. Ainsi, le PLU définit des mesures permettant de répondre aux enjeux de l'état initial de l'environnement (patrimoine, biodiversité) tout en accueillant de nouvelles populations (protection des cours d'eau et de bâtis, enterrement de câblages, protection zones N et A...). La trame verte et bleue est identifiée dans les documents d'urbanisme par, entre autres, des corridors écologiques.

2.5.1 Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que le projet de PLU est cohérent en matière de consommation d'espaces naturels et forestiers. Il considère que la révision prend en compte la préservation de la ressource en eau, le patrimoine naturel et historique (faune, flore, espaces forestiers, trame verte et bleue). Comme le souligne le Préfet, le commissaire enquêteur estime que l'enjeu de biodiversité aurait pu être développé pour asseoir l'objectif du PADD de maintenir ou restaurer les continuités écologiques. Il prend acte de la réponse du maire concernant une modification ultérieure des documents d'urbanisme sur certains de ces aspects.

2.6 Lutte contre le changement climatique

En encadrant les extensions urbaines, en renforçant la mixité fonctionnelle, le projet de PLU peut occasionner des économies d'énergie en limitant les déplacements pendulaires. Par l'encouragement à l'usage de modes de déplacement « actif » non motorisés et l'augmentation du réseau de liaisons douces existantes, il tend à améliorer la fluidité des déplacements. Le PLU a également identifié des mesures qui permettent, tout en admettant de nouveaux habitants, de limiter une hausse des consommations énergétiques et des déplacements (aire de covoiturage, cheminements doux, densification urbaine, stationnement pour les vélos...).

En complément des éléments du dossier, le maire souligne que le règlement autorise les dispositifs et aménagements Haute Qualité Environnementale (HQE) et d'énergies renouvelables, sous réserve qu'ils prennent en considération le caractère de la zone et qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la construction. En zones U et AU, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie...) est à privilégier. Aux mesures déjà prévues, la municipalité souhaite ajouter au règlement certaines dispositions complémentaires pour permettre le développement du photovoltaïque en zone N sous réserve de réversibilité et selon le niveau d'enjeux dans les secteurs envisagés, « imposer » aux nouvelles surfaces industrielles, commerciales ou d'équipements publics de plus de 1000 mètres carrés tout ou partie des toitures en panneaux photovoltaïques (y compris les parkings couverts) et, enfin, faciliter le recours aux énergies renouvelables pour les ensembles collectifs et les activités économiques.

2.6.1 Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de ces amendements répondant aux recommandations et observations de l'Etat et du public, qui offrent la possibilité d'installation de production d'énergie renouvelable sans ambiguïté, de réduire la consommation d'énergie et de préserver la qualité de l'environnement tout en admettant l'accueil de nouveaux habitants et activités économiques.

2.7 Secteur particulier : Peylon-nord

Dans ce secteur, les zones urbaines du PLU en vigueur ont été divisées en trois secteurs, deux urbains et un en zone N. Cette répartition entraîne une augmentation non négligeable du linéaire urbanisé en contact avec la zone naturelle et potentiellement un risque accru de feu de forêt. Dans une réponse au procès-verbal de synthèse, le maire indique que cette coupure sera annulée et que la zone urbaine sera conservée, le zonage adapté à l'environnement propre à ce secteur.

2.7.1 Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que cette coupure était contradictoire avec la réduction des linéaires urbanisés en contact avec une zone naturelle. Il considère que le maintien d'un zonage urbain est une réponse qui préserve les biens et les personnes contre le risque de feu de forêt identifié dans ce secteur et prend acte de la modification à apporter aux documents d'urbanisme. Les dispositifs et servitudes complémentaires permettront de protéger des éléments particuliers du patrimoine.

2.8 Documents d'urbanisme

De manière plus générale, le commissaire enquêteur estime que le règlement écrit, le rapport de présentation ainsi que la liste des servitudes d'utilité publique devront être amendés pour prendre en compte des observations et recommandations formulées par les personnes publiques associées.

Pour sa part, le maire a indiqué qu'introduire ces adaptations sera possible dans la mesure où elles ne remettront nullement en cause l'économie générale du projet, le commissaire enquêteur en prend acte.

2.9 Analyse bilancielle : les avantages et les inconvénients du projet

Les objectifs poursuivis par le projet de révision du PLU répondent à un besoin de maîtriser l'urbanisation de la commune de Mios. Toutefois, lors de l'enquête publique, peu de personnes ont émis un avis sur la révision, deux avis favorables et quatre défavorables, nombre peu significatif au regard des deux cent cinq contributions et d'autres remarques orales.

Le commissaire enquêteur considère qu'il est possible de retenir les avantages suivants :

- un effort significatif de densification en centre-bourg après une période de gel, devant permettre une réflexion sur le projet d'aménagement global de la recomposition urbaine du centre-ville, en termes de mixité sociale et fonctionnelle,
- une réduction de la consommation des espaces pour la surface urbanisée de l'ordre de 7.7%, accompagnée de l'instauration de délais et de décisions particulières de la commune dans l'ouverture à urbaniser de certaines zones,
- la prise en compte du risque feu de forêt en appliquant des normes restrictives de retrait,
- l'augmentation des surfaces agricoles, notamment pour une agriculture de proximité, de l'ordre de 1.2 %,
- la préservation des espaces naturels et forestiers, malgré leur légère réduction de l'ordre de 0.6 %, au profit de zones agricoles en majorité, également compensée par une augmentation des espaces boisés classés tout en permettant la gestion forestière,
- la prise en compte des capacités des réseaux d'assainissement et d'adduction d'eau.

En se référant au dossier et aux observations émises lors de l'enquête publique, le commissaire enquêteur constate que, notamment par rapport au PLU en vigueur, certains inconvénients sont à mentionner :

- une réduction d'espaces constructibles en, d'une part, supprimant toute extension de la zone urbaine et, d'autre part, modifiant le zonage dans des zones urbaines, en général en frange de secteurs,
- la mise en place de règle de retrait pour pallier le risque feu de forêt pouvant réduire significativement les possibilités de construction sur une parcelle,
- l'inconstructibilité ou la mise en place de délais d'urbanisation pour certains secteurs, d'une part, en raison de l'insuffisance du réseau d'alimentation d'eau potable et, d'autre part, du gel du centre-ville,
- la partition en secteurs urbains et naturels de parcelles constructibles, ce qui en réduit la constructibilité,
- la difficulté, voire l'impossibilité d'assurer un regroupement familial sur des parcelles devenues inconstructibles de fait,
- les conséquences financières non négligeables pour des intérêts privés.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que les avantages de ce projet de révision sont supérieurs aux inconvénients à moyen et long termes pour un développement équilibré de la commune en matière de logements et de démographie.

3 Avis motivé du commissaire enquêteur

Après avoir examiné l'ensemble des facteurs relatifs à la révision générale du PLU de la commune de Mios, le commissaire enquêteur

- constate que ce projet
 - tient compte du fait que, après avoir subi un taux de croissance moyen de +4.7% par an de 2009 à 2014, la commune de Mios doit faire face à un exercice difficile de conciliation entre d'une part, développement urbain et, d'autre part, préservation d'un patrimoine naturel riche et d'un paysage de qualité,
 - recentre l'urbanisation et contribue à lutter contre l'étalement urbain en recherchant un équilibre entre un aménagement et un développement durable du territoire et la valorisation du cadre de vie et de sa qualité,
 - prend en compte la production de logements sociaux qui devra faire l'objet d'une attention particulière dans les études portant sur les objectifs du centre-bourg et des zones à urbaniser,
 - aura un impact positif ou neutre sur la faune et la flore grâce aux mesures préventives annoncées pour les zones urbanisées et en prenant en compte les analyses déjà effectuées pour l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à moyen et long terme,
 - relève d'un objectif de déconstruction, qui entraîne pour certains propriétaires des pertes financières potentielles non négligeables ou des difficultés pour assurer des regroupements familiaux,
 - a fait l'objet d'une association des services de l'Etat lors d'étapes de réflexion sur le projet de développement communal, dès l'automne 2015,

- considère que le projet
 - a été précédé d'une concertation longue, qui n'a toutefois pu prendre en considération des intérêts personnels,
 - prend en compte, de manière limitée, l'histoire d'habitants qui n'avaient pas le besoin ou les moyens de construire une habitation ou une extension et, qui venant s'installer ou installer des membres de la famille sur la commune, envisageaient des travaux ou des aménagements,
 - engendre de potentielles pertes financières pour des acteurs privés,
 - mentionne des données quantitatives présentées par la commune qui ne sont pas partagées par les services de l'Etat ou la Mission régionale de l'autorité environnementale. Le public est ainsi face à des informations contradictoires, toutefois le commissaire enquêteur n'a ni mandat ni compétence pour arbitrer sur la « vérité » de ces chiffres,
 - propose dans le dossier, à l'exception du résumé non technique, une présentation complète méritant une attention particulière pour identifier les principales modifications du zonage ou des insuffisances notamment en termes d'équipements et de réseaux,
 - aurait mérité d'être complété par une étude portant sur l'entrée de ville.

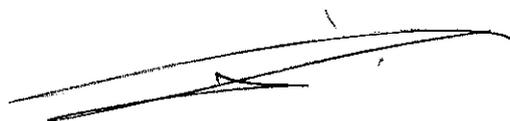
Prenant acte des dispositions complémentaires que le Maire a présentées dans les réponses au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, en particulier l'aménagement au projet de révision retenu pour le secteur de Peylon-nord,

Le commissaire enquêteur recommande, afin d'améliorer le projet, de

- faire connaître, sous une forme que la commune déterminera, les données quantitatives, consolidées et partagées entre l'Etat et la commune, des perspectives démographiques, du nombre de logements, en particulier des logements locatifs sociaux, et du potentiel de constructibilité global des zones urbaines,
- réaliser, à l'échéance de la fin du gel du centre-bourg et dans le cadre du « suivi PLU », un bilan intermédiaire global afin d'évaluer, à l'aune d'indicateurs à retenir par la commune, les incidences sur le dimensionnement du projet communal, en particulier l'évolution démographique, le cadre de vie, l'environnement, les développements économique et social,
- apporter les amendements aux règlement écrit, documents graphiques, rapport de présentation ainsi qu'à d'autres pièces du dossier afin de prendre en compte les observations et recommandations formulées par le public et les personnes publiques associées retenues par la commune dans les réponses au procès-verbal de synthèse,
- prendre toutes les dispositions pour lever l'interdiction de toute nouvelle construction du secteur UH0 dès que les conditions suspensives auront été atteintes, selon une procédure que la commune déterminera.

Sur la base de ces constats et de ces considérations, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mios.

