



Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Note de synthèse pour le conseil municipal du 11 février 2019

Après avoir, par délibération du 22 mars 2018, tiré le bilan de la concertation sur le projet de PLU et arrêté ledit projet, il vous sera proposé lors de la séance du 11 février 2019 d'approuver, par délibération, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mios.

Dans cette perspective, il est rappelé les différentes étapes de la procédure d'élaboration du nouveau document d'urbanisme, à savoir :

- ✓ Prescrire par délibération (n°25 en date du 15 mars 2014) la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal et fixer les modalités de la concertation, dans le contexte de la loi dite « SRU » du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010
- ✓ Organiser un débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Pour rappel, 2 débats se sont tenus, respectivement le 28 mai 2014 et le 22 juin 2016.
Le PADD a donc évolué notamment dans les grands axes stratégiques qui le structurent :
 - **AXE 1** : Freiner et encadrer le développement de l'habitat
 - **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
- ✓ Tirer le bilan de la concertation sur le projet de PLU et arrêter ledit projet.
Cette étape s'est traduite par le vote d'une délibération par les membres du conseil municipal en date du 22 mars 2018.
- ✓ Communiquer le projet de PLU arrêté pour avis aux personnes publiques associées (PPA), à l'Autorité environnementale et à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- ✓ Soumettre le dossier à enquête publique une fois obtenu l'avis (ou réputé favorable) des personnes publiques associées et consultées.
Pour rappel, l'enquête publique s'est tenue du 8 octobre au 9 novembre 2018 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.
205 contributions représentant 274 observations ont été déposées dans le registre d'enquête publique et se répartissent ainsi qu'il suit :
 - 91 contributions dans registre EP (130 observations)
 - 66 contributions par courrier (84 observations)
 - 48 contributions par mail (60 observations)

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis le 16 novembre 2018 un PV de synthèse dans lequel il a :

- Présenté de manière synthétique les contributions telles que observations, propositions et contre-propositions émises par le public,
 - Questionné la municipalité sur 7 points (règlement et zonage).
- Vous retrouverez l'ensemble des questions posées dans le PV de synthèse annexé à la présente ainsi que les réponses apportées par la mairie (Cf. documents joints daté du 30 novembre 2018 et du 6 décembre 2018) à chacune d'entre elles.

Le 11 décembre, le commissaire enquêteur a notifié à la mairie ses conclusions et avis motivé : « *avis favorable au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mios* ».

Il vous est rappelé que le PLU s'inscrit dans un contexte législatif qui a fortement évolué, avec notamment l'adoption de la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015.

Les objectifs poursuivis par la commune, tels que définis lors de la séance du 15 mars 2014 sont :

- ✓ D'intégrer les nouvelles dispositions réglementaires issues des lois Grenelle 1 et 2, qui modifient le formalisme et le contenu des documents d'urbanisme ;
 - ✓ De mettre le PLU communal de Mios en compatibilité avec le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre approuvé le 24 juin 2013 et modifié au titre de l'article L.122-11 du code de l'urbanisme le 9 décembre 2013 par le conseil syndical du Syndicat du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (Sybarval).
- A noter cependant que le SCoT a depuis lors fait l'objet d'une annulation totale par le Tribunal Administratif. ☒
- ✓ De procéder aux autres ajustements souhaités par la municipalité.

Vous trouverez annexée à la présente note d'information une synthèse des avis des personnes publiques associées (PPA), du public, du commissaire enquêteur et les modifications apportées suite à l'enquête publique.

Ci-dessous les modifications d'ordre réglementaire apportées au projet de PLU arrêté

- ✓ Modification de l'article 2 de la zone A par l'ajout de l'alinéa 5) « *Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et identifiées comme tel au document graphique du présent règlement, dès lors que le changement de destination ne compromet pas une exploitation agricole existante dans la zone* ».
- ✓ Compléter les dispositions générales du règlement en ajoutant un article sur la collecte des déchets et assimilés, lequel dispose « *Dans l'ensemble des zones du PLU, les nouvelles constructions devront respecter l'arrêté municipal du 13/11/2017 en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés* ». ☒
- ✓ L'article 2 de la zone Nd a été complété ainsi qu'il suit : « *Dans le cas de construction ou installation nouvelles liées à l'implantation d'une centrale solaire au sol, elles sont autorisées à la condition expresse d'être réversibles afin de permettre à l'issue du cycle de vie des installations photovoltaïques ou de l'exploitation de la centrale solaire, le retour à un état naturel du terrain d'assiette du projet* ».

