

Synthèse des avis et remarques issues de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de PLU arrêté

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES						
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes	
Chambre Agriculture	<i>Pas de retour</i>								
C.C.I	<i>Pas de retour</i>								
C.D.P.E.N.A.F	<p>Le dossier manque de justification concernant le maintien en AUY1 et la construction future sur les 11 ha de la zone d'activité de Masquet (malgré la faible densité sur la partie déjà consommée). La commission aurait souhaité davantage de précisions concernant notamment la pertinence de ne pas réduire cette zone au profit des zones A et N ou du moins sur les possibilités d'accompagner sa constructibilité par un phasage dans le temps.</p>	<p>Actuellement, la COBAN, qui a la compétence du développement économique de la zone de Masquet, a pour projet de terminer l'aménagement de l'existant (UYNc1). Il n'y a donc pas de prévision d'extension prévue dans l'immédiat par l'intercommunalité sur les parcelles en AUYnc, justifiant ainsi leur classement en AUYnc2 au PLU arrêté (elles étaient en AUY1 au PLU de 2010).</p> <p>Concernant l'étendue de cette zone d'activité, le maintien de son intégralité répond à une demande et à un besoin identifié des professionnels sur la COBAN pour étendre et développer les activités artisanales dans ce secteur. La zone AUYnc2 « Masquet » est ainsi en adéquation avec ce besoin.</p> <p>Son classement en AUY2 permettra d'établir un phasage dans le temps et de préparer ultérieurement, un projet concret dans le cadre d'une modification de PLU intégrant une OAP.</p> <p>Ces éléments seront rappelés dans le rapport de présentation.</p>	X						
	<p>Le PLU identifie dans les documents graphiques les bâtiments pouvant changer de destination en zone A. L'article 2 de cette zone, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, devrait alors le prévoir.</p>	<p>Le règlement écrit sera modifié sur ce point.</p>				X			
	<p>Les annexes qui sont autorisées en zone A doivent être précisées pour répondre à l'art. L151-12 du CU (zone d'implantation et conditions de hauteur, d'emprise et de densité).</p>	<p>La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, le PLU ne sera pas modifié sur ce point.</p>							

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOORTEE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
C.D.P.E.N.A.F	Dans les zones Nc, Nd, Np, Ne et Ny, des constructions étant autorisées, ces secteurs doivent donc être considérés comme STECAL.	<p>La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, le PLU ne sera pas modifié sur ce point.</p> <p>En effet, dans les zones NC, Nd, Ne et Ny, seules sont autorisées l'extension des constructions et installations existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations à condition qu'elles soient exclusivement liées et nécessaires aux activités inhérentes à ces zones. Ces zones ne sont donc pas destinées à accueillir de nouvelles habitations (autres que celles qui pourraient être strictement nécessaires au fonctionnement des activités ou équipements existants).</p> <p>Concernant la zone NP, zone à caractère « résidentiel » par comparaison aux zones citées précédemment, seuls l'agrandissement, l'adaptation et la rénovation des constructions existantes sont admis, et sous conditions. Aucune nouvelle construction n'est autorisée.</p> <p>Ces différentes zones ne correspondent donc pas à des STECAL.</p>						
	Par ailleurs, en Ne, la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions d'habitation doivent être précisées.	<p>Les conditions d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol pour l'extension des constructions existantes en secteur Ne sont les mêmes que celles définies pour la zone N dans son ensemble.</p>						
	Dans les zones NL et NLbl, les raisons de la double codification doivent être précisées. Ces secteurs doivent également être considérés comme STECAL (constructions autorisées).	<p>La codification des zones NL sera modifiée afin d'apporter plus de lisibilité.</p> <p>Cependant, dans ces zones, seules sont autorisées l'extension des constructions et installations existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations à condition qu'elles soient exclusivement liées et nécessaires aux activités inhérentes à ces zones. Ces zones ne sont donc pas destinées à accueillir de nouvelles habitations (autres que celles qui pourraient être strictement nécessaires au fonctionnement des activités existantes).</p> <p>Ces zones ne correspondent donc pas à des STECAL.</p>	X			X	X	

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES								
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes			
C.D.P.E.N.A.F	<p>Conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, le règlement des zones A et N doit préciser la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. La CDPENAF émet par ailleurs un certain nombre de recommandations visant notamment à éviter la transformation d'annexes en logement.</p>	<p>La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, le PLU ne sera pas modifié sur ce point.</p> <p>En effet, le règlement des zones A et N précise déjà les conditions d'implantation des constructions par rapport à la voirie (art.6) et par rapport aux limites séparatives (art.7), ainsi que les conditions de hauteurs (art.10) et leur emprise au sol (art.9).</p>									
	<p>Le PLU identifie des bâtiments pouvant changer de destination. Les critères conduisant à retenir ces bâtiments (type et matériaux de construction, environnement...) mériteraient d'être précisés.</p> <p>Par ailleurs, la vocation nouvelle de ces bâtiments doit être strictement définie de façon à limiter l'impact potentiel sur les espaces environnants.</p> <p>Enfin, chaque bâtiment repéré doit être accompagné d'une fiche de description détaillée précisant les motifs d'évolution, comment seront évités les conflits d'usage, la limitation de la consommation des espaces NAF...</p> <p>La commission rappelle que le changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures d'un bâtiment, auquel cas le projet serait considéré comme étant une construction nouvelle. Elle rappelle également qu'elle devra être consultée et sera particulièrement attentive à ce que le changement de destination de compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>	<p>En zone A et N, les bâtiments pouvant changer de destination correspondent aux bâtiments identifiés à l'inventaire du patrimoine bâti au regard de leurs caractéristiques générales, de leur état et des qualités architecturales qu'ils présentaient. En plus de ces critères de sélection, ont également été appliqués des critères liés à leur accessibilité, à leur proximité avec les réseaux, à leur localisation et à leur intérêt de faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Par ailleurs, concernant la demande de réalisation d'une fiche propre à chaque construction, détaillant les motifs de l'évolution et des moyens mis en œuvre pour éviter les conflits et la consommation d'espaces NAF, elle sera réalisée par le pétitionnaire au moment de la demande de changement de destination de son bâtiment.</p> <p>Concernant la vocation nouvelle de ces bâtiments et l'encadrement de leurs impacts potentiels, elles sont réglementées dans l'article 2 (alinéa 3 pour la zone A et alinéa 4 pour la zone N) et l'article 11. Enfin, conformément à l'article 11, les granges ne pourront faire l'objet d'aucunes adaptations majeures.</p>									
COBAN	<b>Collecte des déchets et assimilés</b>										
	<p>Le règlement d'urbanisme doit faire référence au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés, rendu applicable sur le territoire communal par arrêté municipal du 13/11/2017.</p>	<p>Le règlement écrit sera modifié sur ce point.</p>				X					

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
COBAN	<b>Centrale solaire et projet de méthanisation</b>							
	Le règlement ne permet pas l'installation d'une centrale solaire, projet de la COBAN inscrit dans le projet communautaire, au niveau du site de l'ancienne décharge au lieu-dit « le Hoquet », compris en Nd dans le futur PLU. Il conviendrait donc de prévoir dans l'article 2 du règlement la possibilité d'installer une centrale solaire au sol.	Le règlement sera modifié sur ce point, de manière à autoriser ce type d'installation en zone Nd sous condition de réversibilité.				X		
	Le règlement devra être adapté pour permettre l'implantation d'une unité de méthanisation de fumiers équins, projet soutenu par la COBAN et la commune. La formulation actuelle, telle qu'écrite dans l'article N-2, alinéa 3, est en effet réduite aux déchets des déchets recyclables et des ordures ménagères.	Le règlement écrit sera modifié sur ce point et fera référence aux déchets organiques.				X		
	L'ensemble des dispositions de la zone N, dans laquelle s'implanteraient les projets ci-dessus, doit être compatible avec des bâtiments de type entrepôts industriels, notamment sur les aspects paysagers et architecturaux.	Le règlement écrit, et plus particulièrement l'article 11 de la zone N, sera adapté sur ce point.				X		
	<b>DPU sur zones d'activités</b>							
	Il convient d'annexer les délibérations concordantes de la COBAN et de la commune relative au DPU sur les zones d'activités.	Le dossier d'annexe sera modifié sur ce point.						X
	<b>Observations générales sur le règlement</b>							
	L'article 17 des dispositions générales relatives au changement d'affectation des annexes est d'une portée trop générale et incompatible avec les objectifs de densification de la loi ALUR (exemple de la transformation du garage accolé à la maison d'habitation qui ne pourra plus être transformé en pièce à vivre).	Les dispositions générales du PLU seront modifiées de sorte à n'interdire le changement de destination des annexes en zones A et N seulement.				X		
	Les dispositions à l'article 11 concernant l'édification de clôture soumise à déclaration préalable de travaux et les démolitions soumises à autorisation ne sont pas reportées dans toutes les zones. Il conviendrait donc d'indiquer en préambule du règlement dans quelles zones sont instaurées la DP pour les clôtures et l'autorisation pour les démolitions.	Le règlement écrit, et plus particulièrement l'article 11, sera modifié sur ce point. La disposition sera ainsi appliquée à toutes les zones (U, A et N).				X		
	A l'article 10 de la zone N, la hauteur indiquée (6m à l'égout du toit et 8m au faîtage ou à l'acrotère) ne semble pas compatible avec la création d'une unité industrielle de méthanisation, qui ne peut s'apparenter ni à un service public ni à un service d'intérêt collectif.	Le règlement écrit sera modifié sur ce point. Des dérogations seront autorisées, en zone Nd (pour la méthanisation) et en zone Nc (pour d'éventuels silos à sable). La dérogation sera cependant préalablement soumise à une enquête technique démontrant de sa nécessité.				X		

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
CRPF	<b>La zone Nc</b>							
	La surface de la zone Nc apparait très étendue (1 076ha) par rapport aux gisements de sable actuellement exploités sur le territoire communal et le rapport de présentation ne donne pas de vision précise du développement de cette activité.  Le règlement de la zone Nc n'apporte aucune protection particulière vis-à-vis de l'exploitation forestière, qu'il s'agisse du maintien de surfaces forestières dans les périmètres concernés, de limitation du mitage, de maintien des accès pour l'exploitation ou la défense incendie ou de la préservation des conditions hydrauliques du sol.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les documents ne seront pas modifiés sur ce point. En effet, le zonage Nc ne vient pas en contradiction avec l'exploitation forestière qui reste possible dans l'attente d'ouverture éventuelle de nouvelles sablières. Par ailleurs, s'agissant d'un gisement important et de qualité, la commune ne souhaite pas réduire la surface de la zone.						
	<b>La ZAC Terres Vives</b>							
	Une évolution positive est relevée dans la prise en compte des enjeux relatifs au risque incendie avec la création de la zone Ni. Cependant, la zone est appelée Ns dans le document d'OAP.	Le dossier d'OAP sera modifié sur ce point.			X			
	Le projet contribue à l'enclavement des parcelles forestières entre le bourg étendu et l'autoroute. Il est demandé à ce que l'urbanisation respecte des accès réguliers et suffisants à la forêt dans ce secteur.	Le projet de PLU respecte les accès à la forêt. Les pistes et pénétrantes reliant la ZAC et les parcelles « forestières » sont maintenues dans leur état existant.						
	<b>Les zones N</b>							
	Certaines zones N indicées du règlement posent problème. En effet, dans les zones Ne, NL, NLBL, la nature des constructions et installations nouvelles prévues sur ces zones relèvent de dispositions applicables à des zones U et AU.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les documents ne seront pas modifiés sur ce point. En effet, dans ces zones, seules sont autorisées les nouvelles constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités inhérentes à ces zones et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels alentours. Elles ne sont donc pas destinées à accueillir de nouvelles habitations (autres que celles strictement nécessaires à l'activité) et sont encadrées dans le règlement.						
<b>Rapport de présentation</b>								
Il est demandé de reprendre et de préciser certaines formulations sur le rôle et la gestion forestière.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, le PLU ne sera pas modifié sur ce point.							