Fait à Arcachon, le 11 décembre 2018



Philippe LEHEUP
Commissaire enquêteur



Département Gironde

Commune de MIOS

Enquête publique

Projet de révision du plan local d'urbanisme

Rapport

L'enquête publique s'est déroulée du 08 octobre au 09 novembre 2018

Table des matières	
1	Préambule 5
2	Contexte juridique 5
2.1	Procédures d'élaboration 5
2.2	Concertation préalable à l'enquête publique 6
3	Contexte communal 6
3.1	Présentation de la commune 6
3.2	Situation géographique 6
3.3	Occupation des sols 7
3.4	Construction et l'habitat 7
3.5	Economie, équipements et réseaux 7
3.6	Environnement 8
3.7	Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes 8
4	Projet de PLU 9
4.1	Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) 9
Axe 1	..... 9
Axe 2	: 10
Axe 3	..... 10
Axe 4	: 10
Axe 5	: 11
4.2	Traduction réglementaire du projet communal 12
Règlement écrit	..... 12
Evolution du zonage entre le document d'urbanisme en vigueur et le projet de PLU	..... 13
Principales modifications de zonage	..... 13
Agglomération de Mios	..... 13
Quartier de Lillet	..... 13
Quartiers périphériques	..... 14
Lacatau-de-Mios	..... 14
4.3	Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et zones AU2 14
4.4	Analyse des effets du projet de plan local d'urbanisme sur l'environnement 15
4.5	Composition du dossier 15
5	Avis émis sur le projet avant l'enquête publique 16
5.1	Synthèse des avis reçus par la commune 16
Avis de l'Etat	..... 16

Avis de l'autorité environnementale.....	16
Avis du Parc naturel régional des Landes de Gascogne (PNR)	17
Avis de la Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord dite COBAN Atlantique.....	17
Avis du Syndicat du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL)	17
Avis du Conseil départemental de la Gironde	17
Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).....	18
Avis des communes de Marcheprime, Sanguinet et Biganos	18
Avis du Centre régional de la propriété forestière (CRPF) Nouvelle Aquitaine	18
Avis de Réseau de transport de l'électricité (RTE)	18
Avis de l'association « Ecocitoyens du Bassin »	18
Réponse de la commune	18
Avis du commissaire enquêteur sur le dossier	19
6 Organisation et déroulement de l'enquête.....	19
6.1 Préparation de l'enquête publique	19
6.2 Information du public - Publicité.....	20
6.3 Modalités de consultation et de dépôt des observations,.....	20
6.4 Accueil du public.....	20
6.5 Registre dématérialisé.....	21
6.6 Procès-verbal des observations.....	21
6.7 Synthèse des observations du public	21
Synthèse des observations du public et des associations.....	21
Equilibre urbain	22
Règlement	23
Voiries, réseaux, déchets.....	24
Risques naturels	24
Logements	25
Développement durable.....	25
Divers.....	25
6.8 Questions du commissaire enquêteur et réponses du maire de la commune	26
Mixité sociale.....	26
Densification et gel.....	27
Constructibilité, zonage.....	28
Risque, retrait.....	29
Développement durable.....	30
Salubrité – Sécurité	31

	Documents d'urbanisme	31
7	Clôture de l'enquête publique	32

1 Préambule

La présente enquête publique a été prescrite par l'arrêté en date du 06 septembre 2018 du Maire de Mios, Monsieur Cédric Pain. Cette enquête, d'une durée de 32 jours du lundi 08 octobre au vendredi 09 novembre 2018, a pour objectif de recueillir l'avis du public sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mios. Elle fait suite à une enquête publique annulée, menée du 27 juin au 06 juillet 2018.

Selon les termes de l'arrêté, l'exécution de cette enquête publique a été confiée par Monsieur Philippe LEHEUP conformément à l'ordonnance n°E18000100/33 en date du 18 juillet 2018 de Monsieur Romain ROUSSEL, magistrat délégué par le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

2 Contexte juridique

La commune dispose d'un PLU approuvé le 07 juillet 2010 ayant fait l'objet de sept modifications, la dernière datant du 11 juillet 2017. Elle est comprise dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bassin d'Arcachon et du Val de L'Eyre, porté par le syndicat mixte éponyme (SYBARVAL). Ce document a été annulé par la Cour administrative d'appel de Bordeaux par arrêt du 29 décembre 2017. Elle est membre de la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN Atlantique) et fait partie du Parc naturel régional (PNR) des Landes de Gascogne.

La commune de Mios est une commune singulière par sa physionomie urbaine diverse qui comprend sur son territoire des sites Natura 2000, désignés au titre des directives européennes « Habitats, faune, flore » et « Oiseaux ». Le PLU est donc soumis à une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Textes législatifs et réglementaires

Code l'urbanisme, notamment l'article L 153-19,

Code l'environnement, en particulier L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants

2.1 Procédures d'élaboration

Les différentes étapes de l'élaboration du projet sont :

15 mars 2014 : par la délibération n° 25, le conseil municipal décide de prescrire la révision du Plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal et fixe les modalités de la concertation. A cette fin, des travaux sont confiés à des bureaux d'études.

28 mai 2014 : en conseil municipal, débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

22 juin 2016 : en séance, débat sur le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ; le conseil municipal en prend acte,

17 novembre 2016 : présentation du diagnostic et du PADD en réunion publique,

23 mai 2017 : présentation aux Personnes publiques associées (PPA) du diagnostic et du PADD,

22 mars 2018 : le projet de PLU est arrêté en conseil municipal par 22 voix pour et 5 voix contre.

Une première enquête publique sur la révision du PLU, débutée le 27 juin 2018, est annulée le 06 juillet 2018 par un arrêté du maire en raison de l'absence de l'avis de l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement.

2.2 Concertation préalable à l'enquête publique

Par une délibération du conseil municipal en date du 15 mars 2014, les modalités de la concertation ont été fixées afin d'informer largement le public et de recueillir ses observations. Ainsi, sont tenues des permanences par un élu, sont assurées la publication de documents de synthèse réguliers, une information périodique sur le site de la mairie et dans le magazine trimestriel municipal « Mag de Mios » ainsi que la tenue de registre pour que le public puisse faire connaître ses observations. Une réunion publique est organisée le 17 novembre 2016, un rendez-vous citoyen le 21 octobre 2017. Des ateliers participatifs se sont tenus en mars et juin 2017. Plus de trois cent cinquante personnes ont participé à ces moments d'échange, la mise à disposition du registre a permis de recueillir cent vingt et une observations.

Les personnes publiques associées (PPA) ont également été régulièrement sollicitées et quatre réunions organisées entre septembre 2015 et janvier 2018 (23 septembre 2015, 27 octobre 2016, 23 mai 2017 et 09 janvier 2018).

Selon le bilan présenté en conseil municipal, la concertation s'est déroulée de manière satisfaisante et cent vingt et une observations ont porté exclusivement sur des intérêts individuels qui, souligne le bilan, devront être réitérés lors de l'enquête publique.

Le journal « Sud-Ouest » a publié un article intitulé « Mios veut grandir sans grossir » dès février 2016. Un dialogue avec la Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde (DDTM) est également à noter.

3 Contexte communal

Les éléments de cette partie sont des extraits du rapport de présentation (pièce 1) du dossier.

3.1 Présentation de la commune

La commune de Mios, située dans le département de la Gironde, à l'interface entre le Bassin d'Arcachon et l'aire de la métropole bordelaise, fait partie de la Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne ainsi que du Syndicat du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL). Sa situation sur un axe de transport majeur (Bordeaux – Bayonne) la rend particulièrement attractive des points de vue résidentiel et économique.

D'une superficie de 13 740 hectares, comme indiqué dans le rapport de présentation, la population était de 9 170 habitants en 2015 et le taux de croissance démographique de 87.4% entre 1999 et 2014. Sur la période 2009-2014, un taux annuel de l'ordre de +4.7% est présenté par un document INSEE. En 2017, est estimée une population de 9 950 habitants.

En 2018, le budget prévisionnel est de l'ordre de 19.94 millions d'euros dont plus de 10 millions d'investissements. La part des investissements a cru de manière très significative, passant de 1.6 million en 2013 à 7.5 millions en 2017.

3.2 Situation géographique

D'un relief très peu marqué au sol sableux, la commune de Mios est héritière d'une situation historique composée du bourg à proximité directe de la Leyre et de multiples petits regroupements de fermes dans la forêt de pins (airial). Il est également à noter la présence d'une nappe superficielle inondant des secteurs sensibles, en particulier lors de fortes pluies, ainsi qu'un réseau hydrographique dense et une ressource en eau globalement de bonne qualité à améliorer ponctuellement.

3.3 Occupation des sols

La trame forestière est largement dominante dans la commune ; en effet plus de 70% est occupé par une forêt de pin. La forêt-galerie et des zones humides occupent de l'ordre de 14% de la surface communale notamment le long de la vallée de la Leyre et de ses affluents. Des prairies ponctuelles et des zones de grande culture couvrent 6% de la surface communale.

3.4 Construction et l'habitat

L'urbanisation récente s'est développée essentiellement de façon linéaire le long des voies tant au niveau du centre-bourg que des hameaux (Lacanau de Mios...) et des « quartiers » (Petit Caudos, Peyot, Arnauton, Lillet, Beneau...).

S'agissant du profil sociodémographique de la commune, le taux de croissance démographique important est lié à un solde migratoire dominant accompagnant un solde naturel non négligeable, conséquence directe d'un taux de natalité élevé et de mortalité faible. Les jeunes ménages actifs avec enfants entraînent un profil générationnel rajeuni lié à une forte croissance des moins de 14 ans. En comparaison de la croissance plus ancienne de l'urbanisation du Bassin d'Arcachon, le fort développement du parc immobilier de Mios illustre un dynamisme récent, lié à une évolution plus tardive. Cette commune rétro-littorale offre une réelle attractivité pour des jeunes ménages, en général primo-accédants.

Le taux de croissance annuelle du nombre de logements entre 1999 et 2014 est de +4.5%. Un phénomène de division parcellaire très important a été noté suite à la réforme de la loi ALUR. Le parc immobilier de Mios, à savoir 3 539 logements en 2014, est majoritairement résidentiel, 91.7% des logements sont des résidences principales à cette date. Le poids des résidences secondaires est en décroissance depuis plus de 40 ans, 3.2% en 2014. De plus, les logements individuels constituent la très grande majorité du parc (93.1%), le déficit en logements collectifs rend plus délicat le parcours résidentiel d'une population au profil varié. En janvier 2017, sont dénombrés environ 130 logements locatifs sociaux, soit un taux inférieur à 4% des résidences principales.

3.5 Economie, équipements et réseaux

Selon les données de 2014, au sein de 765 établissements, en grande majorité (70%) des micro-entreprises, 1 425 emplois sont offerts au sein de la commune.

Leur répartition était de l'ordre suivant :

- 61% appartient aux secteurs du commerce, du transport et des services (administration, enseignement, santé...), cette part est en croissance,
- 35% dans les secteurs de l'industrie et de la construction, cette dernière particulièrement active,
- 4% dans les secteurs de la sylviculture (environ 9 00 hectares de forêts privées sur des propriétés très morcelées), de l'agriculture, majoritairement vers la production céréalière, et de l'élevage.

L'activité agricole est en baisse, et seules des entreprises peu pourvoyeuses d'emploi ont tendance à s'installer sur la commune. Selon le rapport de présentation, l'aménagement des zones, l'arrivée de la ligne à grande vitesse à Bordeaux et la mise en place du Laser mégajoule devraient apporter des opportunités dans le domaine industriel.

Les équipements sont nombreux et concentrés autour des principaux pôles urbains de la commune (centre-bourg et Lacanau-de-Mios). Toutefois, le sous-équipement en écoles publiques (maternelles, primaires, collèges et lycées) ne permet pas de répondre à la qualité souhaitée par les élèves, les parents et les enseignants. Un usage prédominant de la voiture particulière (87% pour un usage domicile-travail) contribue à la saturation des axes principaux de circulation. Le réseau de transport en commun tourné vers l'intercommunalité et un faible développement des circulations douces renforcent cet état de fait. L'évolution sociologique des habitants, en particulier la recherche d'une

certaines qualités de vie, entraîne des besoins nouveaux et variés en termes d'équipements pour les loisirs, les espaces publics...

En ce qui concerne les réseaux, le rapport de présentation souligne que seules de nouvelles ressources en eau potable pourraient répondre aux besoins croissants de la population en forte augmentation. Le réseau d'évacuation des eaux pluviales est vulnérable. De même, les installations d'assainissement, tant collectives qu'individuelles, sont jugées insatisfaisantes, car régulièrement saturées lors de fortes pluies. La non-acceptabilité ou l'acceptabilité avec réserves caractérise une grande partie des installations non reliées au système collectif, soit 1 010 logements en 2016 desservant un tiers de la population.

3.6 Environnement

Au titre du classement Natura 2000, le site d'importance communautaire (SIC) de la vallée de la Grande et de la Petite Leyre, est identifié sur le territoire de Mios. Sont également à souligner les deux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique floristique (ZNIEFF) la zone inondable de la basse vallée de la Leyre et les vallées de Leyre, de la grande et de la petite Leyre dont les boisements alluviaux étendus renferment une biodiversité remarquable menacée par certaines activités humaines. La zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) « Bassin d'Arcachon » n'est présente qu'en limite communale à la confluence entre le ruisseau du Lacanau et de la Leyre. La commune comprend également un autre site classé, les Chênes jumeaux de la route de Beliet, en cours de déclassement.