- ✓ Rectification apportée à l'article 17 des dispositions générales : « *Dans les zones agricoles et naturelles (le PLU arrêté indiquait « dans toutes les zones »), le changement d'affectation d'une annexe existante à la date d'approbation du PLU est interdit* ».
- ✓ Dans les dispositions générales, ajout d'un article intitulé « *Projets soumis à déclaration ou à autorisation préalables* »
 - 1- Le permis de démolir : les projets de démolition portant sur tout ou partie d'un bâtiment situé en zone U, A ou N du PLU et identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et reporté comme tel aux documents graphiques du présent règlement, sont soumis à autorisation préalable, en vertu de la délibération du conseil municipal en date du 19 octobre 2012, tel qu'annexée au PLU. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.
 - 2- Les clôtures : tout projet de clôture est soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de Mios, selon la délibération du conseil municipal en date du 15 mars 2014, tel qu'annexée au PLU.
- ✓ Dans les dispositions générales, ajout d'un article (17) visant l'instauration d'un bonus de constructibilité :

« *En application L.151-28 du code de l'urbanisme, un bonus de constructibilité de 20% du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, est admis dans toutes les zones U et AU du PLU, pour toute construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou à énergie positive, ainsi que pour la réalisation de tout programme comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation uniquement en zones U1 et U2 et dans les zones AU2* ».
- ✓ Dans les dispositions générales, l'article 4 alinéa 3) « *Les servitudes et secteurs de mixité sociale* » a été modifié ainsi qu'il suit :
 - Pour rappel, le projet de PLU arrêté fixait, pour les zones U1, U2 et U3, un pourcentage de 25% minimum de logement social pour toutes les opérations comprenant entre 4 et 14 logements. Au-delà de 14 logements, le seuil défini était de 40%.
Le PLU soumis à approbation :
 - sera plus ambitieux en matière de construction de logements sociaux comme en attestent les nouveaux seuils de mixité sociale retenus, à savoir 25% pour toutes les opérations comprises entre 4 et 8 logements et au-delà de 8 logements, 40%.
 - étendra aux zones U4 et AU (hors ZAC) ces nouveaux seuils de mixité sociale.
- ✓ Précisions apportées sur la prise en compte du risque inondation par remontée de nappe et du risque retrait et gonflement des argiles. L'article 14 (ex article 11 dans le PLU arrêté) dispose que « *Dans les secteurs de la commune non desservis par l'assainissement collectif, le pétitionnaire devra justifier au moment de la demande de permis de construire de la mise en place de mesures techniques spécifiques et adaptées* ».
- ✓ Dans les dispositions générales, ajout d'un article sur le traitement paysager de la bande inconstructible établie au contact des zones naturelles en prévention des feux de forêt. Cet article précise « *qu'au sein des bandes inconstructibles définies dans les toutes les zones urbaines, dès lors qu'elles sont situées au contact du massif forestier, classé en zone N, il est préconisé de planter :*
 - *sur la moitié de la largeur de la bande inconstructible de 12 mètres, soit sur 6 mètres,*
 - *sur la moitié de la largeur de la bande inconstructible de 25 mètres, soit sur 12,5 mètres,*

des essences végétales locales peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

En particulier, il convient d'éviter la plantation de feuillus facilement combustibles et/ou inflammables ».

- ✓ Déclinaison des zones NL en 7 sous-zones se distinguant par leur destination ou leur localisation :
 - NLbl : zone correspondant à la base de loisirs de Lacanau-de-Mios ; ☐
 - NLbc : zone destinée à l'accueil d'installations et d'activités sportives, notamment de plein-air, au Nord du bourg de Mios ; ☐
 - NLca : zone destinée à l'accueil d'installations à vocation touristique et de loisirs de plein air dans le secteur dit de Caudos gare ; ☐
 - NLp : zone destinée à l'accueil d'installations et d'activités scolaires et péri-scolaires, sportives et à vocation touristique (camping et caravaning), dans le secteur dit de Paulon ; ☐
 - NLSb: zone destinée à l'accueil d'installations à vocation touristique de plein-air (camping et caravaning) dans le secteur dit de Saint-Brice ; ☐
 - NLbi : zone correspondant au parc et à la place Birabeille, le long de la Leyre, dans le bourg de Mios ; ☐
 - NLF : zone destinée à l'accueil de la maison de la chasse, dans le secteur de Lillet. ☐
- ✓ Modification de l'article 11.4) (« Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions ») de la zone N : « *Dans toute la zone N ainsi que dans les secteurs Np et NS, les clôtures devront être constituées soit d'éléments à claire-voie sans possibilité d'être rehaussées d'un mur bahut, soit d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement* ».
- ✓ Modification apportée sur l'implantation des annexes (Dispositions générales et article 7 du règlement)

