

PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION

Date : 16 novembre 2020

Lieu : Mairie de Mios

Objet : Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA)

Personnes publiques associées

Conformément aux dispositions des articles L123-14-2 et R*123-23-1 du Code de l'Urbanisme, les personnes publiques associées ont été dûment convoquées à la réunion d'examen conjoint 16 novembre 2020, 14h, à Mios.

Les services invités à cette réunion ont reçu la déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de Mios.

Participants :

C. PAIN	/ Maire de Mios
D. BAGNÈRES	/ 1 ^{er} adjoint au Maire de Mios
T. LEMIÈRE	/ Mairie de Mios, Directeur général des services
G. PRADAYROL	/ Mairie de Mios, Responsable du pôle Développement / Vivre ensemble
A. FREDEFON	/ Sous-Préfecture d'Arcachon, Secrétaire Générale
P. MORIN	/ DDTM 33 / Arcachon Service Aménagement Urbain, Adjoint au Chef du Service Aménagement Urbain
K. DANIEAU	/ PNR des Landes de Gascogne, Chargé de mission Urbanisme
F. BOSCHAT	/ CAUE de la Gironde, Urbaniste conseiller
H. CELAN	/ Adjoint au Maire de Cestas
F. BLOUIN	/ SIBA, Responsable Service urbanisme
L. BOUZATS	/ SDIS, Chef de Centre Mios
S. ESCOFFIER	/ Bureau d'études, Agence Escoffier

Excusés :

L. RUPIL	/ CRPF-NA
A. DOUET	/ SYBARVAL
H. AYPHASSORHO	/ DREAL Aquitaine / MRAE, Président
A. LE ROUSIC	/ DREAL Aquitaine / MRAE, Responsable Pôle Plans – Schémas - Programmes
L. GUYARD	/ Mairie de Biganos, Responsable service urbanisme

Objet de la réunion

Présentation du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Mios, rendu nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement combinant mixité sociale et mixité urbaine, dans le centre bourg de Mios.

→ Enjeu et contexte du projet :

Le Maire rappelle le contexte et l'importance de ce projet pour Mios :

- La commune a connu une véritable transformation au cours des dernières décennies, à l'appui d'un développement urbain exponentiel, quantitativement et spatialement. En marge des conséquences démographiques, ce très fort développement urbain n'a jusqu'alors que peu contribué à la mixité sociale et générationnelle à Mios ;
- Depuis 2014, l'équipe municipale n'a eu de cesse que de chercher à résoudre ces déséquilibres. A cet égard, dans le cadre du PLU révisé en 2019, la collectivité affirmait deux objectifs prioritaires :
 - parachever la transformation urbaine de la commune pour lui conférer un caractère de ville structurée, disposant notamment d'une centralité urbaine forte et attractive au bénéfice de toute la commune ;
 - rééquilibrer l'offre en logements et augmenter la part du logement social à Mios, afin de permettre notamment aux ménages jeunes, aux familles avec enfants mais également aux personnes âgées d'accéder à un logement correspondant à des revenus modestes ou intermédiaires.

Dès lors, le projet présenté représente un enjeu fort pour la commune et ses habitants, tant d'un point de vue social, générationnel qu'urbanistique. C'est d'ailleurs en ce sens qu'il a été élaboré et travaillé en étroite collaboration avec les services de la DDTM.

→ Les évolutions du PLU rendues nécessaires

Le bureau d'études rappelle, à l'appui du dossier transmis en amont de la réunion à l'ensemble des PPA, les adaptations nécessaires à apporter au document d'urbanisme :

- La levée d'un emplacement réservé (ER A) prévu pour mixité sociale à hauteur de 40% de logements sociaux ; à souligner que le projet va porter la part de logements sociaux à 55% ;
- La réduction très partielle du périmètre de gel établi sur la zone U1 du PLU,
- La réduction d'un ensemble paysager identifié au PLU (EPP) avec compensation surfacique et d'un seul tenant, supérieure à la réduction de l'EPP.

Synthèse des échanges avec les personnes publiques associées

DDTM33 : Le projet dans son principe est tout à fait intéressant car il participe à la densification et la recomposition du centre-ville de Mios et favorise la mixité sociale et générationnelle. Il s'inscrit complètement dans l'esprit des lois SRU et ALUR et présente de ce point de vue beaucoup de points positifs.

La DDTM souligne également que le projet est l'occasion pour la commune d'une amorce de rééquilibrage entre habitat et emploi. L'intérêt général du projet est justifié, de même que la démonstration de faibles impacts sur l'environnement est validée (sous réserve de la confirmation de la part de l'Autorité Environnementale).

Le représentant de l'Etat souligne par ailleurs que le projet s'inscrit largement dans les règles actuelles de la zone U1 du PLU, ne nécessitant pas du point de vue strictement réglementaire une adaptation des articles, autre que ceux qui ont été adaptés. Toutefois il propose de faire évoluer les articles 2, 9 et 13 dans le sous-secteur U1a nouvellement créé, permettant de correspondre strictement au projet présenté et assurer à la commune de la mise en œuvre de l'opération telle que négociée avec le porteur de projet.

- *Les élus valident l'intention. Dès lors, les articles cités seront ajustés avant approbation de la mise en compatibilité du PLU :*
- *il sera mentionné à l'article U1a-2 l'obligation de réalisation d'un minimum de 55% de logements sociaux,*
 - *l'article U1a-9 précisera que le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 50% du terrain d'assiette du projet ;*
 - *l'article U1a-13 fixera une obligation minimale de 50% en pleine terre du terrain d'assiette du projet.*

CAUE et PNR : Les représentants des 2 organismes valident également l'intérêt du projet présenté, et sa justification en termes d'intérêt général. L'un comme l'autre suggère de sécuriser juridiquement les intentions affirmées du projet du point de vue paysager, traitement des espaces verts et circulations douces, en établissant une OAP propre au secteur U1a et reprenant les schémas d'intention du porteur de projet.

- *Les représentants de la commune valident l'ajout d'une OAP. Celle-ci sera dès lors ajoutée au dossier avant approbation du dossier de mise en comptabilité du PLU. Elle traduira strictement les schémas d'intention du porteur de projet en termes d'itinéraires de circulations douces et maillage au réseau existant ainsi qu'en termes de traitement des espaces plantés. Il sera également fait mention à l'article U1a-13 l'obligation de respecter les principes établis à l'OAP.*

SDIS : En parallèle de la procédure d'adaptation du PLU, le responsable des services de secours précise qu'il sera nécessaire que le porteur de projet dimensionne les accès piétons aux différents bâtiments en intégrant le passage des engins de secours. De même, chaque entrée de bâtiment devra disposer d'un accès à moins de 200 mètres d'un poteau incendie ; le cas échéant il conviendra de renforcer le nombre de poteaux. Il indique également la nécessité de vérifier le dispositif de coupe-feux au niveau du décroché du bâtiment accueillant la résidence intergénérationnelle.

- *La commune mettra directement en contact l'opérateur et les services du SDIS.*

Clôture de la réunion d'examen conjoint

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est validé par l'ensemble des PPA.

Il sera tenu compte par la commune de la demande des PPA concernant l'adaptation de certaines règles écrites ainsi que de l'ajout d'une OAP spécifiques au secteur U1a. Ces évolutions seront apportées avant approbation de la mise en comptabilité du PLU.

Monsieur BAGNÈRES, 1er Adjoint au maire, demande si les personnes présentes ont d'autres observations ou questions à formuler ; l'ensemble des participants s'étant exprimé, la séance est close.