En synthèse, le rapport de présentation souligne la forte attractivité de la commune, un cadre séduisant et abordable pour des ménages aux revenus aisés à moyens et la prise en compte de besoins nouveaux en équipements. Il mentionne la difficulté de retenir les actifs à ressource modeste, la faible diversification de l'habitat, en majorité individuel, et la nécessité de contenir le développement de la commune. Le fort intérêt pour des petites entreprises, la prédominance de l'usage de la voiture particulière générant la saturation des axes principaux sont également des éléments clefs de la commune de Mios.

Selon le rapport de présentation à l'horizon 2030, les perspectives de développement répondent à une équation complexe : ralentir la croissance urbaine tout en assurant l'accueil de nouveaux ménages, maintenir la vitalité sociale et générationnelle du territoire et diversifier l'offre de logements. Sont également à prendre en compte les besoins en emplois locaux, l'accompagnement d'un usage alternatif à la voiture, le commerce et les services de proximité, le développement d'une agriculture de proximité et la préservation des activités sylvicoles tout en respectant le patrimoine naturel. Les risques de feu de forêt et d'inondation sont également récurrents.

3.7 Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes

Deux types de relation entre les documents de planification sont à distinguer :

- La « compatibilité » : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.
- La « prise en compte » est une obligation de ne pas ignorer les orientations et les principes fondamentaux du document de portée supérieure.

En termes de servitudes, en résumé de la partie 5 du rapport de présentation (pièce 1), le PLU doit prendre en compte les servitudes de passage sur les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux, de protection des sites et monuments naturels, ainsi que celles relatives aux carrières et mines, aux canalisations de gaz, aux chemins de fer, à l'établissement des canalisations électriques ainsi que la

protection des eaux potables, la préservation d'emprises de halage et de marchepied en bordure de l'Eyre et la préservation des transmissions radioélectriques ou téléphoniques.

En l'absence d'un Plan de prévention des risques d'incendies de forêt (PPRIF), des dispositions répondent au code forestier et au règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies.

Des mesures concernant le risque d'inondation, de retrait-gonflement des argiles et sismique guident la rédaction du PLU.

Compte tenu de l'absence de SCOT, le PLU doit ou devra être compatible avec :

- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne, 2015,
- Le SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés », 2008, 2013,
- Le SAGE « Nappes profondes de Gironde », 2003, 2013
- Le SAGE « Etangs littoraux Born-et-Buch », 2016,
- La Charte 2014-2016 du Parc naturel régional des Landes de Gascogne
- Le plan local de l'habitat (PLH) de la COBAN en cours d'élaboration
- Le schéma régional climat, air, énergie Aquitaine, 2012,

Le PLU de Mios doit prendre en compte :

- Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie Aquitaine, 2012
- Le plan climat air énergie territorial (PCAET), en cours d'élaboration

4 Projet de PLU

4.1 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Les principaux éléments du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sont extraits de la pièce 2 du dossier d'enquête publique.

Le PADD traduit la volonté politique forte de freiner le rythme d'accroissement démographique pour trois raisons principales, à savoir la nécessité impérieuse de maîtriser financièrement les conséquences subies d'une pression urbaine très forte, la volonté d'assurer une plus grande mixité générationnelle pour une meilleure cohésion sociale et territoriale ainsi que le besoin de donner et redonner de la qualité de vie.

Les cinq axes stratégiques, les objectifs et les moyens du projet sont les suivants.

Axe 1 : freiner et encadrer le développement de l'habitat afin de maîtriser le rythme de la croissance démographique

- Objectifs

Contenir la croissance urbaine et démographique,

Accompagner et encadrer le processus de division parcellaire au sein des tissus urbanisés et maîtriser l'étalement urbain résidentiel.

- Moyens envisagés

Limitier les enveloppes constructibles à long terme en extension de l'urbanisation existante,

Interdire, selon la physionomie des quartiers, les bandes d'accès et les servitudes de passage,

Fixer des distances minimales de recul en lisière du massif forestier,

Identifier et protéger les éléments du patrimoine végétal,

Maîtriser le processus de division parcellaire.

Axe 2 : favoriser la mixité sociale et générationnelle

- Objectifs

Proposer une offre diversifiée de logements,
Favoriser la mixité sociale,
Créer du lien intergénérationnel.

- Moyens envisagés

Diversifier les formes urbaines et adapter la densité des constructions,
Ajuster la taille des logements aux besoins,
Imposer un pourcentage minimum de 25% de logements sociaux à réaliser,
Autoriser un bonus du volume constructible,
Inscrire des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements sociaux.

Axe 3 : structurer les centres bourgs et valoriser le cadre de vie

- Objectifs

Adapter les dimensions et les fonctions du centre-ville de Mios au poids démographique,
Agir sur l'attractivité et la mixité urbaine dans les bourgs,
Limiter le développement résidentiel à l'échelle communale,
Articuler et structurer les quartiers résidentiels,
Etoffer et anticiper l'offre en équipements et services,
Développer le tourisme vert et les espaces de loisirs.

- Moyens envisagés

Redéfinir les formes urbaines du bourg de Mios,
Créer les conditions de l'émergence d'un réel centre urbain,
Favoriser la remise sur le marché des commerces vacants et/ou interdire le changement de destination des commerces existants,
Retisser des liens fonctionnels entre le bourg de Mios et l'Eyre,
Etoffer la centralité des bourgs secondaires de Lacanau-de-Mios et Lillet,
Promouvoir de nouvelles formes urbaines,
Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire en anticipant l'arrivée de la fibre optique,
Requalifier, structurer et sécuriser les principaux axes routiers,
Développer le maillage intra et inter-quartiers,
Prendre en compte le développement des énergies renouvelables et la maîtrise de l'énergie,
Renforcer l'accès, notamment par les itinéraires doux, aux sites emblématiques,
Permettre la création de lieux d'hébergement et de restauration.

Axe 4 : renforcer et dynamiser l'attractivité économique

- Objectifs

Conforter la place structurante du parc d'activités Mios Entreprises,
Favoriser l'emploi localement,
Prévoir l'extension de la zone artisanale de Masquet,
Maintenir l'activité sylvicole,
Ne pas compromettre les projets de développement économique à l'appui des énergies renouvelables,
Permettre le développement d'une agriculture locale et paysanne,
Développer les activités autour du tourisme vert.

- Moyens envisagés

Assurer sur le moyen et le long terme les possibilités de développement du parc d'activités Mios Entreprises,

Assurer les conditions d'une extension possible de la zone du Masquet,
Renforcer la fonction commerciale de proximité,
Préserver le massif forestier,
Dans les zones artisanales et industrielles, fixer des distances de recul,
Permettre la diversification de l'activité agricole,
Valoriser le potentiel touristique et de loisirs,
Permettre le développement des énergies renouvelables.

Axe 5 : préserver et valoriser le patrimoine

- Objectifs

Révéler le patrimoine bâti et paysager emblématique,
Préserver et faire découvrir la diversité des milieux,
Préserver les espaces forestiers,
Protéger les milieux sensibles,
Maintenir ou restaurer les continuités écologiques,
Préserver et valoriser le patrimoine archéologique,
Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'aménagement.

- Moyens envisagés

Préserver la biodiversité et les milieux naturels remarquables,
Identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine végétal et bâti emblématique,
Classer en zone agricole les prairies agricoles et friches identifiées en espaces relais,
Maintenir des coupures paysagères et préserver les corridors écologiques à l'échelle du territoire communal,
Maintenir, voire renforcer la trame paysagère, les espaces boisés ainsi que les sujets isolés,
Pour tous les quartiers périphériques particulièrement vulnérables face au risque feu de forêt, fixer des distances minimales de 25 mètres de recul par rapport à la zone naturelle pour l'implantation des nouvelles constructions,
Maintenir les grands corridors écologiques dans le cadre des nouveaux aménagements,
Adopter une gestion différenciée des bords de routes, des pare-feux, des friches et autres espaces naturels à entretenir,
Valoriser et faire connaître le patrimoine communal emblématique,
Créer des parcours d'itinéraires doux.

En termes chiffrés, en 2017, le PADD note que l'ensemble des surfaces bâties et artificialisées sur Mios représente environ 851 ha pour une surface communale de 13 740 ha, soit 6.2%. Par rapport à 2006, la consommation effective et en cours, au titre notamment du coup parti de la ZAC Terres Vives, représente une extension de 47% des surfaces bâties.

Le PADD fixe un objectif ambitieux de réduction de la consommation de l'espace de l'ordre de 80% par rapport à la consommation subie au cours de la dernière décennie, ainsi pour le développement de l'urbanisation, l'enveloppe maximale est fixée à 58ha.

Pour tenir compte d'une réalité communale singulière et d'une physionomie urbaine diverse à l'échelle des quartiers, des objectifs de densité moyenne différenciée sont retenus, soit 45 logements à l'hectare en cœur d'agglomération, 25 logements/ha au sein des secteurs de développement prévus à terme (AU2) et le maintien des densités actuelles pour l'existant. Cette politique répond à la recherche d'une densité plus forte, tenant compte des obligations légales et de la volonté d'offrir un parcours résidentiel pour tous les habitants. Ainsi, hors développement économique, le foncier mobilisable est évalué à 21ha en extension urbaine et 71.4ha correspondant au gisement disponible au sein des tissus existants.

A l'horizon 2030, au regard de la réduction des enveloppes foncières mobilisables pour le développement urbain et des objectifs de densité retenus, l'hypothèse de production est d'environ

800 nouveaux logements (auxquels il faut rajouter la livraison de 863 logements de la ZAC Terres Vives à l'horizon de 10 ans) et les perspectives démographiques s'établissent à environ 12 800 habitants. La croissance annuelle moyenne est donc estimée à un peu moins de 2%.

4.2 Traduction réglementaire du projet communal

Règlement écrit

Une définition des zones et secteurs est présentée par le règlement écrit selon les dispositions réglementaires en vigueur lors de la décision du Conseil municipal. Il comporte 16 zonages et 25 sous-zonages.

Zones	Définitions	Zones et secteurs indicés selon nature et vocation spécifique
U	Les zones urbaines sont des secteurs urbanisés où les capacités en équipements publics et réseaux, existants ou en cours de réalisation, sont suffisantes pour admettre des constructions de densité définie.	U 1 : centre bourg ancien de Mios U 2 : quartiers résidentiels périphériques et en extension de la zone urbaine centrale U 3 : noyau du bourg de Lacanau-de-Mios U 4 : bâti le long des axes de circulation à proximité de Lacanau-de-Mios (moyenne ou faible densité) UE : zone destinée à l'accueil d'équipements collectifs UH : hameaux anciens (très faible densité) UNc : bâti le long des axes de circulation à proximité de l'agglomération de Mios (moyenne ou faible densité) UY : zone à vocation d'activités économiques UZ : zone à vocation dominante d'habitat de la ZAC Terres Vives
AU	Zones à urbaniser à court ou moyen terme conditionnée par la réalisation d'équipements	AU1z : zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette zone (ZAC Terres Vives) AU2 : urbanisation subordonnée à une modification du PLU (zones à vocation dominante d'habitat ou destinées à l'extension des zones d'activités existantes)
A	Zones agricoles	Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres
N	Zones naturelles et forestières à protéger	Ncu : grands corridors de passage de la faune sauvage Nd : possibilité d'installations nécessaires aux activités en lien avec l'environnement Ne : équipements d'intérêts collectifs existants Ni : possibilité d'aménagements liés à la lutte contre l'incendie NL et NLBL : installations à vocation touristique, sportive et de loisirs en plein air Ny : activités économiques NC : extraction de sables et granulats NP : secteurs forestiers à protéger interdisant toute nouvelle construction NS : zone de protection stricte

Sont identifiés, de manière plus précise, les secteurs définis à l'atlas des zones inondables ainsi que ceux vulnérables au risque incendie. Centré sur le bourg de Mios, un périmètre de gel permet de poursuivre l'élaboration d'un projet d'aménagement global. Des dispositions ou servitudes complémentaires figurent au règlement, au titre des espaces boisés classés, éléments à préserver, bâtiments à protéger, emplacements réservés, servitudes et secteurs de mixité sociale. Des

dispositions de défense contre l'incendie et les obligations en matière d'assainissement collectif et non collectif, de rejet des eaux pluviales et des eaux de piscine figurent au titre 1 du règlement. Conformément aux textes réglementaires, les dispositions applicables à chaque zone sont présentées au titre 2.