Dans les dispositions générales, l'article 20 (ex 16 du projet de PLU arrêté) a été complété et précise que « *Dans toutes les zones, et dans le cas de l'implantation d'une ou plusieurs annexes isolées sur une même unité foncière, les annexes doivent être distantes d'au moins 3 mètres entre elles et par rapport à la construction principale à laquelle elles se rapportent* ».

A cela s'ajoute une précision apportée à l'article 7 du règlement. En effet, pour les annexes isolées, elles pourront s'implanter « *soit sur limites séparatives (le projet de PLU arrêté indiquait sur limite séparative), qu'elle que soit la limite, soit en retrait de toutes les limites séparatives avec un retrait minimum de 3 mètres* ».
- ✓ Modification de l'article 1 (« Occupations et utilisations du sol interdites ») de la zone Uy
Alors que le projet de PLU précisait qu'étaient interdites les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UY-2 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »), le PLU soumis à approbation précise que « *Les constructions à usage d'habitation sont interdites* ».

Après avoir listé les modifications d'ordre réglementaire apportées au projet de PLU arrêté, ci-dessous les modifications d'ordre graphique :

- ✓ Rectification d'une erreur matérielle (parcelles cadastrées section AM n°886 et 887 – ex AM 671) : passage d'une zone agricole (dans projet de PLU arrêté) à une zone U2.
- ✓ Rectification d'une erreur résultant de l'omission d'une déclaration préalable.
Les parcelles cadastrées AM 123, 125, 126, 127, 128, 129 et 842 (Avenue de la République) verront leur zonage modifié : passage de Ny (projet de PLU arrêté) à UNc.

- ✓ Modification de la zone Ni (ZAC Terres Vives) afin de permettre le passage des réseaux (connexion avec la route de Cloche)
- ✓ Restauration constructibilité raisonnée (Cf. courrier M. le maire du 6 décembre 2018) – Secteur Peylon-Nord)
 - Les parcelles cadastrées AT 256 et 607 : passage d'une zone N à une zone UH1
 - Les parcelles cadastrées AV 138, 140p, 342 et 344 : passage d'une zone N à une zone UH1
 - Les parcelles cadastrées AV 140p, 135, 136, 139, 132, 131, 130, 277 et 276p : passage d'une zone N à une zone A.
- ✓ Restauration d'une constructibilité raisonnée et maîtrisée dans le temps (parcelle AP 8 - Secteur Peyot-Sud) : passage d'une zone N (projet de PLU arrêté) à une zone AU2d.
- ✓ Restauration constructibilité raisonnée (parcelle cadastrée AM 802) : suppression de l'EBC et application d'une protection paysagère (EPP).
- ✓ Création d'un emplacement réservé (parcelle AO 318) pour permettre l'aménagement d'un cheminement doux (jonction chemin des Gassinières et rue du Parc).
- ✓ Création d'un emplacement réservé (parcelle AN 893) pour permettre l'aménagement d'un cheminement doux.
- ✓ Restauration d'une constructibilité raisonnée (parcelle AR 409p) : passage d'une zone A à une zone U2 (Secteur Pujeau-Est)
- ✓ Agrandir la zone agricole (parcelle AE 35 - Secteur Castandet) pour éviter la création d'une enclave de zone naturelle
- ✓ Restauration d'une constructibilité raisonnée (parcelle AR 409p – secteur Pujeau-Est) : passage d'une zone A à une zone U2
- ✓ Rectification d'une erreur matérielle (parcelle BE 145p – Secteur Les Douils) : passage d'une zone N à une zone UH1.

Entre le projet arrêté et le projet soumis au vote du conseil municipal pour approbation, les modifications apportées sont mineures et ne modifient pas l'économie générale du projet.

Enfin, un dossier de PLU (version papier) est à votre disposition au Service urbanisme de la mairie. Vous pouvez venir le consulter aux jours et heures d'ouverture du service (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h).