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
CRPF	<b>Risque incendie</b>							
	<p>La prise en compte du risque incendie devrait être davantage reprise dans le cas du développement quasi-continu de l'urbanisation linéaire sur la route de Testarouch, entre la RD5 et la zone agricole au sud-ouest de Lacanau-de-Mios, sur la RD216. Cette forme d'urbanisation paraît de nature à compromettre l'accès aux parcelles forestières, tant pour la défense incendie que pour l'exploitation forestière, et ce surtout dans les secteurs de « Paulon », « Les Pontriques », « Le Bagne » et « Galeben », secteurs déjà enclavés par le Lacanau. Cela s'applique également aux enclaves forestières envisagées au sein des zones urbaines (exemple de la Dune de Peillin).</p>	<p>Le projet de PLU a été construit en tenant compte du risque incendie existant. Ainsi, des mesures ont été prises pour maîtriser la croissance urbaine et réduire les enveloppes constructibles afin de ne pas les étendre sur les zones naturelles. Certains secteurs ont par ailleurs vu leur constructibilité limitée par le biais de certaines dispositions. De même, un recul d'implantation obligatoire de 12 à 25m par rapport à la zone naturelle a été mis en place afin de ne pas exposer de nouvelles constructions au risque de feu de forêt.</p> <p>En outre, à ces dispositions se rajoutent l'obligation légale de débroussaillage et la préservation de l'ensemble des accès, chemins ruraux et voies existants.</p> <p>Par ailleurs, concernant la dune de Peillin, ce secteur fait l'objet d'un classement en AU2. Lors de son ouverture à l'urbanisation, à l'occasion d'une modification du PLU, une OAP sera réalisée et viendra encadrer son aménagement et prévoiera à ce titre des accès routier nécessaires à la défense incendie.</p>						
	<b>Les EBC en bords de cours d'eau</b>							
	<p>Les EBC doivent être justifiés dans le PLU pour des raisons d'urbanisme. Cet outil pouvant pénaliser la gestion forestière, il apparaît importer de le réserver uniquement aux espaces remarquables et/ou menacés.</p>	<p>La délimitation des EBC s'est faite au regard des enjeux écologiques présents dans les secteurs concernés. Ainsi, seuls les boisements présentant des enjeux forts ou nécessitant d'être préservés au regard d'un certain nombre de facteurs (urbanisation, vulnérabilité du milieu, espèces présentes...) ont fait l'objet d'un classement en EBC.</p>						

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES						
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes	
Département	<b>Voirie départementale</b>								
	Le rapport de présentation, le règlement graphique et le dossier d'annexe doivent être actualisés par rapport au nouvel arrêté préfectoral du 2/06/16 de classement sonore (qui vient remplacer la réglementation précédente).	Le rapport de présentation, le règlement graphique et le dossier d'annexe seront modifiés sur ce point.	X				X	X	
	Aux pages 181, 221, 231, 236 du rapport de présentation, le terme « Conseil Général » sera remplacé par « Département ».	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X						
	Les servitudes d'alignement existant en agglomération ne correspondent plus à des projets du Département, de même que l'emplacement réservé n°1. En ce qui concerne l'emplacement réservé n°23, il devra être réduit à sa partie située hors agglomération.	La commune prend acte. L'ensemble des alignements et des emplacements réservés sont toutefois maintenus et les emplacements réservés 1 et 23 (pour la partie située en agglomération) seront repris par la collectivité. Le PLU sera modifié sur ce point.	X				X		
	Une erreur matérielle dans l'OAP de la ZAC du parc du val de L'Eyre concernant les circulations douces doit être rectifiée. La cartographie p.16 des OAP précise la mise en place d'un réseau de pistes cyclables uniquement alors qu'il apparaît dans les pages précédentes que ce dernier est en fait un réseau mixte de circulations douces, piétonnes et cyclables.	L'erreur matérielle relevée dans l'OAP est présente dans le plan de composition de la ZAC, extrait du dossier de modification de 2016 portant sur l'intégration de la ZAC Terres Vives et annexé au dossier d'annexe. Il n'est donc pas possible de la corriger. Toutefois, le réseau de circulation mis en place sera bien un réseau mixte de circulation douces, piétonnes et cyclables.							
	La commune est invitée à modifier l'article 8 des dispositions générales relatif aux accès et marges de recul par rapport aux routes départementales, dans lequel les tissus urbanisés sont exemptés de marges de reculs. Ces tissus urbanisés étant également sujets à des nuisances sonores et à d'éventuels problèmes de sécurité, notamment hors agglomération du fait de la vitesse des véhicules, il est recommandé de ne pas limiter les marges de reculs pour des secteurs hors agglomération (avec toutefois des exceptions possible pour les annexes, piscines et extensions de constructions existantes).	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, le PLU ne sera pas modifié sur ce point.  En effet, dans les zones urbanisées, des marges de recul visant à encadrer l'implantation du bâti par rapport aux routes départementales ont déjà été mises en œuvre et permettent ainsi de limiter les nuisances sonores éventuelles. Par ailleurs, dans certains secteurs, il est également interdit de réaliser de nouvelles bandes d'accès, réduisant de fait le risque en termes de sécurité.							
	Pour plus de lisibilité, les articles 6 des zones U3, UH, UNc, A et N pourront faire référence à l'article 8 modifié (cf remarque précédente).	Le règlement écrit sera complété en rappelant en introduction de l'article 6 de chaque zone concernée, la nécessité de respecter également l'article 8 des dispositions générales à toutes les zones du PLU.				X			
L'article 9 relatif aux routes à grande circulation pourra être actualisé avec la nouvelle rédaction du code de l'urbanisme (art L111-6 et suivants).	Les dispositions générales seront modifiées sur ce point.				X				

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
Département	Dans le cadre d'une politique visant à promouvoir l'usage du vélo (art. 20 de la loi Laure), le Département demande à ce que la commune applique cette réglementation dans le cadre des aménagements envisagés dans le PLU. Il s'agit ainsi d'envisager les aménagements cyclables les plus adaptés lors de la réfection de voiries (de toutes natures) et de prévoir leurs raccordements avec les équipements existants.	La commune prend acte de cette remarque et s'engage à l'appliquer lors de la réalisation de ses futurs aménagements. Toutefois, cela n'étant pas du ressort du PLU, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.						
	Les articles 20 à 24 et 35 à 38 du règlement départemental de voirie sont à prendre en compte pour l'ensemble des pièces du PLU.	La commune prend acte de cette remarque et complètera le dossier de PLU en tant que de besoin.				X		X
	<b>Habitat</b>							
	Le projet de PLU ne comprend pas d'autres OAP que celle de la ZAC Terres Vives. Des OAP spécifiques aux logements sociaux auraient cependant permis de fixer un cadre de programmation d'habitat dans les zones urbaines et d'encadrer les opérations du point de vue de leurs typologies urbaines, insertion urbaine et paysagère, parti d'aménagement...	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les OAP n'étant obligatoires que pour les zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation (AU1), le PLU ne sera pas modifié sur ce point. En revanche, au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation par voie de modification des zones AU2, des OAP seront produites à ce moment-là.  Par ailleurs, le projet de PLU prévoit des emplacements réservés pour mixité sociale. L'un d'entre eux étant classé en AU2, il fera l'objet, au moment de son ouverture à l'urbanisation, d'une OAP spécifique.						
	La commune a fait l'objet d'une étude spécifique menée conjointement par l'ADEME et le CAUE en matière de processus de division parcellaire. Il conviendra de tenir compte de cette étude dans l'écriture des dispositions réglementaires.	L'étude spécifique à la division parcellaire ayant été menée dans le cadre de la révision du PLU, par le même prestataire en charge de la dite révision du PLU, l'écriture des dispositions réglementaires s'est de fait totalement appuyée sur cette étude. A toutes fins utiles, le rapport de présentation sera complété pour préciser la concomitance des démarches.	X					
	<b>Protection des espaces naturels et des paysages</b>							
Un renforcement de la trame verte sur l'îlot C de la ZAC Terres Vives, pourrait être envisagé afin de revaloriser les bords de l'Andron et de leur redonner une naturalité.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les bords de l'Andron faisant déjà l'objet d'un classement en NS, qui a été étendu par rapport au PLU en vigueur, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.							

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES						
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes	
Département	Toutes les zones AU n'ont pas fait l'objet d'inventaire. Il aurait été plus cohérent de faire ces inventaires sur toutes les zones U et AU du PLU afin de mieux prendre en compte la biodiversité « ordinaire », voire de détecter les zones à enjeu écologique de petite taille.	Les inventaires ont été réalisés de façon prioritaire sur les zones qui étaient auparavant classées en zones naturelles ou agricoles au PLU en vigueur. Ainsi, les secteurs classés en AU au projet de PLU arrêté et précédemment classés en AU1 ou en U, n'ont pas systématiquement fait l'objet de passage terrain.							
	D'un point de vue paysager, la problématique des entrées de ville n'est pas décrite alors qu'il s'agit de l'un des points forts que doit aborder le PLU (art L101-1 du CU) et que la commune est particulièrement concernée par cette problématique. De même, les lisières sont abordées sous l'angle des zones tampons entre les cours d'eau et les espaces urbains, et non sous l'angle paysage. Enfin, la question des points de vue n'est également pas traitée.	La commune prend acte de cette remarque et le PLU ne sera modifié sur ce point. Toutefois, cette problématique sera tout de même traitée, au fur et à mesure de la réalisation des aménagements prévus sur la commune.							
	Il aurait été intéressant de faire des OAP pour toutes les zones U et AU du PLU, notamment vis-à-vis de la proximité des cours d'eau, pour améliorer la qualité paysagère de l'urbanisation qui sera faite sur ces zones.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, le PLU ne sera modifié : d'une part, les OAP ne sont obligatoires que pour les zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation (AU1) et d'autre part, l'ensemble des règles établies traitent assez largement de la question paysagère.							
	Une cartographie zoomée des zones AU avec les inventaires écologiques s'y rapportant permettraient une meilleure localisation.	Les inventaires écologiques attachés à chaque zone AU figurent en annexe du rapport de présentation.							
	Dans le règlement, la disposition concernant l'aspect extérieur des constructions en zone Uy pourrait être étendue à la zone Uz.	Les zones Uz correspondant aux parcelles de la ZAC Terres déjà construites et répondant en outre à un cahier des charges établis dans le cadre de la réalisation de la ZAC, le règlement ne sera pas modifié sur ce point.							
	<b>Sports de nature</b>								
	La commune est concernée par le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée. Le document d'urbanisme devra identifier ces itinéraires dans un des éléments cartographiques.	Les documents seront complétés sur ce point.	X						X
Le cours d'eau domanial de la Leyre est inscrit au Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires (PDESI). Sur la commune, 2 accès font actuellement partie d'un foncier lié au Règlement Particulier de Police Navigation de 2011, qui doit être revu et modifié en 2018. Ces accès doivent donc être protégés de façon adéquate.	Les accès à la Leyre étant classés en zone N, ils font déjà l'objet d'un classement adéquat.								