Evolution du zonage entre le document d'urbanisme en vigueur et le projet de PLU

La justification de l'évolution du zonage est présentée en page 333 du rapport de présentation. L'évolution est liée à :

- la volonté de maîtriser spatialement le développement communal par une politique de réduction de la consommation d'espaces,
- une volonté de renforcer la présence d'une agriculture de proximité,
- une politique de préservation des espaces naturels et forestiers.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont extraits du rapport de présentation.

Sur une superficie retenue de 13 740ha, en dehors de la zone autoroute (1.5%), le taux des zones et secteurs (urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles) est respectivement de

	U	AU	N	A
PLU 2010	753.2	273.6	11318.3	1154.2
% du territoire	5.5	2	82.6	8.4
Projet	796.3	150.5	11250.3	1317.7
% du territoire	5.8	1.1	82	9.6

Ces chiffres permettent d'identifier une réduction de la consommation des espaces urbains et la préservation des espaces naturels et forestiers, l'emprise des zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) (6.9%) représentant dans le PLU en vigueur 7.5% de la superficie du territoire communal.

Principales modifications de zonage

Agglomération de Mios

Dans le bourg de Mios, une extension de la zone U1 sous périmètre de gel pour matérialiser l'hyper centre, une zone U2 pour la périphérie du centre, le versement des zones actuelles AU1 en zones urbaines U2 ou UZ, la suppression de la zone AU2 de Carreyre, deux nouvelles zones AU2, le reclassement en zone A de zones N en plein cœur du bourg et de certaines franges, ainsi que l'extension localement de la zone NS.

Au niveau du quartier de Masquet, pour prendre en compte le risque d'incendie et l'assainissement non collectif, la zone actuelle U4 est reversée UNci et UH1, une coupure est identifiée, le classement de la zone artisanale en UYNc1, le versement de la zone AU1 en zone AUYNc2, des zones naturelles pour continuité écologique Ncu, la vocation économique d'un secteur classé Ny et un emplacement Nd pour une station de traitement des eaux usées.

Quartier de Lillet

Afin de retenir le caractère rural de certains quartiers et le non raccordement au réseau collectif, les zones actuelles U3a et U4 sont identifiées en zone respectivement UNc et UH1, voire NP pour le quartier de Lalande. Le quartier de Lillet a été différencié en zones UHL et UHLp afin de distinguer le bourg historique, la zone A comprend d'anciens espaces en zone N et une coupure urbaine est matérialisée en zone Ncu.

Quartiers périphériques

Sur la rive gauche de la Leyre, l'ensemble des zones classées en U3a et U4 au PLU en vigueur ont été reversées en UH1, des éléments ont été retenus au titre des EBC ou de l'inventaire du patrimoine paysager et bâti, des espaces prairiaux situés en bordure des zones d'habitat en zones N ou U4 ont été classées en zone A,

Dans le quartier de Caudos, la zone U4 est entièrement versée en zone N, une zone NL est créée en vue de l'implantation d'un nouveau camping,

Au sein du quartier de Craque, les zones U3a et U4 sont reversées en UHO interdisant toute nouvelle construction dans l'attente de l'augmentation des capacités d'approvisionnement en eau potable. De nouvelles zones NS et NL permettent respectivement la protection de la zone autour de l'étang de Beauchamps et l'installation d'une future maison de la chasse.

Lacanau-de-Mios

Les anciennes zones urbaines U2 sont divisées en trois secteurs pour distinguer le noyau ancien (U3a), le bourg et ses extensions dont l'ancienne zone AU1p (U3) et la rue jardin (U3'), la zone AU2 est redevenue zone N. En zones U4 voire U4i sont classés les anciens secteurs U3, la zone NL du stade reversée en UE. La zone à vocation économique (UY) prend en compte une régularisation ainsi que les secteurs déjà commercialisés et bâtis du secteur AUY1zac et AUy2, le reste est classé en AUY2. Une zone A et des secteurs NS ont été mis en place.

Dans le secteur des Quatre Routes, les zones urbaines actuelles U4 ont été reversées en zone UH1 et UNc, la zone AUY1 en zone N, à l'est (Croix d'Hins) la zone Uy en zone A.

Dans le quartier de Garrot, la zone U4 est reversée en UH1, les prairies en périphérie actuellement en zones N ou U4 reversées en zone A, une coupure est identifiée.

Entre le bourg de Mios et de Lacanau-de-Mios, les zones actuelles urbaines U4 sont classées UH1, les zones A étendues par le passage de zones N à A ; un emplacement réservé est créé en vue de l'implantation d'une nouvelle station d'épuration.

En synthèse, au niveau de la commune, les zones à urbaniser du PLU 2010 ayant fait l'objet de construction ont été actualisées et classées en U et UY. Pour les autres, à l'exception de la ZAC Terres Vives, l'ouverture à l'urbanisation est soit différée soit interdite.

Les zones agricoles ont été largement développées. En complément des identifications plus précises des airiaux, des protections supplémentaires ont été mises en place pour assurer la préservation des espaces naturels, telles que coupures à l'urbanisation, classement EBC, protection des abords des cours d'eau et plans d'eau majeur. A noter la suppression de la zone Nf permettant la construction à usage d'habitation dans les exploitations forestières.

4.3 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et zones AU2

La seule orientation d'aménagement et de programmation (OAP) citée par le rapport de présentation porte sur la ZAC Terres vives qui ne peut être remise en cause compte tenu des engagements et validations déjà opérés. Intégrée dans le PLU en vigueur par la modification n°7, une simple actualisation tenant compte des opérations et programmes livrés fait l'objet du document présenté à l'enquête publique.

Au titre des secteurs de développement, sur le plan urbain sont prévus les secteurs des Dunes, de Ganadure et de Flatter soit 17.1 ha au sein de l'agglomération de Mios, un secteur de renouvellement urbain soumis à périmètre de gel de 5.9 ha et deux emplacements réservés au nord de Mios de 3.1 ha soit un total de 26.1 ha auxquels il faut rajouter 88 ha correspondant à la ZAC Terres Vives.

Pour le développement économique, 36.4 ha sont répartis entre la zone de Masquet et le Parc Mios Entreprises.

Au total à l'horizon 2030, l'ensemble du foncier à mobiliser en extension de l'urbanisation couvre de l'ordre de 150 ha.

4.4 Analyse des effets du projet de plan local d'urbanisme sur l'environnement

Le rapport de présentation (pages 345 et suivantes) propose des données sur les incidences notables prévisibles sur l'environnement.

En tenant compte des mesures identifiées, en particulier au règlement écrit, qui répondent aux principes éviter, réduire et compenser.

L'incidence est notée positive pour :

- L'extension urbaine et consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Le développement communal et protection du patrimoine paysager et architectural,
- Le développement communal et prise en compte des risques, nuisances et pollutions (inondation, incendie).

L'incidence est jugée également positive mais tout en conservant une vigilance sur les pollutions ponctuelles des eaux usées et parasites (assainissement et eaux pluviales) pour

- L'accueil de nouvelles populations et prise en compte des réseaux

L'incidence est notée globalement neutre pour

- Le développement communal et qualité de l'air, gaz à effet de serre et énergies

Pour la zone Natura 2000, la prise en compte des enjeux et l'identification des incidences potentielles résiduelles suite à l'application des mesures envisagées permettent d'estimer que le PLU de Mios n'est pas susceptible d'induire des incidences négatives significatives sur l'état de la conservation des habitats et des espèces ayant conduit à la désignation de ce site.

4.5 Composition du dossier

Le dossier se compose de huit pièces.

Pièce n° 0 : Pièces administratives (91 pages)

Pièce n° 1 : Rapport de présentation (407 pages)

Pièce n° 2 : Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (14 pages)

Pièce n° 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (44 pages)

Pièce n° 4 : Règlement écrit (160 pages)

Pièce n° 5 : Documents graphiques (3 planches)

Pièce n° 6 : Annexes

Servitude d'utilité publique

Annexes sanitaires (eau, incendie, assainissement, hydraulique, plomb)

Risques naturels (feu de forêt, inondation)

Classement sonore des infrastructures routières

Droit de préemption urbain

Taxe d'aménagement

Pièce sans numéro : Avis des personnes publiques associées, note de réponse de la collectivité à l'avis émis par la MRAe.

5 Avis émis sur le projet avant l'enquête publique

Les personnes publiques associées (PPA), l'autorité environnementale et divers partenaires ont été consultés. Ils disposaient d'un délai de 3 mois après réception du document pour fournir un avis sur le projet de révision du PLU.

5.1 Synthèse des avis reçus par la commune

Avis de l'Etat

L'avis de l'Etat (16 pages du 26 juin 2018), présenté par une correspondance d'une page du Préfet, note que le projet met en œuvre d'importants efforts pour maîtriser la forte croissance de l'urbanisation. Il attire l'attention sur la mixité sociale et sur la limitation de la constructibilité des secteurs d'urbanisation éloignés.

Le document souligne que les perspectives démographiques paraissent sous-évaluées, que le potentiel de constructibilité des zones urbaines mérite d'être recalculé et que les insuffisances constatées ou prévisibles des réseaux et équipement gagnent à être mieux explicitées.

A différents titres, sont recommandés notamment :

- la définition de l'objectif de production de logements locatifs sociaux et l'appui à des formes urbaines alternatives,
- un développement particulier de la trame verte et bleue urbaine et des réservoirs de biodiversité,
- la levée de toute ambiguïté quant à la faisabilité de projet photovoltaïque,
- la traduction de la nécessité d'un maillage intra et inter quartiers de mobilité douce,
- la non-construction de nouvelles habitations dans des secteurs non desservis par l'assainissement collectif et sensibles aux remontées de nappes,
- la vérification des zones de débordement connues sur la commune en complément de la zone inondable classée «in»,
- le classement en zone N de la zone AU2o,
- la prise en compte d'un porter à connaissance notifié en 2009 sur le risque feu de forêt,
- la limitation de constructions nouvelles dans les secteurs exposés aux risques d'incendie ainsi qu'aux hameaux pas ou peu défendus,
- la traduction de l'insuffisance de réseaux pour justifier les zones AU2 et la reprise d'éléments de l'OAP dans le rapport de présentation.

Des observations portent, d'une part, sur le rapport de présentation, à savoir les zones AU2 et des éléments de l'OAP ZAC Terres Vives, et d'autre part, dans le règlement écrit, sur des règles des zones AU2, des éléments du cahier des charges de la ZAC, l'examen du reclassement possible en zone N des zones UH et UNc, l'article A2 et le maintien en zone NL des équipements sportifs. La modification de la liste des servitudes est également demandée.

Avis de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale, dans le cas présent la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGDD).

L'avis (7 pages en date du 08 août 2018) recommande de compléter le rapport de présentation et ainsi

- d'améliorer le résumé non technique,

- d'intégrer des données plus récentes (démographie, assainissement, contraintes relatives à l'eau potable...),
- de faire mention du plan climat air énergie territorial (PCAET).

La MRAe recommande en particulier

- de réaliser un bilan partiel du PLU à l'échéance de la fin du gel du centre-bourg de Mios,
- d'annexer le cahier des charges de la ZAC au PLU,
- de mettre en cohérence le projet démographique et sa traduction règlementaire, après avoir constaté que l'accueil démographique sera nettement supérieur à l'objectif fixé par le PADD,
- de corriger une incohérence portant sur les extensions immédiates des zones d'activités,
- de surseoir aux ouvertures à l'urbanisation envisagées dans la mesure où les autorisations de prélèvement en eau potable sont dépassées.

En conclusion, la MRAe souligne qu'une mise en cohérence est indispensable et recommande donc la reprise du projet au regard d'incohérences, de la faiblesse des densités proposées dans les secteurs à urbaniser ou à densifier et d'un manque de démonstration de la préservation de la ressource en eau. Elle mentionne également la nécessité d'une intégration dans le dossier de la préservation des espaces naturels dans les zones d'urbanisation future.