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES							
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes		
<b>Association Eco-citoyens du Bassin d'Arcachon</b>	Avis très favorable sans remarque									
<b>Etat</b>	<b>Evolution démographique et besoins de logements</b>									
	<p>Le rapport de présentation et les outils réglementaires du projet de PLU ne précisent pas les moyens permettant à la commune de réguler le calendrier de réalisation des logements prévus dans les zones ouvertes à l'urbanisation (hors ZAC) et donc de l'accueil de la population correspondante.</p> <p>Les perspectives démographiques du PLU paraissent donc sous-évaluées.</p>	<p>Si le rapport de présentation ne comporte pas physiquement de calendrier de réalisation des logements prévus, l'ensemble des règles du PLU y concourent néanmoins.</p> <p>Ainsi, le classement des zones AU2 tient compte d'une volonté de réguler l'accueil de population nouvelle au fur et à mesure de l'évolution de la capacité des réseaux. C'est bien à travers d'une ouverture progressive des zones AU2, par voie de modification successive, que la collectivité s'engage à réguler le calendrier de construction dans les zones à urbaniser (hors ZAC).</p> <p>Les perspectives démographiques n'ont pas été sous-évaluées car elles ont été établies en tenant compte des potentialités d'accueil de chacune des zones AU2 selon une densité d'ores-et-déjà fixée à 25 log/ha.</p>								
	<p>Le potentiel de constructibilité de la zone U1, couverte par un périmètre de gel, dont l'importance dépendra du projet urbain à concevoir, n'a pas été intégré au calcul et viendra s'ajouter aux 1700 logements prévus dans les autres zones d'ici 5 ans, lors de la fin du gel.</p> <p>A ce titre, le potentiel constructible et les perspectives démographiques semblent être sous-évalués et méritent d'être revus à la hausse.</p>	<p>Bien que la réflexion soit en cours, raison pour laquelle le potentiel de constructibilité dans ce secteur n'a pas été intégré au calcul des perspectives démographiques, le rapport de présentation sera complété sur ce point.</p> <p>Il sera ainsi précisé que bien que le nombre de nouveaux logements attendus dans le cadre de la future ZAC du centre-ville soit à ce jour incertain, le projet de recomposition urbaine tiendra nécessairement compte de la capacité future des réseaux d'eau.</p> <p>Ainsi, compte tenu des autorisations de prélèvements actuelles, de la mise en service du nouveau captage du Bouchon, des travaux prévus dans le SDA et de la création de la nouvelle STEP à horizon de 5 ans, le nombre d'habitants supplémentaires admissibles au regard de la ressource en eau (eau potable et assainissement) serait d'environ 1500 habitants (en plus des projections démographiques déjà établies à horizon 2030 sur la base du présent projet de PLU).</p>	X							

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES						
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes	
		Ceci permet d'énoncer l'hypothèse de 600 à 650 logements au maximum à prévoir au sein du futur périmètre de ZAC du centre-ville.							
	<b>Maîtrise de la consommation d'espaces</b>								
Etat	<p>Le potentiel constructible à l'échelle de la commune est de 550 logements sur environ 70 ha, soit une densité inférieure à 8 lgts/ha. Ce résultat moyen ne reflète pas une gestion économe des ressources et peut conduire à augmenter les besoins futurs en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.</p> <p>Il convient toutefois de distinguer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones urbaines à proximité immédiate du bourg et de Lacanau-de-Mios (U2 à U4), où doit s'envisager la poursuite de l'urbanisation selon une densité acceptable (10 à 15 logements/ha) ;</li> <li>- les zones plus diffuses et éloignées des centralités (UH et UNC) qui représentent une superficie complémentaire très importante mais dont la densité est particulièrement faible, et dans lesquelles la poursuite de l'urbanisation serait contraire aux objectifs de modération de la consommation d'espaces.</li> </ul> <p>De fait, le potentiel doit donc être recalculé, de même que les conséquences en termes de besoins en équipements et réseaux.</p>	<p>Pour ce calcul, l'Etat se base sur une densité moyenne à l'échelle de la commune sans faire la distinction entre les quartiers et secteurs de la commune pour lesquels des coefficients de densités distincts ont été appliqués.</p> <p>Ce chiffre de 8 log/ha ne reflète donc pas cette distinction qui a été apportée entre les secteurs dans le bourg et les quartiers plus éloignés.</p> <p>Des évolutions dans le projet de PLU seront cependant apportées, impactant le potentiel densifiable, et les documents seront donc repris sur ce point.</p>	X	X					
	<p>Dans les zones à urbaniser (AU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densité satisfaisante dans les secteurs nord et centre (25 lgts/ha)</li> <li>- Densité trop faible dans le secteur des Dunes (10 lgts/ha), et ce d'autant plus qu'il s'agit du secteur le plus proche du centre ville. La modification/révision pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra donc être l'occasion d'un réexamen des possibilités d'exploiter au mieux les potentialités de ce site par une densification raisonnée tenant compte des zones d'intérêt écologique et paysager.</li> </ul>	<p>Les chiffres seront revus à la hausse dans le secteur des Dunes, qui affichera donc une densité de 25 log/ha au moment de l'approbation du PLU.</p>	X						
	<p>Le règlement des zones AU2 ne doit pas comporter de règles relatives aux nouvelles constructions ou opérations, qu'il convient d'interdire en cohérence avec l'insuffisance des réseaux constatée.</p>	<p>La commune prend acte de cette remarque. Le règlement sera modifié sur ce point.</p>				X			

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
Etat	<b>Mixité sociale et générationnelle</b>							
	<p>Le parc social étant très insuffisamment développé, il serait nécessaire que le PLU se fixe un objectif quantifié de production de logements locatifs sociaux (LLS) et précise les moyens mis en œuvre pour les atteindre.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété sur ce point en précisant et en adaptant les différents moyens mis en œuvre pour atteindre des objectifs améliorés de production de logements sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40 % de logements sociaux prévus à moyen terme dans le centre-ville de Mios (dans la zone objet d'un périmètre de gel au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme) ;</li> <li>- mise en place d'emplacements réservés pour mixité sociale, représentant une centaine de logements sociaux – répartis au sein et en continuité du centre ville de Mios ;</li> <li>- un taux de mixité sociale porté à 33% au sein de la ZAC Terres Vives en cours de réalisation, équivalant à la construction de 296 logements sociaux. Il convient de rappeler ici que la ZAC Terres Vives – coup parti hérité de la précédente mandature – a cependant fait l'objet d'une renégociation de la part de la nouvelle équipe municipale qui a fait augmenter significativement la part du social au sein de l'opération (seulement 131 logements sociaux étaient prévus au projet initial) ;</li> <li>- un seuil de déclenchement des servitudes de mixité sociale, revu à la baisse suite à une remarque ultérieure ;</li> <li>- application d'un bonus de constructibilité au sein des zones U1 et U2.</li> </ul> <p>Par ailleurs, il est important de noter que 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). Dès lors, bien que non quantifié précisément à ce jour, il existe un gisement complémentaire important en termes de logements sociaux à construire sur la commune.</p>	X					

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
	50% des demandeurs ayant des conditions de ressources inférieures aux plafonds d'attribution du PLAI, le PLU doit soutenir le développement du parc social en axant sa priorité sur les PLAI et limiter la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS)	Hors ZAC, une telle disposition n'est pas applicable en zone U. C'est donc au travers de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à moyen terme (AU2) que cette problématique sera traitée.						
Etat	Le règlement du PLU ne prend aucune disposition visant à répondre à l'objectif du PADD « d'autoriser un bonus de volume constructible pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux », notamment en zone U2 qui pourrait accueillir de tels programmes à proximité du centre-bourg.	La commune prend acte de cette remarque et mettra en place un bonus de constructibilité, en zones U1 et U2.	X			X		
	La servitude de 40% de LLS sur les opérations de plus de 15 logements semble difficile à mettre en œuvre en raison du seuil de 15 logements, qu'il faudrait abaisser pour rendre l'outil plus efficace pour réaliser des opérations de mixité sociale.	La commune prend acte de cette remarque et abaissera les seuils qui seront ainsi les suivants : - Entre 4 et 8 logements : 25% de logements sociaux - A partir de 9 : 40% de logements sociaux.				X		
	En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de définir le programme de logements correspondant pour les emplacements réservés pour mixité sociale, ce qui revient à quantifier le nombre de logements locatifs sociaux attendus.	Le nombre de logements locatifs sociaux a déjà été défini dans les emplacements réservés prévus à cet effet. Le rapport de présentation sera repris sur ce point afin de le préciser clairement.	X					
	Dans l'axe 2 du PADD, il est question « d'imposer une part de logements d'une taille minimale dans les opérations d'ensemble dans certains secteurs ». Cependant, aucune disposition réglementaire n'est prévue dans le règlement à ce sujet.	A l'exception de la zone 1AUz, en cours de réalisation, les autres secteurs à urbaniser de la commune sont tous classés en 2AU. Ainsi, lors de leur ouverture à l'urbanisation, qui se fera de façon progressive afin de tenir compte des capacités de la commune, des OAP seront établies et permettront d'imposer des typologies de logements, répondant ainsi pleinement à l'axe 2 du PADD. La commune s'engage sur ce point. Aucune évolution du PLU n'est nécessaire.						

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
Etat	<p>Le PLU pourrait envisager le logement des personnes âgées, au travers du maintien à domicile, mais également améliorer la prise en compte de la difficulté des jeunes ménages à se loger sur la commune en favorisant les formes urbaines alternatives au tissu pavillonnaire dominant et des logements adaptés face à la perte d'autonomie.</p> <p>Ainsi, la production d'une plus petite typologie de logements, et notamment collectifs, correspond aux besoins des personnes âgées et des jeunes, très présents sur la commune, mais aussi aux besoins des ménages en décohabitation.</p>	<p>Le PLU propose les alternatives aux formes pavillonnaires, à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ZAC Terres Vives qui prévoit d'ores et déjà un programme de logements collectifs significatif ;</li> <li>- la future ZAC centre-ville (objet du périmètre de gel) au sein de laquelle le logement collectif sera développé ;</li> <li>- les zones AU2 qui, au moment de leur ouverture à l'urbanisation par voie de modification, feront l'objet de la définition d'un programme de logements collectifs groupés et de petits collectifs.</li> </ul> <p>Au sein de ces secteurs, et notamment de la ZAC du centre ville et des zones AU2, seront également intégrés des dispositifs pour adapter les logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap).</p> <p>La commune s'engage sur ce point. Aucune évolution du PLU n'est nécessaire.</p>						
	<b>Besoins en équipements</b>							
	Le diagnostic doit être actualisé, dans la partie sur l'offre en équipements, en intégrant le collège de la ZAC.	Le rapport de présentation sera complété sur ce point.	X					
	<b>Milieux naturels et sites sensibles identifiés par la commune</b>							
	Malgré la volonté inscrite au PADD de protéger les milieux sensibles, dont les lagunes font parties, aucune lagune n'est repérée au plan de zonage et de fait, ces sites ne bénéficient d'aucune protection spécifique dans le règlement du PLU. Le PLU doit donc les localiser et les protéger via un zonage NS.	Le zonage sera modifié afin d'identifier les lagunes en question, qui seront ainsi classées en NS. Par ailleurs, une zone tampon de 20m, correspondant à la zone d'influence immédiate, sera également matérialisée et fera l'objet d'un classement en NS. Au-delà, le zonage existant (en N) sera maintenu.					X	
<b>Paysage et patrimoine</b>								
Un inventaire plus détaillé des mesures propres à garantir la préservation de chacun des éléments patrimoniaux pourrait utilement compléter le règlement.	Le projet de PLU a d'ores et déjà augmenté de manière très significative les protections patrimoniales par rapport au document d'urbanisme en vigueur, et a tenu compte de plusieurs outils et mesures. Cette remarque pourra faire l'objet d'une prise en compte ultérieure.							

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES						
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes	
Etat	<b>Biodiversité</b>								
	Alors que la trame bleue est justifiée et s'appuie sur le réseau hydrographique, la trame verte (prairies, boisements, haies, etc..) manque de justifications et de supports cartographiques permettant d'apprécier les valeurs écologiques de ces espaces qui pourraient être caractérisées plus finement dans le rapport de présentation.	Le rapport de présentation sera complété sur ce point.	X						
	Les prairies qualifiées de réservoir de biodiversité avec des enjeux écologiques forts dans le rapport de présentation ne sont pas identifiées spécifiquement dans le zonage et sont simplement classées en zone A. Un zonage tel que Ap, assorti de prescriptions de protection adaptées, aurait pu garantir leur bonne prise en compte.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, le PLU ne sera pas modifié sur ce point.							
	<b>GES et énergies renouvelables</b>								
	Le PLU doit prendre en compte les orientations générales du SRCAE de l'Aquitaine et du PCAET de la Gironde et quantifier la situation sur la commune en termes de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et sa contribution aux efforts nécessaires. Le PLU aurait pu se référer aux études préalables réalisées pour le PCAET du SYBARVAL.	Le rapport de présentation sera complété sur ce point.	X						
Malgré la volonté affichée dans le PADD de réduire les émissions de GES et de maîtrise de l'énergie, le PLU ne présente pas de dispositions particulières liées aux conceptions bioclimatiques des constructions et aurait pu mobiliser des outils en faveur de la transition énergétique.	La commune prend acte et mettra en place d'un bonus de constructibilité pour les constructions qui feront preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive, conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.				X				
L'étude du potentiel biogaz sur le territoire communal auquel le PADD fait référence pourrait compléter ce volet.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, le rapport de présentation ne sera pas modifié sur ce point.								

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
Etat	<p>Le règlement de la zone N autorise les constructions et installations d'intérêt collectif mais pas explicitement l'installation de parcs photovoltaïques.</p> <p>De plus, compte-tenu de l'impact potentiellement négatif que ce type de projet pourrait avoir sur les espaces naturels boisés, le développement de la filière pourrait être davantage orientée par le projet de PLU au niveau des espaces anthropisés (toitures, parking...).</p>	<p>1- Concernant les parcs photovoltaïques en zone N, le règlement graphique sera modifié afin de faire figurer les installations existantes. Le règlement écrit, et notamment à l'article 2, sera également repris de sorte à autoriser ce type d'installation en zone N et Nd sous condition de réversibilité.</p> <p>Toutefois, tout nouveau projet ne pourra être autorisé qu'en zone N à faible valeur d'usage pour les activités agricoles ou forestières. En ce sens, des études agronomiques et environnementales seront à réaliser en amont de tout projet. Une attention particulière devra également être portée aux questions de co-visibilité des sites d'implantation notamment depuis les routes principales du territoire. Ils seront de fait interdits dans les espaces naturelles à forts enjeux environnementaux, et notamment au sein des réservoirs de biodiversité, au niveau des corridors écologiques et des coupures à l'urbanisation.</p> <p>2- Concernant le développement du photovoltaïque dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement incitera, pour les zones concernées, à la recherche d'implantation prioritairement sur les sites artificialisés (friches, anciennes décharges, parking). Dès lors, l'article 15 du règlement écrit sera modifié de sorte à imposer un procédé de production d'énergie photovoltaïque, sur tout ou partie des toitures ainsi que des aires de stationnement couvertes, liées aux nouvelles constructions industrielles, commerciales ou équipements publics de plus de 1000 m² de surface de plancher.</p>	X			X	X	
	En zone Nd, une référence plus explicite à la réalisation d'équipements en faveur de la transition énergétique serait de nature à lever toute ambiguïté quant à la faisabilité d'un projet photovoltaïque.	Le règlement écrit sera complété sur ce point.				X		
	Le rapport de présentation ne fait pas le lien entre les équipements, commerces, services, sites touristiques et besoins en liaisons douces. La carte des circulations douces est incomplète et aurait pu s'étendre aux pôles secondaires (Lillet et Lacanau-de-Mios).	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, le rapport de présentation ne sera pas modifié sur ce point.						

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
Etat	<b>Gestion de l'eau</b>							
	La gestion de l'eau est identifiée dans le rapport de présentation comme l'un des principaux enjeux de la commune. Cependant, cela aurait pu se traduire dans l'article 15 des différentes zones du règlement écrit par l'obligation de prévoir des dispositifs visant à économiser l'eau (avec la mise en place de récupérateur des eaux de pluie, accompagné d'autres dispositifs comme l'incitation à la plantation d'essences végétales adaptées aux conditions climatiques locales peu consommatrices d'eau). Seule la ZAC fait des recommandations là-dessus dans son cahier des charges.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, le PLU ne sera pas modifié sur ce point.  Par ailleurs, est annexé au règlement écrit le guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional.						
	L'ensemble des fossés et des cours d'eau n'étant pas reportés ni protégés dans le plan de zonage, il est nécessaire de justifier la raison.	En l'absence de données cartographiques spatialisées, il est techniquement impossible de reporter l'ensemble des fossés au plan de zonage. En revanche, les cours d'eau figurent bel et bien sur le plan de zonage et leur report est issu de la BD Topo.						
	1) Une incohérence est observée entre l'emplacement réservé pour la réalisation d'une nouvelle station d'épuration à court terme (5 ans) et le délai prévu pour la réalisation de cet équipement (10 à 15 ans), tel qu'écrit dans l'état initial de l'environnement.	1) Le rapport de présentation sera modifié sur ce point. S'agissant d'un objectif prioritaire pour la commune, le délai pour la réalisation de la nouvelle station d'épuration est en effet de 5 ans.	X					
	2) L'accueil de nouvelles constructions en UH et UNc (secteur non desservi par l'assainissement collectif et dans lesquels la faible densité ne permet pas de justifier leur équipement futur) est non souhaitable en raison du nombre d'installations en assainissement autonome non conformes et de la localisation de ces secteurs en zone sensible au phénomène de remontée de nappe, qui compromet l'efficacité des systèmes de traitement individuel.	2) Concernant le problème de remontée de nappe identifié sur le territoire, une étude de sol est demandée avant toute installation en secteur non desservi par l'assainissement collectif. Le règlement écrit sera toutefois complété de sorte à préciser qu'en zone sensible, le pétitionnaire devra justifier de la mise en place de mesures techniques spécifiques liées à ce problème.	X			X		
<b>Risque retrait et gonflement des argiles</b>								
L'attention des pétitionnaires doit être attirée sur l'existence de ce risque (faible) dans le volet « dispositions générales » du règlement d'urbanisme écrit et cartographié sur le plan de zonage.	Les dispositions générales du règlement écrit et le dossier d'annexe seront complétés sur ce point.				X		X	

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
Etat	<b>Risque inondation par débordement ou ruissellement</b>							
	Le risque inondation ne se limite pas seulement au débordement de la Leyre. Le document d'urbanisme se doit de vérifier qu'il n'existe pas d'autres zones de débordement connues sur la commune, lors de fortes pluies ou par débordement de cours d'eau, et le préciser dans le rapport de présentation.	L'état initial de l'environnement sera modifié sur ce point. En effet, comme cela est précisé par la suite dans le rapport de présentation (p.277), le projet de PLU a bien tenu compte de l'ensemble des zones de débordement connues sur son territoire et y a appliqué des règles adéquates (zonage NS, gestion des eaux pluviales à la parcelle...).	X					
	En l'absence d'un PPRI approuvé, au sein des zones U2in, la construction des piscines en zone inondable doit être réglementée en s'inspirant des dispositions applicables dans les zones à risque fort.	Le règlement écrit sera modifié sur ce point.				X		
	L'ouverture à l'urbanisation du secteur classé en AU2o, dans le secteur de la gare, ne semble pas opportune en raison du risque inondation (identifié en tant que tel dans l'étude hydraulique établie en 2005). Par conséquent, il serait judicieux de ne pas ouvrir cette zone à l'urbanisation et de la classer en zone naturelle.	Le règlement graphique sera modifié sur ce point et le secteur inondable au sein de cette zone AU2o sera ainsi classé en zone naturelle.					X	
	<b>Risque feux de forêt</b>							
	Un porter à connaissance a été notifié à la commune en 2009 et mériterait d'être présenté. Son appréciation, plus précise que celle de l'atlas départemental, met en effet en évidence que de nombreux secteurs de la commune se situent en risque fort.	La commune ne dispose pas de cette étude dans le cadre de son projet de révision du PLU.						
Le règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies a été annulé et remplacé par le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, approuvé le 20/04/2016. Le rapport de présentation doit être actualisé sur ce point (p.93).	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X						

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
Etat	<p>Les nouvelles constructions en périphérie des zones UH autorisées risquent d'augmenter l'exposition des populations et des biens au risque incendie de forêt, et ce malgré la prescription de retrait de 25m, insuffisante au regard de la distance préconisée par le règlement interdépartemental de lutte contre les incendies qui préconise une bande débroussaillée de 50m de largeur.</p> <p>Il est donc souhaitable de réduire la constructibilité de ces zones en interdisant les constructions nouvelles et en ne permettant qu'une évolution limitée des constructions existantes.</p>	<p>La commune prend acte de cette remarque. Le rapport de présentation sera modifié de façon à indiquer que la prescription de retrait de 25m vient en complément de l'obligation de débroussaillage sur une bande de 50m. En effet, le débroussaillage, qui se réfère au code forestier, et la bande de recul de 25m sont deux notions distinctes pouvant dans le cas présent se superposer et se compléter. Ainsi, l'obligation de débroussaillage sur une bande de 50m ne vaut pas interdiction de construire contrairement à la bande de retrait de 25m telle qu'inscrite dans le présent projet de PLU.</p> <p>En complément de ces dispositions réglementaires, le règlement comporte également des dispositions visant à limiter la constructibilité et l'exposition au risque feu de forêt dans ces secteurs. Il s'agit notamment de l'emprise au sol et des distances obligatoires entre limites séparatives et entre les constructions elles-mêmes.</p>	X					
	<p>Les hameaux et écarts identifiés comme peu ou pas défendus par le risque incendie dans le rapport de présentation (p.330) ne peuvent faire l'objet de nouvelles constructions dans ces conditions.</p>	<p>La commune prend acte de cette remarque. Le rapport de présentation sera modifié sur ce point afin de clarifier la question de la défense incendie dans ces quartiers. En effet, le règlement précise que l'urbanisation d'un secteur n'est possible qu'à la condition que des dispositifs de lutte contre le risque incendie existent ou soient mis en place. Ainsi, la défendabilité des hameaux établie au regard du dernier rapport du SDIS est en réalité en constante évolution. La mise en place de dispositifs de protection adéquats contre le risque incendie autour d'une construction réduit la vulnérabilité face au risque incendie de la parcelle concernée mais profite également aux constructions alentours.</p>	X					
	<p>La carte de croisement « risque incendie de forêt et urbanisation » mériterait d'être actualisée au regard de l'évolution récente de l'urbanisation, notamment dans le secteur de la ZAC avec la présence d'un centre commercial, du collège et d'habitations.</p>	<p>La commune prend acte de cette remarque. L'actualisation de la carte de croisement « risque incendie de forêt et urbanisation » pourra être actualisée lors d'une prochaine modification, étant entendu que le risque feu de forêt est d'ores et déjà largement pris en compte au niveau des dispositions réglementaires (recul d'implantation, zone Ni autour de la ZAC).</p>						