Avis du Parc naturel régional des Landes de Gascogne (PNR)

L'avis du PNR (23 pages du 01 août 2018) émet un avis favorable avec des recommandations. Ces dernières portent sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'approche paysagère, la démarche Espaces Sites et Itinéraire (itinéraire nautique de la Leyre, ESI Leyre) et la valorisation de données du Pnr (volet écotourisme). Des sujets, tels que cheminements doux, énergies, agriculture, extraction, sont également évoqués.

Avis de la Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord dite COBAN Atlantique

L'avis (5 pages du 28 juin 2018) de la COBAN attire l'attention sur la nécessaire référence au règlement de la collecte de déchets ménagers, l'installation de centrale solaire ou d'unité de méthanisation de fumiers équins dans des zones N et la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain sur les zones d'activités économiques.

La communauté mentionne que le découpage en 16 zones et 25 sous-zonages ne contribue pas à simplifier la lecture du PLU. L'avis propose des modifications à trois articles (article 17, 11 et N-10). Le document rappelle les actions de la COBAN en matière d'énergie positive et renouvelable.

Avis du Syndicat du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL)

Par un document (2 pages du 14 mai 2018), le syndicat émet un avis favorable sur le projet. A titre d'information, devraient être mentionnés le SCOT et le Plan climat air énergie territorial (PCAET) en cours d'élaboration. Dans cet esprit, l'avis indique que l'installation de parcs photovoltaïques ne semble pas clairement assurée par le règlement de la zone naturelle.

Avis du Conseil départemental de la Gironde

En deux correspondances (25 pages du 18 juillet et du 13 août 2018), les observations du Conseil départemental portent sur les marges de recul par rapport aux routes départementales, les nouveaux carrefours d'accès à ces voies, les aménagements cyclables, le cadre de l'intervention départementale dans le domaine de l'habitat notamment des logements sociaux, des sports de nature ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en particulier d'entrée de ville. Il souligne le caractère exemplaire de la simultanéité de la révision du PLU et du zonage d'assainissement. Une observation particulière concerne le recalibrage et le renforcement du fuseau de la route départementale RD5.

Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Le document (4 pages du 6 juin 2018) mentionne, en conclusion, un avis favorable assorti d'observations au titre de des articles L153-16, L151-13 et L151-12.

La commission fait observer que le maintien en zone AUy1 du Masquet manque de justification, que le règlement des zones A et N doit préciser des dispositions pour les annexes et extensions des bâtiments existants, et qu'elle n'est pas opposée à la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), aucun secteur n'étant désigné comme tel au PLU. De plus, la CDPENAF regrette que le choix des bâtiments identifiés par la commune n'ait pas été suffisamment justifié.

Avis des communes de Marcheprime, Sanguinet et Biganos

Les communes de Biganos et de Sanguinet mentionnent que le projet n'appelle pas d'observation particulière ; la première évoque la nécessaire compatibilité du PLU avec un projet de voie d'évitement. La commune de Marcheprime émet un avis favorable.

Avis du Centre régional de la propriété forestière (CRPF) Nouvelle Aquitaine

L'avis (2 pages du 28 juin 2018) porte sur l'étendue de la zone Nc par rapport aux gisements de sable actuellement exploités sans vision de développement, une évolution de la prise en compte des enjeux relatifs à la gestion du risque incendie, le respect des accès réguliers et suffisants à la forêt tant pour l'exploitation que pour la défense contre l'incendie et un réexamen des dispositions applicables aux zones Ne, NL et NLBL. De plus, le document remarque que le classement EBC devrait être réservé à des espaces particulièrement remarquables et/ou menacés et qu'il convient d'éviter tout sur-classement pouvant pénaliser la gestion forestière.

Avis de Réseau de transport de l'électricité (RTE)

Les remarques de la société RTE (10 pages du 14 juin 2018) portent notamment sur le plan et la liste des servitudes, les espaces boisés classés, les emplacements réservés et des propositions d'amendement à certains articles du règlement écrit. L'avis évoque l'importance d'une consultation avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Avis de l'association « Ecocitoyens du Bassin »

En date du 01 juin 2018 (2 pages), l'association, émettant un avis très favorable, mentionne que le potentiel de logements est important et qu'il convient de freiner l'urbanisation pour mettre en adéquation celle-ci et le niveau des équipements et des réseaux de la commune. Le document souligne que le projet est tourné vers un cadre de vie en adéquation avec la préservation de l'environnement.

Réponse de la commune

Avant l'enquête publique, la commune de Mios a complété le dossier par une note de réponse de la collectivité à l'avis émis par la MRAe.

A un relevé d'une incohérence émise par la MRAe, la commune confirme que le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ 800 nouveaux logements à l'horizon 2030 (hors périmètre de gel lié à la futur 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 dans une perspective d'environ 12 800 habitants à cet horizon (hors périmètre de gel).

En ce qui concerne la ZAC Terres Vives, l'OAP établie dans le cadre de la zone AU1z reprend strictement le programme définitivement validé. Etant entendu que la ZAC relève d'un cahier des charges et de cession des terrains précis et strict, à l'appui d'un bilan financier précis et concret en termes d'aménagement et de programmation de logements. Ce sont bien 863 logements, dont 37%

de logements sociaux. De plus, la ZAC présente une densité moyenne de 22 log/ha, à savoir des logements individuels (densité moyenne de 16 log/ha) avec des logements groupés et collectifs aux densités très supérieures atteignant 96 log/ha.

Vis-à-vis de la ressource en eau, le projet communal a été conçu en cohérence avec la capacité des réseaux, qui seront à même de desservir l'ensemble de la population (existante et projetée).

Par ailleurs, la préservation de l'environnement et la réduction de la consommation des espaces sont les orientations majeures et la colonne vertébrale du PLU. La révision conduit à une réduction de près de 90 ha du foncier constructible à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et, ainsi, à diminuer considérablement le potentiel de développement démographique.

Les précisions apportées par la commune portent également sur l'assainissement, l'eau potable, le périmètre de gel, la ZAC Terres Vives, le PADD, la division parcellaire et les OAP.

Avis du commissaire enquêteur sur le dossier

L'avis porte sur la lisibilité des pièces du dossier et sur la cohérence des documents. De manière générale, le dossier, très étoffé conformément aux dispositions législatives et réglementaires, est accessible. Toutefois le résumé non technique, à vocation d'un public élargi, aurait pu offrir un meilleur accès pédagogique et synthétique. En effet, le diagnostic socio-économique et les motivations des solutions retenues auraient pu être repris succinctement.

De même, au vu de la superficie de la commune, la lisibilité des cartes a été délicate dans certaines zones, à l'écart du centre bourg, de Lillet et de Lacanau-de-Mios.

Le commissaire observe que la commune n'a pas complété le dossier par une réponse aux différentes recommandations émises par les PPA. La note de réponse à la MRAe est, à ce titre, une solution très pertinente dans le cadre de l'information du public.

6 Organisation et déroulement de l'enquête

6.1 Préparation de l'enquête publique

Faisant suite à une enquête publique du 27 juin au 06 juillet 2018, annulée à cette date par un arrêté du maire considérant l'avis de l'autorité environnementale comme un préalable à la régularité de la procédure de révision et son absence à ce jour, un rapport a été remis le 26 juillet 2018 à Monsieur Bagnères, premier adjoint, présentant succinctement les principaux éléments de cette enquête partielle ; aucune conclusion, ni avis n'était formulé à ce stade.

Les travaux préparatoires à cette première enquête ont permis de consolider les études de l'actuelle procédure, à savoir

29 mai 2018 : entretien avec Monsieur Cédric Pain, maire de Mios, Monsieur Bagnères, premier adjoint, Monsieur Lemièrre, directeur des services de la commune et Monsieur Pradayrol, responsable de l'urbanisme,

20 juin 2018 : reconnaissance de terrain avec Monsieur Bagnères, premier adjoint,

06 juillet : annulation de l'enquête publique.

18 juillet 2018 : désignation du commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Bordeaux par la décision n° E18000100/33.

Désigné à cette date, le commissaire enquêteur a pu conserver des contacts avec le maire, des élus et des fonctionnaires de la commune pour reprendre l'enquête publique en temps opportun. Il a également pu parcourir différents sites de la commune.

Les principales étapes de la préparation de la présente enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Mios ont été les suivantes :

05 septembre : réception du dossier complété de l'avis de la MRAe,

06 septembre 2018 : signature de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, après consultation du commissaire-enquêteur,
04 octobre 2018 : réunion de travail avec le premier adjoint et des représentants des services de la commune pour finaliser le déroulement de l'enquête publique après de nombreux contacts téléphoniques et en s'appuyant sur le retour d'expérience de l'enquête annulée,
08 octobre 2018 : début de l'enquête publique,
09 novembre 2018 : fin de l'enquête publique.

6.2 Information du public - Publicité

La publicité de l'enquête a été assurée par la publication de l'avis d'enquête dans les annonces légales de la presse locale :

- Sud-Ouest : première annonce : 21 septembre 2018, seconde annonce : 09 octobre 2018
- Echo Judiciaires Girondins : première annonce : 20 septembre 2018, seconde annonce : 12 octobre 2018

L'avis d'enquête a été affiché en mairie et sur les panneaux d'affichage officiel dans les quartiers à partir du 06 septembre jusqu'au 09 novembre 2018. Le commissaire enquêteur a pu constater cet affichage en mairie à l'occasion de chacune de ses permanences et sur certains sites dispersés (Lacanau de Mios, Petit Caudos, Craque, Lillet..) lors de visites personnelles.

Pour compléter cette information, la commune s'est appuyée sur le site Internet <http://www.villedemios.fr>. Le magazine municipal « Le Mag de Mios » trimestriel a fait état régulièrement de la révision du PLU et de la tenue de l'enquête publique, soit en éditorial, soit en tribune libre. Après l'enquête annulée, une lettre individuelle a été envoyée aux personnes qui s'étaient exprimées pour leur indiquer quelques modalités pour exprimer éventuellement leurs observations dans ce nouveau cadre.

6.3 Modalités de consultation et de dépôt des observations,

Le dossier d'enquête tel que décrit précédemment ainsi que le registre d'enquête étaient consultables par le public pendant les heures d'ouverture de la mairie. Le dossier était également disponible sur le site internet dédié <https://www.registre-numerique.fr/plu-mios>. Un lien a été créé entre ce site et celui de la commune <http://www.villemios.fr>. Le public pouvait déposer des observations sur le site dédié ainsi que sur l'adresse courriel plumios@mail.registre-numerique.fr. La lecture de l'ensemble des documents et la possibilité de déposer ou de consulter des contributions dématérialisées étaient donc offertes au public.

Les permanences du commissaire enquêteur à la mairie de Mios ont eu lieu les jours suivants :

Lundi 08 octobre 2018 de 9 à 12 heures	Samedi 13 octobre 2018 de 9 à 12 heures
Jeudi 18 octobre 2018 de 14 à 17 heures	Mardi 30 octobre 2018 de 16 à 19 heures
Vendredi 09 novembre de 14 à 17 heures	

Les registres d'enquête ont été ouverts et paraphés par le commissaire enquêteur.

6.4 Accueil du public

Lors des permanences, l'ensemble du dossier et les registres d'enquête étaient disponibles dans la salle des mariages, qui offrait d'excellentes conditions de consultation. La localisation des parcelles était facilitée par des extractions des documents graphiques. En raison de l'affluence, les permanences du 30 octobre et du 09 novembre 2018 ont été prolongées respectivement d'une demi-heure et d'une heure. Cent soixante-dix personnes ont été reçues lors des cinq permanences.

Le commissaire enquêteur tient à remercier le maire, le premier adjoint, le directeur général des services, le responsable et le personnel du service d'urbanisme pour leur réactivité et leur sens de

l'initiative pour mener à bien cette tâche très particulière. Le personnel de l'accueil a eu la difficile tâche de contenir les contributeurs lors des différentes permanences, qu'il en soit remercié.

6.5 Registre dématérialisé

Des statistiques du registre dématérialisé, il faut retenir 124 visiteurs, 259 visites, 222 visualisations de documents et 579 téléchargements. Des pics d'activités ont été constatés en début d'enquête, les 22 et 23 octobre, soit entre 2 permanences, et pendant la dernière semaine, avec de consultations nombreuses en fin d'enquête.

Les documents les plus consultés et chargés sont, dans un ordre décroissant, les avis de l'Etat, du Conseil départemental, du Parc naturel régionale (PNR), du Centre régional de la propriété foncière (CRPF) et de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Au total des possibilités de contributions, ont été dénombrés 205 écrits représentant 275 observations.

Les contributions ont été transmises

Par courriel : 48

Par courrier : 66

Par le registre : 91

Ont contribué, en plus du public,

7 acteurs économiques : SIAEPA (Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement de Salles et Mios), Village automnal, SCI Cit'Eyser, Aire naturelle de loisirs (GARNUNG Matthieu), 3F Formation, SARL Le Parc du Val de l'Eyre, SAS Electricité du Soleil du Bassin

1 association écologique : « Bassin d'Arcachon Ecologie »

2 groupes d'élus : « Tous pour Mios », groupe minoritaire composé de Mesdames D. CHARTIER, M. BELLIARD, et M. D. LASSERE, E. DAILLEUX et S. Lacombe ; Mairie de Mios

2 institutions : Conseil départemental, COBAN

Un seul mail est arrivé hors délais et n'est pas traité dans le présent rapport, le courrier de Monsieur F. Lecamus et Madame A. Rodriguez a été transmis au maire de la commune qui pourra lui donner la suite qu'il jugera utile.

6.6 Procès-verbal des observations

En application de de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, une synthèse des observations, propositions et contre-propositions a été remis à Monsieur C. Pain, maire de Mios, le vendredi 16 novembre 2018 lors d'une rencontre. Un mémoire en réponse a été sollicité dans un délai de quinze jours.

Les réponses du maire de la commune, transmises par courriel le 30 novembre et le 06 décembre 2018, sont intégrées dans les analyses et commentaires de ce rapport.

6.7 Synthèse des observations du public

Synthèse des observations du public et des associations

Ce paragraphe met en évidence les principales préoccupations exprimées par le public au sujet du projet de révision de PLU. Sous forme de tableau, les observations, les réponses et l'avis du commissaire enquêteur figurent en annexe 3 du présent rapport.

Les codes utilisés renvoient à chacune des contributions (R registre, M courriel et C courrier), certaines contributions peuvent porter plusieurs observations sur le même thème pour des objets différents. Ces codes permettent de se référer à un tableau sur l'ensemble des contributions et le détail des observations figurant en annexe 3.

Sur un total de 205 contributions, 275 observations élémentaires du public, d'élus et d'une association ont été formulées. La très grande majorité n'émet aucun avis sur le projet de révision et traite d'intérêts privés. Ces derniers portent sur des demandes individuelles, qui, de manière générale, n'ont pu être prises en considération dans le cadre de la concertation. Il s'agit de demandes particulières de constructibilité ou de maintien de la constructibilité. Ils considèrent leur perte financière importante, voire que la révision du PLU remet en jeu leurs projets futurs d'installation auprès de proches âgées. Des remarques, formulées en majorité oralement, ont remis en cause la pertinence de la ZAC Terres Vives et son état paysager actuel.

A l'issue de l'enquête publique, il est dénombré deux avis favorables au projet émis par deux particuliers (M 44, R 59) et quatre avis défavorables d'une association (M 25), des élus de l'opposition (C 54) et de deux particuliers (R 84, R 67). Ce nombre est faible vis-à-vis de l'ensemble des contributions.

Le rapport présente une synthèse des observations thème par thème, les principaux éléments de réponses de la commune et l'avis du commissaire enquêteur. Pour une approche observation par observation, il est nécessaire de se reporter au tableau figurant en annexe 3 du présent rapport.

Equilibre urbain

La question de l'équilibre urbain est présente dans 184 observations et porte sur la constructibilité (66), le zonage (61), le maintien en zone constructible (47) et le changement de destination (10). Il ressort une forte demande de retour à une construction plus adaptée aux demandes des propriétaires, de regroupement familial ou de vente pour compléter de revenus modestes.

Constructibilité : 66 (R4, 7, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 29, 30, 38, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 61, 62, 63, 68, 72, 75, 76, 78, 79, 80, 81 ; C1, 3, 4, 6, 9, 10, 12, 15, 16, 17, 20, 23, 24, 30, 32, 37, 43, 47, 50 ; M2, 3, 9, 10, 19, 20, 30)

Zonage : 61 (R1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 23, 26, 31, 34, 35, 37, 40, 41, 42, 45, 51, 54, 56 ; C5, 13, 18, 22, 27, 33, 36, 48, 49, 54, 56, 60, 61, 66, 67, 69, 70, 74 ; M 14, 20, 25, 42, 47, 48)

Maintien en zone constructible : 47 (R 3, 7, 10, 13, 15, 16, 17, 39, 43, 44, 45, 48, 50, 52, 53, 57, 58, 64, 86, 87, 89 ; C8, 13, 14, 19, 21, 31, 35, 39, 40, 41, 49, 53, 54, 62, 64 ; M5, 22, 28, 29, 31, 40)

Changement de destination : 10 (R22, 58 ; C14, 44, 45, 54, 56, 62 ; M23, 44)

Les observations portent largement sur la constructibilité de la parcelle, soit la conserver (maintien U) soit pour bénéficier d'un zonage urbanisé. La prise en compte d'un changement de destination d'un bâtiment, en général une grange, est une demande de plusieurs propriétaires. Les espaces boisés et les ensembles paysagers suscitent des interrogations et certains propriétaires sollicitent leur déclassement.

Afin d'assurer un certain équilibre urbain, une observation développe la possibilité de créer des commerces de proximité dans les petits quartiers (M 21). La sécurité sur de terrains inconstructibles fait l'objet de M19.

En s'appuyant sur les objectifs du PADD, une politique de réduction des enveloppes foncières, les éléments du rapport de présentation et une analyse de l'occupation des sols, les réponses apportées aux différentes observations par la commune rappelle :

- les limitations d'urbanisation dans les quartiers « écarts »,
- le refus à l'extension des zones urbanisables pour les zones N et A du PLU en vigueur,

- les orientations en matière de développement agricole pour classer en zone A certains secteurs en marge du tissu urbain,
- la réduction de trouées (dents creuses),
- la réduction de la constructibilité de certaines parcelles en évoquant éventuellement l'historique du zonage.

S'agissant du secteur de Peylon-nord, la réponse de la commune apporte une modification de zonage sur le projet arrêté.

Réponse du maire :

Il s'agit, dans le secteur de Peylon-nord, de supprimer la zone naturelle nouvellement introduite dans ledit projet et de procéder :

- *Pour les parcelles cadastrées AT 256 et AT 607 :*
 - ✓ *A une restauration d'une constructibilité limitée en cohérence avec les possibilités offertes par le document d'urbanisme en vigueur,*
 - ✓ *A une réduction de l'enveloppe urbaine dans un objectif de limiter la constructibilité, jusqu'alors exponentielle,*
 - ✓ *A leur classement en zone UH1.*
- *Pour les parcelles cadastrées AV 138, 140p, 342 et 344 :*
 - ✓ *A une restauration d'une constructibilité limitée en cohérence avec les possibilités offertes par le document d'urbanisme en vigueur,*
 - ✓ *A l'application d'espaces paysagers à protéger (EPP) au titre du code de l'urbanisme,*
 - ✓ *A leur classement en zone UH1 avec EPP.*
- *Pour les parcelles cadastrées AV 140p, 135, 136 et 139, 132, 131, 130, 277, 276p :*
 - ✓ *A leur classement en zone agricole afin de pas créer d'enclaves de zone naturelle.*
- *Pour les parcelles cadastrées AV 133 et AV 276p :*
 - ✓ *A une restauration d'une constructibilité limitée en cohérence avec les possibilités offertes par le document d'urbanisme en vigueur,*
 - ✓ *A leur classement en zone UH1.*

Ces nouvelles dispositions seront intégrées au projet de PLU qui sera soumis, en début d'année 2019, aux membres du conseil municipal, pour approbation.

Le commissaire enquêteur prend note des réponses de la commune en conformité avec les orientations du PADD et prend acte des amendements apportés. Il souligne qu'il est très conscient des conséquences personnelles, familiales ou financières des avis de la commune.

Il considère que la décision portant sur le secteur de Peylon-nord n'est pas une modification substantielle et ne remet pas en cause l'économie générale du projet de révision. En effet, en augmentant de fait la longueur d'un linéaire U/ N, le projet engendrait un risque accru d'exposition de biens et de personnes au feu de forêt dans une zone déjà urbanisée. Les dispositions retenues préservent le patrimoine environnemental.

Règlement

Les aspects règlementaires font l'objet de 25 observations traitent de retraits, reculs et d'autres articles du règlement. Les observations sont multiples dans certaines contributions.

R 10, 33, 49 ; C7, 25, 48, 52, 56, 58, 63 ; M7, 14, 24, 25, 28, 38, 44

Les observations mentionnent l'aménagement de différents paragraphes du règlement écrit et de la cartographie. Font l'objet d'interrogations les dispositions concernant les annexes, les extensions, les retraits et reculs, les servitudes. La possibilité de réaliser des systèmes de génération d'énergie renouvelable est également demandée.

La commune apporte des réponses argumentées aux observations.
Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments et des amendements apportés.

Voiries, réseaux, déchets

Les observations sur les voiries, les réseaux et les déchets portent sur l'emplacement de la station d'épuration et l'interdiction de constructions nouvelles dans le secteur de Craque due aux insuffisances du réseau d'approvisionnement en eau potable.

Emplacements réservés : 13 (R 36 ; C28, 29, 57, 58 ; M4, 27, 33, 43)

Interdiction des constructions en zone UH0 : 7 (R 24, 71, 73, 76 ; C2, 26, 56 ; M38)

Les observations portant sur les emplacements réservés se concentrent sur la station d'épuration (ER 31) dont des propositions alternatives de localisation sont présentées (R 36, C 28). Des observations multiples sont enregistrées par contribution (refus, déplacement, autres options).

En raison des difficultés d'approvisionnement en eau potable, l'interdiction de toute nouvelle construction au lieu-dit « Craque » suscite des observations, en particulier sur les conditions de suspension de cette mesure et un calendrier prévisionnel. Une contribution du SIAEPA présente un plan de travaux. L'assainissement en général fait l'objet de deux observations. Les circulations douces suscitent également des précisions et une proposition de cheminement doux alternatif figure en M 8.

Les questions d'assainissement sont portées par R 10 et M 38. La contribution C 47 souligne les restrictions d'accès en relation avec des cheminement doux. L'observation M 38 porte sur l'examen du flux de circulation.

Sur ces points particuliers, la commune développe les études à mener sur l'emplacement de la future station d'épuration. Pour le secteur classé en UH0, la commune s'engage à procéder à une modification ou une révision du zonage à l'issue de la réception définitive des travaux.

Le commissaire enquêteur considère que les réponses apportent des données complémentaires positives sur le futur de la station d'épuration et l'ouverture à de nouvelles constructions en zone UH0. Il souligne la nécessité d'une décision la plus rapide possible pour ces deux objets.

Risques naturels

Le thème des risques feu de forêt et inondation est porté par 19 observations. Les contraintes de retrait de 25m sont jugées excessives et les mesures concernant la préservation contre les inondations de la Leyre très partielles, voire partiales.

Ligne de retrait : 12 (R14, 31, 43, 77, 90, 91 ; C28, 51 ; M 38)

Zonage inondation : 7 (R 28, 65 ; C 34, 46 ; M 15, 17)

Les contraintes liées à la prévention des risques de feu de forêt et d'inondation ont suscité de grandes inquiétudes en raison de l'impact direct sur la valeur du bien ou l'impossibilité de construire un bâtiment (habitat ou annexe). Une proposition (R 91) porte sur le déplacement d'un pare-feu. Le risque de feu de forêt en tant que tel n'est mentionné que deux fois (M25 et R91).

Les mesures concernant le risque d'inondation sont contestées par des occupants du lotissement concerné, y habitant pour certains depuis plus de 30 ans.