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
Etat	Le zonage Ni prévu autour de la ZAC, bien que présentant un intérêt indéniable, ne suffit pas à garantir la réalisation effective des installations et aménagements prévus pour la lutte contre l'incendie. Il conviendrait donc d'étudier la possibilité d'inclure cette zone tampon à l'OAP.	L'OAP sera modifiée de façon à prendre en compte la zone tampon destinée à la lutte contre l'incendie.			X			
	<b>Risques sanitaires et technologiques</b>							
	Le nombre d'installations classées (ICPE) présentes sur la commune doit être clarifié.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X					
	<b>Nuisances sonores</b>							
	Les arrêtés sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Gironde ont été revus et doivent être actualisés.	Le rapport de présentation et le dossier d'annexe seront modifiés sur ce point.	X					X
	Le règlement prescrit des reculs de construction le long des routes départementales mais aucune prescription d'isolement acoustique n'est édictée dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures des transports terrestres.	Les dispositions générales du PLU (art. 12) définissent d'ores et déjà les prescriptions d'isolement acoustique conformément à la législation en vigueur. La confusion tenant à une imprécision de l'intitulé de l'article 12, celui-ci sera modifié en conséquence.				X		
	<b>Sur les pièces du dossier</b>							
	<b>Dans le rapport de présentation</b> , la justification du classement des zones à urbaniser, envisagées dans le projet en AU2 en raison de l'insuffisance des réseaux existants à proximité immédiate, mériterait d'être renforcée dans le rapport de présentation.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X					
<b>Dans le dossier d'OAP :</b> 1) Des éléments du dossier de modification du PLU de 2016 annexé à l'OAP sont à reverser dans le rapport de présentation. Il s'agit notamment du programme de construction, de la justification de l'intérêt de la ZAC, de l'impact sur le milieu naturel et de l'indication des équipements et installations à mettre en œuvre pour garantir la protection de l'urbanisation future par rapport au risque incendie de forêt.  2) Le schéma d'aménagement aurait pu faire figurer le principe de place publique paysagée, la gestion du stationnement à l'intérieur des îlots, les objectifs de mixité sociale, la composition urbaine plus ou moins dense...	1) Le rapport de présentation sera complété sur ce point.  2) La commune prend acte de cette remarque. Cependant, la ZAC étant en constante évolution, il apparaît compliqué de détailler l'ensemble de ces informations.	X						

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
	<p><b>Dans le règlement :</b></p> <p>1) Le règlement des zones AU2 doit interdire les constructions ou opérations nouvelles, dans l'attente de la réalisation des réseaux nécessaires et d'une révision ou une modification du PLU. Les différentes règles pourront être maintenues, en précisant qu'elles ne concernent que les travaux sur constructions existantes et annexes éventuellement admises.</p> <p>2) Le règlement écrit du projet du PLU de la zone AU1z, articles 9 et 10, pourrait directement intégrer les prescriptions correspondantes plutôt que de renvoyer au cahier des charges qui renvoie lui-même au règlement de la zone AU1g du PLU approuvé en 2010.</p> <p>3) En cohérence avec les observations précédentes au sujet de la consommation d'espace, de l'absence d'assainissement collectif et de la prise en compte du risque feu de forêt, les zones UH et UNc mériteraient d'être reclassées en zone N, ou a minima être assorties d'un règlement interdisant toute nouvelle habitation.</p> <p>4) La zone AU2o étant une zone à urbaniser à long terme, il n'est pas nécessaire de la couvrir d'un périmètre de gel.</p> <p>5) Le rapport de présentation doit justifier le choix de réserver, en zone agricole, les constructions à usage d'habitation à l'unique activité de production animale.</p> <p>6) Le classement en zone UE de la zone NL du PLU actuel, comportant un camping, un stade et une école, constitue une ouverture à l'urbanisation incompatible avec l'article L.122-2 du code de l'urbanisme. Le maintien en zone NL est préférable.</p>	<p>1) Le règlement écrit sera modifié sur ce point.</p> <p>2) Le règlement écrit sera modifié sur ce point.</p> <p>3) La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, ces zones resteront ouvertes à l'urbanisation en l'état ; la commune précise toutefois que des dispositions ont d'ores et déjà été mises en place pour limiter la constructibilité dans ces secteurs.</p> <p>4) La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, en raison des réflexions en cours sur ce secteur, en lien avec le projet de recomposition urbaine dans le centre-ville de Mios, cette zone a été maintenue en périmètre de gel.</p> <p>5) Le rapport de présentation sera modifié sur ce point et apportera les justifications nécessaires.</p> <p>6) Le règlement graphique sera modifié sur ce point. La zone UE proposée au PLU arrêtée sera ainsi classée en NL. Les zones NL, dont la nature diffère d'une zone NL à une autre, feront également l'objet d'un indicage permettant de les distinguer.</p>				X		
	<p><b>Dans le dossier d'annexe :</b></p> <p>La liste des servitudes d'utilité publique doit être actualisée, conformément à la liste des SUP jointe à l'avis (EL3 et I3ab et I6).</p>	Le dossier d'annexe sera modifié sur ce point.						X
Mairie de Biganos	Avis favorable sans remarques autre que la nécessaire compatibilité du PLU de Mios avec celui de Biganos pour la réalisation de la future voie d'évitement permettant de délester le trafic poids lourds du centre-ville de Biganos.	Le projet de PLU rend possible le projet de future voie d'évitement.						
Mairie de Marcheprime	Avis favorable sans remarque							

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES							
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes		
Mairie de Sanguinet	Avis favorable sans remarque									
MRAE	<b>Remarques générales</b>									
	Le résumé non technique est limité à un résumé de l'état initial de l'environnement et des incidences potentielles du plan. Il ne reprend pas les principaux éléments du diagnostic socio-économique ni de l'explication des choix retenus pour le projet. Il doit être amélioré pour rendre le dossier plus accessible.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X							
	<b>Incidences des évolutions démographiques récentes</b>									
	Le collège de Mios étant désormais en service, le rapport de présentation doit être actualisé.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X							
	<b>Assainissement</b>									
	La MRAE recommande de compléter les paragraphes relatifs à l'assainissement collectif dans le rapport de présentation, sur notamment les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informations sur les travaux préconisés en 2014 et 2015</li> <li>- L'état d'avancement de la STEP projetée à Lacanau-de-Mios</li> <li>- Le fonctionnement de la STEP après 2015 (non-conformité en 2014)</li> <li>- Exprimer les données relatives aux raccordements en équivalent-habitants et non en nombre d'abonnés seulement, pour pouvoir apprécier la charge entrante dans la station et sa capacité résiduelle.</li> </ul>	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point. Outre les éléments sur le fonctionnement de la STEP, des précisions seront ainsi apportées sur l'état d'avancement des travaux préconisés par le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune concernant les réseaux et la STEP de Lacanau de Mios.  Les plans figurant au dossier d'annexe seront par ailleurs actualisés.	X						X	
Concernant l'assainissement non collectif, il est demandé d'expliquer le fort taux de non-conformité pour les installations individuelles (37% d'installations conformes en 2014) et d'intégrer une carte de localisation des installations non conformes, afin de pouvoir évaluer par la suite les incidences du projet communal.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point. Un complément d'informations sera apporté au sujet de la non-conformité des installations individuelles, avec les informations disponibles sur le sujet (rapport annuel).	X								
<b>Eau potable</b>										
La MRAE recommande de compléter le paragraphe relatif à l'eau potable, et notamment d'expliquer la ressource mobilisée pour subvenir aux besoins actuels, afin d'affiner les contraintes relatives à l'eau potable sur la commune.	Ces éléments sont déjà présentés dans la partie « Justifications des motifs, de la délimitation des zones, des règles et des OAP » - partie 5 : Analyse des réseaux (p. 329 du rapport de présentation). Les informations relatives au diagnostic seront également reportées dans la partie concernant l'état initial de l'environnement. Les plans figurant au dossier d'annexe seront par ailleurs actualisés.	X							X	

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
	<b>Plan Climat Air Energie Territorial</b>							
	Il est demandé de mentionner le PCAET en cours de finalisation à l'échelle du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre et de décliner autant que possible les actions en lien direct avec le projet de PLU, notamment l'action 6.1 relative à un urbanisme favorable aux énergies renouvelables.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X					
	La MRAe constate par ailleurs que l'action 6.2 du PCAET, relative à la division parcellaire, cite une étude test en cours sur Mios, non évoquée dans le rapport de présentation du projet de PLU.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X					
	<b>Le périmètre de gel</b>							
MRAE	Le rapport de présentation explicite l'existence du dispositif de gel mais ne donne aucune information sur les raisons et la temporalité de sa mise en œuvre. Faute d'explication, il peut apparaître comme incohérent avec l'objectif de densification affiché par le projet. La MRAe recommande donc de compléter le dossier afin de permettre au public de comprendre le règlement proposé.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point de façon à apporter les précisions demandées.	X					
	La référence réglementaire au code de l'urbanisme dans la légende du règlement graphique est erronée et doit être corrigée.	Le règlement graphique sera modifié sur ce point.					X	
	Les parcelles couvertes par le périmètre de gel ne devraient logiquement pas être incluses dans le potentiel foncier mobilisable. Cette information n'est pas clairement fournie.	Cette information étant déjà présentée dans le rapport de présentation, dans la partie relative à l'analyse du potentiel de densification (p.249), le PLU ne sera donc pas modifié sur ce point.						
	La MRAe note ainsi qu'un gisement foncier non comptabilisé sera disponible à l'issue de l'étude d'aménagement global ou au plus tard cinq ans après l'approbation du PLU. La MRAe recommande donc de réaliser un bilan partiel du PLU à cette échéance afin d'évaluer les incidences sur le dimensionnement du projet communal.							

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
MRAE	<b>La ZAC Terres Vives</b>							
	La ZAC Terres Vives est parfois appelée dans le document ZAC du Parc du Val de l'Eyre.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X					
	Le dossier indique que 863 logements sont prévus sur cette zone, soit une densité inférieure à 11 logements par hectare (88 ha dont 5% d'espaces verts). Une telle densité est trop faible au regard des densités préconisées sur les autres extensions urbaines (25 lgts/ha). Par ailleurs, aucune disposition, via le règlement ou l'OAP dédiée, ne permet de garantir l'atteinte de cette densité. La MRAE recommande donc d'expliquer pourquoi seuls 863 logements sont prévus et d'intégrer une densité minimale dans l'OAP de la zone.	<p>Le dossier ne sera pas modifié en raison d'une mauvaise lecture du PLU sur ce point.</p> <p>La densité prévue au sein de la ZAC Terres Vives n'est en aucun cas de 11 logements / hectare. Comme indiqué dans le dossier d'OAP (p.21), elle sera de 22 log/ha en moyenne, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 log/ha pour l'habitat individuel, représentant des terrains de 625 m<sup>2</sup> en moyenne ;</li> <li>- 96 log/ha pour les logements collectifs ou individuels groupés (habitat social).</li> </ul> <p>A noter en outre que cette densité a été calculée sur la base de 863 logements répartis sur le périmètre initial des 110 ha liés à la ZAC. Les 88 ha dont il est fait mention correspondent aux secteurs non viabilisés et non aménagés à ce jour (soit la zone AU1z) : le delta correspond aux îlots viabilisés et ont été reversés en zone UZ. Par ailleurs, les espaces verts et naturels ne représentent pas 5% de la surface mais 30% (p.21 du dossier d'OAP). Ils comprennent les espaces naturels protégés, le parc paysager, le square paysager et l'accompagnement paysager des voiries et des pistes. A ces 30% d'espaces verts, s'ajoutent les surfaces d'activités dédiées à l'accueil de commerces et services mais également les surfaces pour les équipements collectifs (p.21 du dossier d'OAP).</p> <p>La densité effective dans la ZAC sera dès lors proche de 25 log/ha à l'image de ce qui est appliqué dans la plupart des autres zones AU2 du centre-ville.</p>						
Le règlement de la ZAC fait référence au cahier des charges de cession ou de location des terrains de la ZAC Terres Vives. Le document n'est pas repris en annexes. Il est nécessaire d'annexer le cahier des charges de la ZAC au PLU ainsi que d'intégrer les dispositions de ce document dans le règlement écrit afin d'éviter tout renvoi à un document externe.	Le règlement écrit sera complété sur ce point.				X			