En s'appuyant sur les objectifs du PADD et les éléments du rapport de présentation, la commune rappelle dans ses réponses aux différentes observations :

- les études effectuées pour le risque inondation,
- la responsabilité du maire vis-à-vis du risque feu de forêt, et l'application générale d'une règle de retrait.

Le commissaire enquêteur prend note des études effectuées pour justifier le zonage U1in et U2in et de la règle générale concernant le retrait pour assurer la préservation des biens et des personnes vis-à-vis du risque feu de forêt.

Logements

Les logements sociaux et pour personnes âgées suscitent peu d'observations.

R 42, C11,

Des observations portent sur les dispositions concernant l'habitat existant. Une observation souligne la difficulté d'inscrire un programme de logements sociaux et demande de modifier le seuil, une autre développe un projet de résidence pour personnes âgées.

La commune a apporté des réponses complémentaires du dossier présenté à l'enquête.

Le commissaire enquêteur en prend note.

Développement durable

La préservation de la zone Natura 2000, les restrictions futures d'ouverture à l'urbanisation, les circulations douces et le caractère exceptionnel de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) sont évoqués.

R 59, 67 ; M 8, 25, 44

Une demande concernant les franchissements de la Leyre est portée par R 59.

La commune a apporté des réponses à ces observations.

Le commissaire enquêteur considère qu'elles contribuent à une meilleure compréhension du projet.

Divers

Des contributions mentionnent le cadre législatif des procédures, des principes généraux d'égalité (R 43, 67 ; C 54 ; M 38). Les aspects financiers sont également soulignés (R 11, 13, 18, 55, 60, 77, 86, 87, 88, 91 ; C 7, 14, 19, 22, 32, 46, 54 ; M 4, 14, 31). Le regroupement familial est également évoqué en préambule aux observations (R 17, 19, 31, 32, 43, 48, 53, 56, 61, 69, 88 ; C 9, 21, 49, 54 ; M 29). Les contributions C22 et R 67 s'interrogent sur le rythme actuel de construction.

La commune a répondu aux diverses observations. Elle aborde les formes de développement passées, les conséquences sur le budget communal, les contraintes législative et réglementaire ainsi que la prise en compte de l'intérêt général comme fondement de la révision du PLU.

Le commissaire enquêteur prend note de ces réponses conformes au PADD et est conscient des conséquences financières et familiales induites.

De manière plus générale, la commune émet une très grande majorité d'avis défavorable aux observations.

Après une étude détaillée, le commissaire enquêteur note la conformité des réponses de la commune eu égard aux orientations du PADD et au contexte législatif et réglementaire. Il est très conscient des conséquences attentatoires à des intérêts privés de certaines dispositions du projet de PLU. Il considère que l'intérêt général, auquel fait référence le maire, a guidé la révision du PLU.

6.8 Questions du commissaire enquêteur et réponses du maire de la commune

Le présent paragraphe reprend les questions du commissaire enquêteur et les réponses apportées par le maire de la commune.

Mixité sociale

Dans la perspective de soumission de la communauté d'agglomération aux dispositions de la loi SRU, le Préfet souligne la nécessité de « *renforcer les efforts déjà traduits dans votre projet de PLU en faveur de la mixité sociale (...) (abaissement du seuil de déclenchement des servitudes de mixité sociale, bonus de constructibilité)* ». Il note également que favoriser les formes urbaines alternatives au tissu pavillonnaire permettrait de répondre aux besoins des personnes âgées et des jeunes, ainsi que ceux des ménages en décohabitation.

Question :

Quelles modifications du PLU la commune envisage-t-elle pour répondre à cet objectif ?

Réponse du maire :

Avant de présenter les mesures supplémentaires que la municipalité envisage d'apporter en vue de faciliter l'atteinte d'un objectif de mixité sociale, je tiens à rappeler qu'un des objectifs importants du projet de PLU arrêté vise à diversifier l'offre en habitat sur la commune pour répondre au mieux aux besoins de la population actuelle et future. Je soutiens le fait que la diversification du parc de logements est la condition d'une mixité sociale et générationnelle maîtrisée à long terme, gage de lien social et du bien vivre ensemble.

- *produire davantage de logements sociaux, ce qui est au cœur de notre projet politique, c'est :*
- *réduire la tension sur le marché de la demande et donc permettre l'accès au logement à davantage de nos concitoyens,*
- *répondre aux besoins de la population*
- *soutenir l'économie et la croissance,*
- *préserver notre cohésion sociale et préparer l'avenir de notre commune.*

Ce bref rappel effectué, je tiens dès à présent à porter à votre connaissance les mesures supplémentaires que nous souhaitons intégrer au projet de PLU arrêté, à savoir :

Un abaissement du seuil de déclenchement des servitudes de mixité sociale

Le projet de PLU arrêté prévoit, pour les zones U1, U2 et U3, un minimum de logements sociaux de 25% pour toute opération comprise entre 4 et 14 logements et de 40% minimum pour toute opération de 15 logements et plus. Le PLU approuvé définira pour l'ensemble des zones concernées un minimum de logements sociaux de 25 % pour toute opération comprise entre 4 et 8 logements et 40% pour toute opération à partir de 9 logements, l'application d'un bonus de constructibilité en zone U2, une alternative aux formes pavillonnaires

La ZAC « Terres Vives, éco-domaine de Mios » prévoit un programme de logements sociaux collectifs significatifs (291 logements au total d'ici fin 2027).

Dans le cadre du projet de revitalisation du centre-bourg de Mios, la part des logements sociaux prévus à moyen terme dans le centre-ville de Mios (zone U1 objet d'un périmètre de gel au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme) est fixée à 40%.

L'ensemble des zones d'urbanisation futures (AU2) feront l'objet, au moment de leur ouverture à l'urbanisation par voie de modification, de la définition d'un programme de logements en cohérence avec les objectifs de mixité sociale imposés sur le reste du territoire communal (entre 25% et 40% de logements sociaux imposés au sein des nouvelles opérations d'ensemble).

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse qui souligne la volonté de la commune de prendre en compte une augmentation de la proportion de logements sociaux locatifs adaptés à la diversité de futurs occupants.

Densification et gel

Le programme de ZAC Terres Vives soulève quelques critiques, en majorité orales ; l'importance des terrains définis comme constructibles et la faible valeur esthétique des constructions actuelles soulèvent des remarques. Faisant référence à la loi ALUR, l'avis du Préfet mentionne que la densité des zones urbaines est faible, cette remarque est partagée par d'autres PPA.

De même, certains habitants s'interrogent sur la portée du gel du centre-ville, tant en termes de bâtis que de commerces.

Question :

Dès lors, quelles données complémentaires pourraient permettre de justifier l'objectif de densification de la commune ?

Réponse du Maire :

Souhaitant préserver la physionomie des quartiers existants (relayée par les ateliers participatifs), la municipalité a respecté des densités par quartier (sauf en zone U1, qui prévoit une densité de 45 logements/ha dans le cadre d'une future ZAC pour recomposition urbaine du centre-ville et concernée par l'instauration d'un périmètre de gel).

Hors ZAC « Terres Vives, éco-domaine de Mios », les densités proposées dans les secteurs à urbaniser (zones AU) sont de 25 logs. /ha, à l'exception du secteur AU2a (secteur des Dunes) qui était initialement proposé à 10 logs. /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.

Ce sont ainsi les zones AU2 qui répondront le moment venu à l'objectif de densification.

Enfin, la ZAC « Terres Vives, éco-domaine de Mios » présente quant à elle une densité moyenne de 22 logs. /ha, et non de 11 logs. /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 logs. /ha) avec des logements groupés et collectifs aux densités très supérieures atteignant 96 logs. /ha.

Question :

Pour le gel du centre-ville, quelles informations la commune pourrait-elle apporter pour préciser les objectifs et enjeux, en particulier en termes de mixité sociale ou socio-économique, afin d'apporter des précisions sur les perspectives de croissance démographique globale de Mios ?

Réponse du Maire :

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.

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 logs. /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).

Toutefois le projet de recomposition urbaine tiendra nécessairement compte de la capacité future des réseaux d'eau, compte tenu des autorisations de prélèvements actuels, de la mise en service du nouveau captage du Bouchon, des travaux prévus dans le SDA (schéma directeur d'assainissement) et de la création de la nouvelle STEP (station d'épuration) à horizon 5 ans.

C'est sur la base de la capacité future que l'hypothèse de 600 à 650 logements (dont 40% pour de l'habitat « social ») paraît cohérente à l'échelle du futur périmètre de ZAC du centre-ville.

Question :

Sur l'environnement et le développement urbain, économique et social, la commune prévoit-elle de répondre régulièrement aux indicateurs de la mise en œuvre du PLU ?

Réponse du Maire

Elaborer un PLU, c'est définir un outil de planification à l'échelle de la commune. Pour poursuivre cet objectif ambitieux, la municipalité a, tout au long de la procédure de révision générale, créé les conditions pour associer le plus largement possible la population à la réflexion. Les modalités de la concertation ont donc tout naturellement excédé les prévisions de la délibération (CM du 15 mars 2014) les définissant, notamment en termes de « réunions » avec la population.

Le PLU approuvé, la municipalité veillera à maintenir le lien établi avec les citoyens en organisant des rendez-vous réguliers « suivi PLU ».

Le commissaire considère que les réponses apportent des éléments d'information complémentaires assurant une meilleure compréhension du projet de révision du PLU et note le principe d'un « suivi PLU ».

Constructibilité, zonage,

Dans certains secteurs, le reclassement total ou partiel de parcelles, considéré en général comme un « déclassement », a provoqué la réaction de nombreux propriétaires qui ne comprennent pas la réduction drastique des possibilités de construction ou d'extension de leur habitation ni l'absence de prise en compte de l'histoire des habitants. Certains n'avaient pas le besoin ou les moyens de construire. Des personnes âgées, pour éviter un déménagement dans un établissement spécialisé, envisagent d'installer leurs enfants ou petits-enfants à proximité par des donations ou des partages. Ainsi, la « déconstructibilité » ou la non-constructibilité de terrains, propriétés familiales issues de succession, partage ou héritage, leur semble attenter à leur patrimoine.

A ces nouvelles restrictions viennent s'ajouter parfois des lignes de recul ou de retrait particulièrement dissuasives, allant jusqu'à annuler la constructibilité d'un terrain. Par ailleurs, certains propriétaires ont pris soin de valoriser leurs terrains par la plantation d'espèces végétales diverses. Ils considèrent que le projet de PLU « pénalise » la valeur de leurs biens par des restrictions d'usage (classement en ensemble paysager) ou de constructibilité. Certaines contributions portent aussi sur la pertinence des critères retenus pour le zonage des parcelles.

Question :

La commune a-t-elle l'intention de revenir, d'une part, sur des modifications de zonage - notamment pour les changements de zone internes à une parcelle - et, d'autre part, sur le classement d'ensembles paysagers.

Réponse du Maire

Le projet de PLU arrêté en Conseil municipal le 22 mars 2018 est le fruit d'une réflexion collective et partagée depuis 4 ans, non seulement au sein de la collectivité au travers des commissions d'élus, mais également au travers d'une concertation avec la population qui a donné lieu à de nombreuses réunions publiques et ateliers participatifs.

Eu égard aux observations individuelles déposées dans le registre d'enquête publique, la municipalité procèdera à des adaptations mineures, en nombre limité, dudit projet (zonage et EVP), toujours dans l'intérêt général et dans la mesure où ces adaptations ne remettront pas en cause ni la philosophie de notre projet ni son économie générale.

Sur la maîtrise de l'urbanisation, Monsieur le préfet de la Gironde par courrier en date du 28 avril 2017 donne un avis de principe favorable de l'Etat d'une révision sous la forme d'un PLU « Déconstructif ».

Question :

Sur les lignes de recul, quelles sont les principales mesures que la commune projette de prendre pour répondre aux demandes des habitants ?

Réponse du Maire :

Le massif forestier des Landes de Gascogne qui couvre une partie des départements de la Gironde, des Landes et du Lot-et-Garonne, s'il offre une opportunité économique et environnementale certaine, représente pourtant une menace permanente pour la sécurité des personnes et des biens. Plus que jamais, la Gironde, les Landes et le Lot-et-Garonne doivent faire face aux mêmes enjeux et aux mêmes risques concernant les feux de forêt.

Je tiens à rappeler qu'avec 834 incendies et 3455 hectares de forêt détruits, l'année 2017 a été marquée par de nombreux départs de feux en Nouvelle-Aquitaine, avec notamment les incendies de Saint Jean d'Illac. Les départements des Landes et de la Gironde sont particulièrement exposés.

En vertu de l'article L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales, je dois veiller, à travers mes pouvoirs de police, à assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique dans ma commune. C'est pourquoi, la municipalité n'assouplira pas les règles de retrait définies dans le règlement du PLU.

Cette obligation entraîne, pour tous les propriétaires de terrains jouxtant une zone naturelle, une réduction parfois importante de leur enveloppe constructible. Mais je tiens à rappeler que c'est la sécurité des personnes qui a prévalu sur la question des possibilités offertes en matière de construction.

Question :

De manière plus générale, la commune pourrait-elle expliciter les critères généraux retenus pour, d'une part, définir le zonage et, d'autre part, modifier les zonages actuels, notamment de U à A ou N? De plus, quel est le taux de changement de zonage de U à A ou N, en particulier pour les quartiers (airiaux) ?

Réponse du Maire :

Globalement, c'est la philosophie même du projet de PLU de limiter la constructibilité, jusqu'alors exponentielle, afin de réduire fortement l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles. Le rapport de présentation apporte des éléments concrets (objectifs politiques, justifications relatives au choix des zones et aux règles de prospects « dissuasives »).

Outre les justifications apportées au rapport de présentation, c'est sur la base d'une analyse fine de l'occupation du sol que les choix de zonage ont été faits, précisément pour tenir compte de la réalité du terrain. Pour répondre à votre question sur le taux de changement de zonage du U à A ou N, je tiens à porter à votre connaissance (Cf. p 343 du rapport de présentation) les éléments détaillés ci-dessous :

	PLU en vigueur	Projet de PLU arrêté
Zones constructibles	1 026,80 ha	946,80 ha
Zones agricoles	1 154,20 ha	1 317,70 ha
Zones naturelles	11 318,30 ha	11 250,30 ha

Le commissaire enquêteur prend note des réponses du maire soulignant ses responsabilités et présentant des motivations complémentaires qui ont guidé la rédaction du projet.

Risque, retrait

En matière de défense contre l'incendie, dans son avis, le Préfet préconise une bande débroussaillée de 50m de largeur et de réduire la constructibilité en zone UH en interdisant les constructions nouvelles, en particulier dans les périmètres du Pujoulet à Lacanau-de-Mios, de la Saye près du bourg, de Castandet, de Haute et de Curchade. De plus, il mentionne la nécessité de prendre en compte le porter à connaissance notifié en 2009.

S'ils ne contestent pas explicitement la nécessité d'un retrait pour se préserver du risque incendie, ni la prise en compte des interfaces correspondant aux zones de contact, des habitants soulignent qu'il existe des dents creuses dans certains secteurs urbanisés. Par ailleurs, toutes les zones

classées naturelles ne sont pas « plantées » à ce jour d'espèces végétales très inflammables. Rien ne garantit qu'un espace non végétalisé aujourd'hui (zone N) ne le soit pas demain.

Questions :

Quelles sont les mesures envisagées par la commune, d'une part, pour préserver la continuité du bâti, combler les dents creuses au sein d'un linéaire bordant des zones naturelles et, d'autre part, pour adapter le retrait à des zones plantées d'espèces végétales très inflammables et/ou combustibles ? La commune envisage-t-elle de fixer des prescriptions spécifiques pour règlementer la plantation dense d'espèces végétales très inflammables et/ou combustibles pour limiter la propagation du feu en zone N, en particulier au contact des zones urbanisées ?

Réponse du Maire :

Le règlement propose déjà une série de mesures par rapport aux plantations d'essences inflammables et fixe une zone « tampon » de 12 à 25m selon le degré de vulnérabilité des secteurs au regard des équipements existants en termes de défense incendie.

Par ailleurs, le PLU n'a pas vocation (et ne peut pas) obliger les propriétaires au comblement des dents creuses ni à faire une distinction entre les zones N selon leurs types de plantations. Les plantations peuvent évoluer d'une année sur l'autre et d'un propriétaire à l'autre.

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse, en particulier identifiant la difficulté de définir les zones susceptibles d'être plantées d'espèces végétales très inflammables ce qui aurait permis d'adapter, voire de réduire en tant que de besoin les règles de retrait.

Développement durable

Le thème des énergies renouvelables est abordé dans différentes parties du dossier. Le règlement écrit, notamment pour les zones A et U, n'offre pas suffisamment de possibilités pour installer des équipements de production d'énergie, en particulier des panneaux photovoltaïques, des centrales solaires ou d'unités industrielles de méthanisation.

Par ailleurs, les zones à urbaniser soumises à une décision communale sont potentiellement consommatrices d'espaces naturels et méritent une attention particulière dans le domaine de la protection de l'environnement.

Question :

Dans la perspective d'un développement durable, la commune se propose-t-elle de modifier des articles du règlement écrit pour offrir des possibilités d'installer des équipements de production d'énergie ?

Réponse du Maire :

Le PLU est un outil de planification et d'aménagement, doté d'un statut réglementaire opposable aux tiers mais également opérationnel, qui permet à la commune de répondre aux problématiques du territoire dans un souci de développement durable.

C'est dans cet objectif que nous avons élaboré un règlement qui autorise les dispositifs et aménagements Haute Qualité Environnementale (HQE) et d'énergies renouvelables, sous réserve qu'ils prennent en considération le caractère de la zone et qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à la construction.

En zones U et AU, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est à privilégier (en particulier pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Les stationnements pour les vélos sont réglementés (art. 12) et sont à prévoir dans les nouveaux programmes de logements, commerces et bureaux.

Aux dispositions déjà prévues, la municipalité souhaite ajouter au règlement certaines dispositions complémentaires à la lumière des différentes remarques :

Pour permettre le développement du photovoltaïque en zone N sous réserve de réversibilité et selon le niveau d'enjeux dans les secteurs envisagés,

Pour « imposer » (art. 15 – Zones U et AU) aux nouvelles surfaces industrielles, commerciales ou d'équipements publics de plus de 1000 mètres carrés tout ou partie des toitures en panneaux photovoltaïques (y compris les parkings couverts),

Pour faciliter le recours aux énergies renouvelables pour les collectifs et les activités économiques.

Question :

La commune a-t-elle déjà prévu des actions complémentaires des dispositions réglementaires pour réduire, dès à présent, les effets possibles d'une urbanisation à moyen ou long terme ?

Réponse du Maire :

Depuis la délibération du 22 juin 2016 (débat en conseil municipal sur les orientations générales du PADD), le service urbanisme se montre particulièrement attentif aux différentes demandes d'autorisation déposées (PA, PC, DP, CUB et DIA).

Chaque fois qu'une demande d'urbanisme est « de nature à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan », la municipalité, selon les dispositions des articles L. 153-11 et L. 424-1 du code de l'urbanisme, s'abstient de statuer. Un sursis à statuer (« motivé ») est opposé, pour une durée maximale de deux ans.

Le commissaire prend note des réponses du maire mettant en évidence la volonté d'intégrer le développement durable dans les perspectives d'évolution d'urbanisation de la commune de Mios.

Salubrité – Sécurité

L'avis de l'Etat reprend l'enjeu stratégique de la gestion de l'eau pour la commune, mentionne l'ouverture du « forage du Bouchon » en 2018, l'absence de protection des fossés et cours d'eau sur le plan de zonage ainsi qu'une incohérence sur les capacités futures en matière d'assainissement. L'Etat précise que l'accueil de nouvelles constructions n'est pas souhaitable dans les zones UH, UNci et UNc.

Question :

Afin de répondre à ces contraintes, la commune envisage-t-elle d'explicitier les mesures destinées à subvenir aux besoins actuels et futurs ?

Réponse du Maire :

Le projet de PLU (pièces graphiques et écrites) prévoit une protection des cours d'eau (en N, en Ns et EBC sur ripisylve) !!

Il est vrai de dire que les fossés ne sont pas tous protégés. Une carte pourra être intégrée lors d'une modification ultérieure du document d'urbanisme.

Concernant l'incohérence relevée en matière d'assainissement, la municipalité souhaite (après validation du SIAEPA) rectifier le délai de réalisation de la station d'épuration à 5 ans.

Au sujet des « écarts » (quartiers), si la municipalité a, de par le zonage et les règles de prospectus définies (art. 3, 6, 7, 8, 9 et 13), limité considérablement leur urbanisation, elle n'a pas jugé équitable d'y interdire toute construction.

Le commissaire enquêteur considère que la réponse apporte une donnée complémentaire sur le calendrier de réalisation de la station d'épuration et considère que la limitation à l'urbanisation des « écarts » préserve la qualité de vie des habitants ou propriétaires.

Documents d'urbanisme

Les avis de l'Etat, de l'autorité environnementale, des PPA et d'autres organismes sollicités font état de la nécessité de compléter le dossier. Ces compléments portent sur des actualisations,

l'identification d'éléments d'urbanisme (fossés, itinéraires...), la problématique paysagère, en particulier des entrées de ville, la prise en compte d'études récentes ainsi que d'un porter à connaissance sur le risque feu de forêt...

Questions :

Des amendements plus techniques sont également recommandés par différents organismes (alimentation en eau potable, assainissement collectif et individuel, dossier ZAC Terres vives, OAP, servitudes publiques, ICPE...)?

Quelles mesures la commune va-t-elle adopter pour introduire, en tant que de besoin, ces compléments et amendements dans le dossier ?

Réponse du maire :

L'enquête publique achevée, la municipalité souhaite compléter (STEP, lagunes, actualisation des constructions à proximité du collège) le projet de PLU avant d'inscrire son approbation lors d'une prochaine séance du conseil municipal. Introduire ces adaptations sera possible dans la mesure où elles ne remettront nullement en cause l'économie générale du projet.

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire. Il constate qu'aucune réponse n'a été apportée, avant le début de l'enquête publique, à certaines recommandations de l'Etat ou des PPA. Le public aurait alors disposé d'une information consolidée. Il est conscient qu'aucune obligation ne peut contraindre à ce type d'action.

7 Clôture de l'enquête publique

L'enquête publique a pris fin le vendredi 09 novembre 2018, à 17 heures, horaire également de clôture du registre dématérialisé. Les onze registres d'enquête ont été récupérés après la fermeture de la mairie et clôturés par mes soins le 09 novembre 2018. Les courriels reçus à cette date et heure ont été pris en compte.

Le 16 novembre, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur C. Pain, maire de la commune, en présence des élus en charge de l'urbanisme Monsieur Bagnères, premier adjoint, et Madame Gaulier, du directeur général des services, M. Lemièrre et de M. Hilz du service de l'urbanisme. Le procès-verbal de synthèse a été présenté, les observations commentées et des questions d'ordre général soulevées (voir annexe 1 du présent rapport). A cette occasion, un tableau récapitulatif de l'ensemble des contributions a été remis sous forme électronique ainsi qu'une approche thématique.

Les réponses du Maire sont parvenues le 30 novembre et le 06 décembre 2018 sous forme dématérialisée par courriel (annexe 2). Une réunion de travail a été tenue le 04 décembre 2018 en présence de monsieur le maire, du premier adjoint, du directeur général des services et du responsable de l'urbanisme.

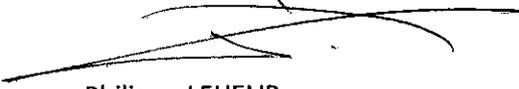
Le tableau des observations, des réponses circonstanciées de la commune et de l'avis du commissaire enquêteur est proposé en annexe 3. Le certificat d'affichage et la publication obligatoire de l'avis d'enquête dans deux journaux figurent en annexe 4 du présent rapport.

Le rapport a été remis le 11 décembre 2018.

Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur relatifs au projet de révision générale du PLU sont présentés dans un document séparé du présent rapport.

Fait à Arcachon, le

11 décembre 2018


Philippe LEHEUP,
Commissaire enquêteur