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOTEE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES						
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes	
	<p>Les principaux éléments décrivant le parti d'aménagement retenu (organisation urbaine et équipements ou aménagements publics) figurent uniquement en annexe de l'OAP relative à la ZAC. Ces informations devraient être réparties dans le rapport de présentation et l'OAP afin de permettre leur prise en compte effective dans les aménagements projetés.</p> <p>En l'état actuel du dossier et au regard de la faible qualité des aménagements déjà réalisés, les lacunes de l'orientation d'aménagement font peser des doutes substantiels sur la qualité urbaine et environnementale de la ZAC</p>	La présentation des attendus et du contenu du dossier de ZAC – bien que non nécessaire au rapport de présentation, puisque s'agissant d'un coup parti antérieur à la révision du PLU - sera intégrée dans le rapport de présentation afin d'apporter les éléments de compréhension de la ZAC.	X						
<b>Le projet communal</b>									
MRAE	<p>Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le rapport de présentation comprennent une ambiguïté. La rédaction adoptée indique que le projet est de 800 logements construits, auxquels il faut ajouter 863 logements correspondant à la ZAC de Terres Vives. La MRAE recommande d'intégrer la ZAC de Terres Vives dans le projet et d'ainsi écrire que le projet est de « 1 600 logements dont 863 sur la ZAC Terres Vives ».</p> <p>Par ailleurs, une densité de 25 logements/ha dans les secteurs en extension est prévue (21 ha), ce qui revient à 440 logements après minoration par le coefficient de 15% pour les voiries et espaces verts</p>	<p>Le projet ne sera pas modifié quant à la méthode de calcul, compte-tenu d'erreurs d'interprétation par la MRAE dans son estimation du potentiel de logements constructibles. En effet :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. En plus du coefficient de 15 % pour les voiries et espaces verts, ont été retirées toutes les surfaces faisant l'objet de protections paysagères ou ne permettant pas la réalisation de logements (comme l'espace dédié à l'accueil des services techniques). Le rapport de présentation sera repris de sorte à apporter des éléments de clarification concernant la méthode appliquée pour le calcul.</li> <li>2. Par ailleurs, la densité projetée dans les zones AU2 n'est pas de 25 log/ha pour l'ensemble des zones à urbaniser (cf p.288 du rapport de présentation). Le secteur AU2a (secteur des Dunes) est ainsi proposé à une densité de 10 log/ha. Dans cette zone AU2a, ce n'est donc pas 145 logements de prévus, mais bien 31 (après retrait supplémentaire des contraintes citées au paragraphe précédent qui concernent ici les bords de l'Andron et le secteur de la dune).</li> </ol> <p>Toutefois, suite à des avis convergeant sur le secteur des Dunes, dont la densité de 10 log/ha est jugée trop faible, la densité sera augmentée à 25 log/ha, amenant dès lors à une légère évolution du potentiel constructible et démographique.</p>	X						

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
	Dans les espaces en densification, le rapport indique 560 logements. Cependant, après application des coefficients minorants, ce sont environ 500 logements qui pourraient être construits.	<p>Le calcul réalisé par la MRAe dans son estimation du potentiel de logements en densification repose sur une erreur d'interprétation. Les 560 logements ont en effet été établis en tenant compte des coefficients minorants.</p> <p>Le rapport de présentation ne sera donc pas modifié sur ce point.</p>						
MRAE	<p>La MRAe constate ainsi que ce sont 940 logements et non 800 qui seraient constructibles hors ZAC de Terres Vives.</p> <p>Au regard de l'ensemble de ces éléments, l'accueil démographique sera nettement supérieur à l'objectif fixé dans le PADD. Il est donc recommandé de mettre en cohérence le projet démographique et sa traduction réglementaire.</p>	<p>En raison des erreurs d'interprétation précédentes, le chiffre de 940 logements calculé par la MRAe est erroné, ce sont bien 800 logements qui sont prévus. L'accueil démographique tel que démontré dans le rapport de présentation est donc bien cohérent avec l'objectif fixé dans le PADD.</p> <p>Le PLU ne sera donc pas modifié sur ce point mais les chiffres seront cependant actualisés en raison d'évolutions des documents faisant suite à l'enquête publique.</p>						
<b>Division parcellaire</b>								
	Le rapport devrait expliciter quels sont les outils réglementaires mis en œuvre pour protéger ce patrimoine naturel et paysager et ainsi éviter la division des parcelles concernées.	<p>Le rapport ne sera pas modifié puisqu'il précise en l'état les outils réglementaires mis en œuvre pour protéger le patrimoine naturel et paysager de toute nouvelle construction, que ce soit par le biais de la division parcellaire ou par le comblement de dents creuses.</p> <p>Les outils sont d'ores et déjà indiqués dans le rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- p. 294 : « Au regard de la première étape de l'analyse du potentiel en densification mobilisable, un certain nombre de contraintes à la construction ont été identifiées et ont conduit à la réduction de l'enveloppe densifiable. Il s'agit : [...] du patrimoine naturel et paysager protégé au titre du classement en Espace Boisé Classé et de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. »</li> <li>- p. 322 et p. 324 dans les parties relatives aux EBC et aux éléments paysagers faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul>						

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
MRAE	<p>Au regard des autres éléments de diagnostic identifiés, notamment les problèmes de débit et de pression sur le réseau d'eau, la MRAE recommande d'identifier les secteurs les plus fragiles et de mettre en place le cas échéant des mesures permettant de limiter ou d'interdire la division parcellaire sur ces secteurs.</p>	<p>En plus des règles concernant l'emprise au sol et l'application d'un cercle d'un diamètre minimum variant de 10m à 15m d'un seul tenant sur les parties du terrain laissées en pleine terre, sans se superposer avec une quelconque construction présente sur le terrain d'assiette du projet, les règles suivantes ont également été appliquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Concernant les secteurs présentant des pressions sur le réseau d'eau potable (identifié en UH0) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Dans le rapport de présentation (p. 305) :</u> « En UH0, toute nouvelle construction, à l'exception d'annexes liées à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que la dite annexe ne nécessite pas d'alimentation en eau potable. »</li> <li>- <u>Dans le règlement écrit :</u>  <b>A la page 6 :</b>  « La zone UH comprend trois secteurs :  [...]  <b>le secteur UH0</b> situé route de Craque, qui se différencie du fait d'une difficulté importante d'approvisionnement en AEP, nécessitant d'interdire toute nouvelle urbanisation dans l'attente de l'augmentation des capacités d'approvisionnement en eau potable dans ce secteur.»  <b>A la page 81 :</b>  « Compte-tenu de difficultés importantes pour desservir les constructions actuellement présentes dans la zone en termes d'approvisionnement en eau potable, et dans l'attente de l'amélioration des capacités d'AEP du réseau public à destination de la zone UH0, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des annexes liées à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que la dite annexe ne nécessite pas d'alimentation en eau potable. »</li> </ul> </li> </ul>						

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOTEE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
MRAE		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Concernant les secteurs vulnérables au risque feu de forêt :</b>  Les mesures s'appliquant sont précisées dans l'article 7 du règlement écrit et s'appliquent pour les zones U4i, UH, UNci.  <i>« Dans le cas où l'une ou plusieurs des limites séparatives du terrain d'assiette du projet jouxte une zone classée N (qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelle), toutes les constructions (hors piscines) ainsi que les installations et annexes doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à la zone N. Dans ce cas, le recul de 25 mètres entre les constructions et la zone N doit être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. » Des ces secteurs là, la bande inconstructible de 12 m est ainsi portée à 25m</i>  Les mesures sont par ailleurs reprises dans le rapport de présentation, aux pages 301, 305 et 307.   Le PLU ne sera donc pas modifié sur ce point.</li> </ul>						
	<b>Les OAP</b>  Les explications fournies quant aux suites à donner dans les dispositions réglementaires (zonages et protections environnementales) des mesures d'évitement ou de réduction des enjeux environnementaux proposées, doivent être complétées.	Les mesures d'évitement ou de réduction des enjeux environnementaux présentées p. 356 du rapport de présentation concernant les zones à projets 6 (AU2a) et 7 (AUY2), classées à forts enjeux écologiques, ont bien fait l'objet d'une traduction réglementaire adaptée avec un zonage en NS et EBC, classés non constructibles, ou avec l'instauration de protections paysagères. Ces éléments sont bien repris p. 366 à 369 du rapport de présentation. Afin d'être plus lisible, l'analyse « Patrimoine naturel et biodiversité » sera complétée en nommant expressément ces deux secteurs et habitats à forts enjeux écologiques. Un renvoi à la partie « Patrimoine naturel et biodiversité » sera également ajouté p.356.  Pour les mesures d'évitement ou de réduction des enjeux environnementaux des autres secteurs, les mesures précises à prendre devront l'être au moment des travaux d'aménagement et ne relèvent pas directement du projet de PLU.	X					

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
		<p>Par ailleurs, étant classés en AU2 et AUY2, ils ne font pas l'objet d'OAP, conformément aux évolutions des obligations réglementaires. Des OAP seront réalisées ultérieurement lorsque ces secteurs feront l'objet d'un reclassement en AU1 et AUY1, à l'occasion d'une modification du PLU, à l'appui d'éventuelles mesures d'évitement ou de réduction des enjeux environnementaux.</p> <p>A noter cependant que ces secteurs ont également fait l'objet d'adaptation du zonage afin de tenir compte des enjeux environnementaux d'ores et déjà identifiés. Il en est ainsi pour la zone AU2 (zone à projet 2), initialement plus étendue, qui a été réduite au profit de la zone naturelle pour tenir compte d'habitats à forts enjeux.</p>						
MRAE	Il est recommandé d'intégrer des esquisses d'OAP pour l'ensemble des zones AU2 et AUY2, y compris l'extension de la zone du Marquet pour laquelle une visite terrain sera nécessaire.	<p>La commune prend acte de cette remarque. Cependant, le secteur de Masquet, reversé en AUY2 dans le présent projet de PLU, est classé en zone AUY1 au PLU en vigueur. De ce fait, il n'a pas fait l'objet de passage terrain. (p. 349 du rapport de présentation).</p> <p>Le rapport de présentation ne sera donc pas modifié sur ce point.</p>						
	Il est recommandé de reprendre de façon plus explicite les « préconisations du dossier CNPN », citées à plusieurs reprises mais difficilement identifiables.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point et détaillera les préconisations faites par le CNPN concernant le secteur 4 (secteur à enjeu pour le Damier de la Succise).	X					
	Au regard du classement en UY et UYNc des grandes extensions situées en périphérie immédiate, et ce sans analyse préalable des enjeux environnementaux ni présence d'OAP, et de la nécessité, pour l'une de ces zones, de justifier une éventuelle dérogation aux règles de recul imposées par l'autoroute : recommandation d'intégrer une analyse spécifique des enjeux environnementaux et paysagers et, si des enjeux forts sont identifiés, d'ajouter une OAP permettant d'en tenir compte dans les aménagements futurs.	La commune prend acte de cette remarque. Cependant, comme cela est indiqué dans le rapport de présentation (p. 340), le Parc d'activités Mios Entreprises est classé dans le PLU en vigueur en AUY1zac et AUY2. Les zones AUY1zac, réputées comme étant immédiatement urbanisables en plus d'être accompagnées d'OAP, sont aujourd'hui classées en UY, les parcelles étant actuellement viabilisées. Les parcelles non viabilisées ont, quant à elles, fait l'objet d'un classement en AUY2.						

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES									
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes				
MRAE		<p>En ce qui concerne la zone de Masquet, la parcelle d'apparence non bâtie au plan de zonage est en réalité couverte par une centrale électrique (cf photo), justifiant ainsi son maintien en UY, comme cela était le cas dans le PLU en vigueur.</p> 										
		<p>Le rapport de présentation sera complété sur ce dernier point.</p>	X									
	<p>Les extensions immédiates des zones d'activités ne sont pas comptabilisées dans les surfaces mobilisables dans le rapport de présentation (page 328). Cette incohérence doit être corrigée.</p>	<p>Les extensions dont il est fait référence au point précédent étant en réalité déjà viabilisées, voire construites pour certaines, elles sont comptabilisées dans les surfaces déjà mobilisées. Seules les zones AUY sont concernées dans le calcul des surfaces mobilisables des zones d'activité dans le rapport de présentation. Le PLU ne sera donc pas modifié sur ce point.</p>										
<b>Eau potable</b>												
	<p>Les autorisations de prélèvement étant déjà dépassées, la faisabilité du projet communal dépend fortement de la réelle ouverture d'un nouveau captage, dont il n'est précisé ni la nappe de prélèvement, ni la date de mise en service ni le volume à prélever.</p>	<p>L'ouverture du nouveau captage de Bouchon à Lacanau de Mios a été officialisée le 1er juillet 2018 (date postérieure à l'arrêt du document). La mention sera reportée dans le rapport final au moment de l'approbation. La nappe de prélèvement (Oligocène littoral) ainsi que les volumes sont correctement mentionnés en p. 329 du rapport de présentation.</p>	X									

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOTEE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
MRAE	Dans un contexte avéré de surexploitation des nappes mobilisables pour l'alimentation en eau potable dans le secteur, [...] en l'état, la question de l'approvisionnement en eau potable est de nature à empêcher la réalisation du projet présenté et recommande donc de démontrer la cohérence entre la mobilisation de cette nouvelle ressource et l'accueil de la population. Faute d'une telle démonstration, la MRAe considère qu'il faudra surseoir aux ouvertures à l'urbanisation envisagées.	Les volumes d'eau supplémentaire dégagés par l'ouverture du captage du Bouchon et l'état non déficitaire de l'Oligocène littoral sont compatibles avec les besoins projetés de la commune (voir calculs p. 329-330 du rapport de présentation).  Le PLU ne sera donc pas modifié sur ce point.						
PNR des Landes de Gascogne	<b>Conforter l'avenir forestier du territoire</b>							
	La mention de l'existence d'une forêt communale pourrait être un plus dans le PLU.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, le PLU ne sera pas modifié sur ce point.						
	La prise en compte du risque feu de forêt pourrait avoir une dimension paysagère en préconisant dans la bande inconstructible de 12 m de planter sur 6m des essences végétales locales (autorisées dans le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne)	Le règlement sera complété sur ce point, une référence sera faite au guide cité.				X		
	La grande superficie des zones d'activités d'extraction (NC) interroge, notamment vis-à-vis de la vocation forestière des terrains initiaux.	La commune prend acte de cette remarque. Le PLU ne sera pas modifié sur ce point.						
	<b>Garantir les fonctions écologiques de la forêt</b>							
	La localisation des boisements de feuillus significatifs pourrait être présentée dans l'évaluation environnementale, en lien avec la qualité paysagère de ces ensembles.	La commune prend acte de cette remarque. Le PLU ne sera pas modifié sur ce point.						
	<b>Accompagner le développement de l'économie forestière</b>							
	La commune pourrait promouvoir le bois construction dans le projet Terres Vives et privilégier la ressource bois dans la commande publique.	La commune prend acte de cette remarque mais cela n'étant pas du ressort du PLU, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.						
	<b>Maintenir la quantité et améliorer la qualité de la ressource en eau</b>							
	L'articulation avec le SAGE Leyre, cours d'eau côtier et milieux associés (révisé en 2013) est à reprendre.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X					
Les zones humides prioritaires délimitées par le SAGE Leyre doivent être intégrées dans les zonages et règlement d'urbanisme.	Le règlement graphique et le règlement écrit seront modifiés sur ce point en tenant compte des protections environnementales déjà instaurées au PLU et de la réalité de l'occupation du sol.	X			X	X		

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
PNR des Landes de Gascogne	Il est recommandé de conditionner l'urbanisation à la desserte en réseaux d'assainissement collectif (en attendant la réalisation de la nouvelle STEP), en raison des enjeux forts sur les installations d'assainissement non collectif (problème de conformité notamment).	<p>Consciente des pressions liées à l'assainissement qui s'exerçaient sur son territoire, la commune a fait le choix de classer l'ensemble de ses zones AU en zones à urbaniser à long terme (AU2), à l'exception de la ZAC Terres Vives, coup parti en cours de réalisation. Ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à partir du moment où la station d'épuration sera réalisée et que les réseaux seront en capacité d'accueillir la nouvelle population engendrée.</p> <p>Le PLU ne sera donc pas modifié sur ce point.</p>						
	Il est recommandé de faire figurer une « trame aquatique et humide » au plan de zonage, afin de prévoir les prescriptions destinées à assurer la préservation ou la restauration des continuités écologiques.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, le PLU ne sera pas modifié sur ce point.						
	L'article concernant les eaux pluviales (règlement) pourrait également prévoir une obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.	<p>Comme cela est indiqué à l'article 20 des dispositions générales du règlement écrit (p.16), le constructeur ou l'aménageur devra privilégier une gestion des eaux pluviales au plus près de leur point de chute.</p> <p>Il est également rappelé à l'article 4 de chaque zone que « les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, noues, etc.). »</p> <p>Le règlement écrit ne sera donc pas modifié sur ce point.</p>						
	Des coefficients de pleine terre et de biotope pourraient être instaurés.	<p>La commune prend acte de cette remarque.</p> <p>Cependant, afin de préserver les espaces libres de toute construction sur son territoire, des mesures ont déjà été mises en place. Ainsi, en plus de la règle concernant l'emprise au sol (article 9 des zones), a été instaurée l'obligation d'appliquer un cercle d'un diamètre minimum variant de 10m à 15m d'un seul tenant sur les parties du terrain laissées en pleine terre, sans se superposer avec une quelconque construction présente sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p>Le règlement écrit ne sera donc pas modifié sur ce point.</p>						

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
PNR des Landes de Gascogne	<b>Favoriser la gestion intégrée de la ressource en eau</b>							
	Il est demandé de vérifier que la prise en compte des zones humides et des lagunes s'appuie bien sur les données du PNR et qu'elles intègrent une zone tampon allant de 20m à 200m.	Le règlement graphique sera modifié de sorte à classer en NS une zone tampon de 20m autour des lagunes, afin de correspondre à la zone d'influence immédiate. Le reste sera maintenu en zone N.	X				X	
	Les lagunes et leur zone d'influence immédiate (20m) devraient faire l'objet d'une interdiction stricte de possibilités d'affouillements et d'exhaussements, mais aussi de plantations, cultures...	En plus du classement en zone NS des lagunes et de leur zone d'influence immédiate, bien que soit déjà interdit tout remblai, le règlement écrit sera modifié de sorte à interdire toute possibilité d'affouillements.				X		
	Les lagunes, leurs zones d'influence et les zones humides pourraient faire l'objet d'un repérage au titre de l'art. L.151-23 du CU.	Le zonage sera modifié sur ce point.					X	
	Une référence au « Guide du riverain pour une meilleure gestion des cours d'eau » pourrait être faite et portée en annexe du PLU.	La commune prend acte de cette remarque, mais cela n'étant pas du ressort du PLU, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.						
	En matière de gestion des fossés et des crastes en zone forestière, il est recommandé de consulter les chartes de bonnes pratiques pour l'entretien des cours d'eau.	La commune prend acte de cette remarque, mais cela n'étant pas du ressort du PLU, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.						
	<b>Préserver et restaurer les espaces naturels d'intérêt patrimonial, réservoirs de biodiversité du territoire</b>							
	Il est demandé d'étayer la définition des zones AU au regard d'un diagnostic environnemental et paysager assez fin, même s'il ne se substitue pas aux études environnementales qui pourraient être recuises. L'existence d'un tel diagnostic n'est pas évidente.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les documents ne seront pas modifiés sur ce point, d'autant plus que la quasi-totalité des zones AU2 étaient auparavant classées en zones AU1 au précédent PLU.						
	Il est préconisé d'instaurer une bande de recul pour les constructions et aménagements bordant un ruisseau.	Comme cela est précisé dans l'article 1 de chaque zone, « les constructions et installations de toute nature, y compris les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau ». Cette bande est portée à 50m en zone N.  Le règlement écrit ne sera donc pas modifié sur ce point.						
	Il est recommandé d'inscrire les lagunes et les zones humides en zone naturelle de protection stricte.	Le règlement graphique sera modifié de sorte à classer les lagunes et les zones humides en NS.					X	
L'approche du PLU sur les prairies pourrait être confrontée avec un sous-indice « prairie » (Ap ou Np).	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.							

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
PNR des Landes de Gascogne	Tout projet d'accueil du public donnant accès aux sites naturels d'intérêt patrimonial devra au préalable faire l'objet de diagnostics écologiques, d'un état des lieux...	La commune prend acte de cette remarque, mais cela n'étant pas du ressort du PLU, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.						
	<b>Conforter la biodiversité et les continuités écologiques à l'échelle du territoire</b>							
	L'identification de la TVB locale pourrait donner lieu à l'instauration expérimentale d'une zone spécifique Nce (naturelle de continuité écologique) ou Ace, et ainsi associer des prescriptions spécifiques dans le règlement (interdiction des affouillements, exhaussements et drainages, préservation des feuillus...).	Une zone Ncu visant à protéger les coupures à l'urbanisation a été instaurée dans le projet de PLU arrêté afin de maintenir ouvert les corridors écologique.  Au sein de cette zone, le règlement sera modifié de sorte à interdire également les affouillements et exhaussements du sol.				X		
	La liste des espèces « patrimoniales » du PLU pourrait être complétée par les données du Parc qui a produit une liste des espèces patrimoniales du territoire dans le cadre des travaux sur la Charte 2014-2026.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les documents ne seront pas complétés sur ce point.						
	<b>Favoriser une approche durable de l'urbanisme</b>							
	Pour répondre à la mesure 38 de la Charte du Parc, il est attendu des outils de maîtrise dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation pour d'abord privilégier une densification des zones existantes. La zone 2AU pourrait voir son urbanisation subordonnée à la révision du PLU comprenant la détermination d'OAP.	La commune prend acte de cette remarque. Il n'est cependant à ce jour pas possible de prévoir dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Ces zones ne pourront cependant être ouvertes qu'à l'occasion d'une modification du PLU et seront subordonnées à la réalisation d'une OAP (obligatoire).  Les documents ne seront donc pas modifiés sur ce point.						
	Une analyse de la morphologie urbaine serait intéressante à proposer afin de travailler sur des alternatives au pavillon individuel. Une approche sur les formes urbaines et les densités intégrées aux OAP est attendue. Le vademecum des formes urbaines et des paysages réalisé par le SYBARVAL est un référentiel incontournable.	La commune prend acte de cette remarque. Ce travail au niveau des zones AU sera cependant réalisé au moment de leur ouverture à l'urbanisation et de la réalisation inhérente d'OAP.  Les documents ne sont donc pas modifiés sur ce point.						
	La consommation foncière affectée aux énergies renouvelables devrait apparaître plus clairement.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X					
	Les partis pris d'urbanisation présentent, pour certains, des enjeux et/ou concernent des sites sensibles sur les plans environnemental et paysager, justifiant l'élaboration d'OAP. Il en va ainsi des zones de renouvellement urbain, des zones d'extensions naturelles des zones d'activités et des zones NL.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.						

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
PNR des Landes de Gascogne	Les coupures à l'urbanisation pourraient être étendues afin de circonscrire au mieux les zones d'urbanisation, et venir en appui des continuités écologiques.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.						
	La commune pourrait introduire les possibilités d'architecture contemporaine dans les zones U de renouvellement urbain et AU.	Le règlement écrit prévoyant déjà, à l'article 11 de chaque zone, la possibilité d'architecture contemporaine, il ne sera pas modifié sur ce point.						
	Le projet de restructuration du centre-ville semble être en cours de réflexion. Quelques éléments pourraient cependant être reversés au PLU.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X					
	En matière de déplacements et mobilités, il est demandé de faire le lien avec les Schémas des mobilités et des modes doux pour les territoires de la COBAN et du Val de l'Eyre.	Bien que ce schéma soit en cours de réalisation, une mention sera faite dans le rapport de présentation.	X					
	<b>Amener la reconnaissance de la valeur des paysages</b>							
	L'analyse paysagère et les objectifs du PADD demandent à être étoffés des points inscrits dans la charte (entrées de ville, lisière, les points noirs...).	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.						
	La Charte du PNR demande également d'inventorier systématiquement les quartiers et airiaux. La liste présentée en annexe du rapport de présentation ne reflète pas l'important travail conduit par la commune sur le repérage des granges. Pour autant la connaissance fine du territoire existe, elle pourra être valorisé dans une prochaine réflexion de PLU.	Le rapport de présentation sera complété sur ce point.	X					
	Une démarche de requalification paysagère des zones d'activités existantes serait à conduire.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.						
	En zone N, les clôtures de mur plein ou mur bahut seraient à proscrire sur l'ensemble des limites de la parcelle.	Le règlement écrit des zones N, NP, NS et Ncu sera modifié sur ce point.				X		
	<b>Confirmer le positionnement du territoire sur l'écotourisme</b>							
Il est attendu d'identifier dans le rapport de présentation les structures et équipements participant au potentiel de développement du tourisme vert.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.							
Les orientations de portée tour du PADD ne permettent pas de fonder un projet éco-touristique, s'appuyant sur les espaces naturels comme sur le patrimoine bâti. Il est attendu de préciser les projets de valorisation du patrimoine communal portés par la commune (ex du projet autour de la fontaine).	La commune prend acte de cette remarque mais cela n'étant pas du ressort du PLU, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.							

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
PNR des Landes de Gascogne	Il est important d'asseoir, dans le PLU, des orientations allant dans le sens d'un tourisme durable, démarche impulsée par le Parc et de mettre en avant les atouts du secteur forestier à l'échelle intercommunale, le tourisme vert, les sites attractifs tels que la Leyre mais également les écarts, atouts indéniables pour l'attractivité touristique, tant en termes d'hébergements que de balades.	La commune prend acte de cette remarque mais cela n'étant pas du ressort du PLU, les documents ne seront pas modifiés sur ce point. Des éléments sont cependant déjà apportés sur ces questions dans le rapport de présentation.						
	Les zones NL sont hétéroclites. Au vu des enjeux liés aux sites naturels, à l'intégration paysagère et à la fréquentation touristique, il est nécessaire de mieux les encadrer. Un sous-indice permettrait des prescriptions et/ou préconisations adaptées.	Les documents seront modifiés sur ce point.	X			X	X	
	<b>Accompagner le développement des sports de nature et maîtriser les pratiques consommatrices d'espaces</b>							
	Il est demandé de compléter le projet de PLU au sujet de l'étude de positionnement et du schéma d'aménagement par point d'accès au cours d'eau, engagés dans le cadre de l'inscription de l'itinéraire nautique de la Leyre au PDESI (Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires des sports de nature).	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X					
	La zone NL située au nord de Saint-Brice, en bordure de Leyre, est à inscrire plus explicitement (dans le volet éco-tourisme) dans la démarche Espaces Sites et Itinéraires (ESI) qui reconnaît l'itinéraire nautique de la Leyre au niveau départemental et permet de co-construire un programme d'aménagement des accès à la Leyre, cohérent à l'échelle de la vallée. Elle apparaît en effet à ce jour comme une possible atteinte à la cohérence de l'itinéraire nautique et une réflexion doit être engagée afin d'établir une vision stratégique désignant la vocation de cet espace et ses objectifs de fréquentation.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les documents ne seront pas modifiés sur ce point. En effet, la zone NL telle qu'arrêtée au projet de PLU ne correspond pas au secteur sur lequel était situé l'ancien arrêt de canoë. Etant située hors bordure de la Leyre et hors zone Natura 2000, elle ne porte donc pas atteinte à la cohérence de l'itinéraire nautique. Par ailleurs, la vocation de cet espace (zone de camping) fait déjà l'objet d'un encadrement dans le règlement écrit du PLU, qui sera modifié afin d'apporter plus de lisibilité concernant les différentes zones NL existantes.						
	Le camping de Samba semble devoir être classé en zone NL.	Les documents seront modifiés sur ce point.					X	
	<b>Choisir un développement local fondé sur les ressources locales</b>							
La réalisation d'OAP pour les secteurs à forts enjeux permettrait de déterminer les prescriptions de nature à accroître la performance énergétique des bâtiments.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.							

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES						
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes	
PNR des Landes de Gascogne	En matière d'énergie, le projet de "PLU trouvera à s'étoffer dans le cadre du déploiement des démarches « territoires à énergies positives et pour la croissance verte » du PNR.	La commune prend acte de cette remarque mais cela n'étant pas du ressort du PLU, les documents ne seront pas modifiés sur ce point. Il sera cependant ajouté une mention indiquant que les documents en question sont à disposition du public à la mairie.	X						
	Des recommandations dans le règlement pour couvrir les toitures et ombrières de panneaux photovoltaïques en zone d'activité économique pourraient être affirmées.	Le règlement écrit sera modifié sur ce point.				X			
	La rédaction de prescriptions particulières pour les « Locaux annexes et techniques » devrait être assortie de dispositions permettant de concilier au mieux les considérations patrimoniales et énergétiques pour les bâtiments identifiés dans l'inventaire du patrimoine.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, le règlement ne sera pas modifié sur ce point.							
	L'initiative de la commune de développer une agriculture locale et paysanne est absente du projet de PLU, desservant ainsi le document d'urbanisme.	Le projet de PLU stipule à plusieurs reprises, dans son rapport de présentation comme dans son PADD, que la commune souhaite développer une agriculture locale sur son territoire. Cela se traduit ainsi par une augmentation de 163,5 ha des surfaces agricoles, soit +1,2 points à l'échelle de la commune (p.333 du rapport de présentation). Nombre de ces zones agricoles ont été ouvertes à proximité des zones urbaines, allant ainsi dans le sens d'une agriculture locale. Par ailleurs, outre le développement des zones agricoles dans des secteurs stratégiques pour l'agriculture et la préservation des espaces agricoles de l'urbanisation, il n'est pas du ressort du PLU de mettre en place d'autres initiatives allant dans ce sens.  Les documents ne seront donc pas modifiés sur ce point.							
	<b>Réguler les projets d'aménagements et d'infrastructures</b>								
	Le projet de route rétro-littorale et ses éventuelles connexions devront faire l'objet d'une intégration environnementale et paysagère exemplaire, et ce sur l'ensemble du projet.	Les réflexions autour de la route rétro-littorale étant à un stade encore peu avancées, elles ne peuvent être intégrées au projet de PLU, d'autant que l'intégration de cette route devra faire l'objet, le moment venu, d'une étude d'impact.  Les documents ne seront donc pas modifiés sur ce point.							

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOREE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
PNR des Landes de Gascogne	<b>Faire du patrimoine un socle d'appartenance au territoire</b>							
	Le volet patrimonial mériterait d'être consolidé par une caractérisation et une illustration du patrimoine repéré.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.						
	La destruction possible des éléments repérés, certes limitée, interroge.	La commune prend acte de cette remarque. Toutefois, les documents ne seront pas modifiés sur ce point.						
	Il est recommandé de prendre une délibération pour instaurer le permis de démolir, permettant ainsi d'alerter la commune en cas de destruction d'un élément patrimonial non repéré dans le projet de PLU.	La commune prend acte de cette remarque. Une délibération pour instaurer le permis de démolir ayant déjà été prise, en date du 19 octobre 2012, le dossier d'annexe sera complété par ajout de ce document.						X
	Le règlement ne propose pas de rédaction étayée quant aux dispositions architecturales et paysagères attendues dans les secteurs bâtis repérés au titre de l'art. L.151-19 du CU.	Ceci est inexact. Le règlement établit au contraire des dispositions particulières à l'art. 11 pour les constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial.						
Région	<i>Pas de retour</i>							
RTE	<b>Annexe concernant les servitudes I4</b>							
	Les cartes mentionnant les SUP I4 doivent être mises à jour.	Le dossier d'annexe sera modifié sur ce point.						X
	La liste des servitudes (appellation complète, niveau de tension et coordonnées du groupe de maintenance réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire) doit être actualisée.	Le dossier d'annexe et le rapport de présentation seront modifiés sur ce point.	X					X
	<b>Le document graphique du PLU</b>							
	La servitude I4 n'étant pas compatible avec les EBC, le tracé des EBC sur les secteurs concernés par une ligne existante devra être repris.	Le règlement graphique sera modifié sur ce point.					X	
<b>Le règlement (pour les zones traversées par un ouvrage HTB)</b>								
Il est demandé que soit modifié l'article 1 concernant la bande inconstructible de 10 m (ou 50m) de part et d'autre des cours d'eau, en reprenant la formulation indiquée dans l'avis transmis.	Les équipements concernés de RTE s'inscrivant dans une logique d'intérêt général, le règlement écrit sera modifié sur ce point.				X			

PPA	REMARQUES	REPOSE APPOTEE PAR LA COLLECTIVITE	PIECES CONCERNEES					
			RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Annexes
RTE	Il est demandé que soit modifié l'article 2 concernant le paragraphe visant à autoriser les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en reprenant la formulation indiquée dans l'avis transmis.	La commune prend acte et le règlement écrit sera modifié sur ce point uniquement en zone N.				X		
	Il est demandé que soit modifié l'article 10 en reprenant la formulation indiquée dans l'avis transmis.	Le règlement écrit sera modifié sur ce point.				X		
	Il est demandé d'indiquer que : - les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. - les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.	Le règlement écrit sera complété sur ce point au titre des dispositions générales.				X		
SCOT - SYBARVAL	Le projet est compatible avec le SCoT							
	Le SCoT doit être mentionné dans les documents supra-communaux à prendre en compte. Bien que non opposable à ce jour, le SCoT sera en effet relancé avant l'approbation du PLU de Mios.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X					
	Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (en cours d'élaboration) doit être cité.	Le rapport de présentation sera modifié sur ce point.	X					
	La traduction de l'objectif que la zone naturelle permette l'installation de parcs photovoltaïques dans les zones d'intérêt écologique de moindre importance n'apparaît pas clairement et certaines dispositions, comme l'emprise au sol, pourraient aller à l'encontre de ce type de projet.	Le règlement écrit, et notamment à l'article 2, sera modifié sur ce point de sorte à autoriser ce type d'installation en zone N et Nd sous condition de réversibilité.				X		