

Commune de MIOS (33380)

Département de la GIRONDE



PLAN LOCAL D'URBANISME

**Déclaration de projet
emportant mise en compatibilité
du document d'urbanisme**

Sommaire



1	Éléments de cadrage	3
	a. Procédures d'évolution d'un PLU	
	b. Objet de la présente procédure	
	c. Contenu du dossier	
	d. Déroulement de la procédure	
2	La déclaration de projet	6
	a. Le contexte communal	
	b. La présentation générale du projet	
	1. La localisation du projet au regard du PLU de Mios	
	2. Le contexte et les objectifs du projet	
	3. La justification du caractère d'intérêt général	
	4. La description du projet	
	c. Les incidences du projet sur l'environnement	
	1. Rappel du contexte environnemental à Mios	
	2. Etat initial de l'environnement sur le secteur du projet	
	3. Evaluation des incidences prévisibles du projet sur l'environnement	
	4. Synthèse des enjeux environnementaux sur le secteur de projet	
3	La mise en compatibilité du document d'urbanisme	30
	a. Exposé des motifs	
	b. Le projet au regard du PLU de Mios	
	c. Modifications des pièces réglementaires	
	1. Mise en compatibilité du règlement graphique	
	2. Mise en compatibilité du règlement écrit	
4	Pièces annexes	78

1. Éléments de cadrage

1.a) Procédures d'évolution d'un PLU

Document d'urbanisme réglementaire de droit commun, le Plan Local d'Urbanisme régit notamment les possibilités de construire et les usages des sols.

Il est composé de plusieurs pièces obligatoires et complémentaires les unes aux autres :

- Le rapport de présentation, composé du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, évalue les besoins du territoire et justifie les choix effectués notamment au regard des objectifs de développement durable et de protection de l'environnement ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit la stratégie politique et les orientations du projet d'aménagement communal à horizon d'une dizaine d'années ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les dispositions spécifiques s'appliquant aux secteurs de projet, en particulier aux zones de développement envisagées (zones AU) ;
- Le règlement graphique définit notamment les zones urbaines (zones U), à urbaniser (zones AU), agricoles (zones A), naturelles et forestières (zones N) ;
- Le règlement écrit fixe les règles de constructibilité et d'usage des sols pour chaque zone délimitée au règlement graphique ;
- Les annexes au PLU regroupent les informations et contraintes diverses à prendre en compte (les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires et les autres informations éventuellement utiles à la compréhension du public).

Le PLU peut évoluer dans le cadre de procédures encadrées par le code de l'urbanisme, qui sont utilisées en fonction de la nature des évolutions du PLU concernées.

Lorsque l'évolution du PLU a pour objet de permettre la réalisation d'un projet (public ou privé) d'intérêt général, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU peut être engagée.

1.b) Objet de la présente procédure

La procédure de déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité (MEC) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mios est rendue nécessaire par la réalisation d'une opération d'aménagement combinant mixité sociale et mixité urbaine, en plein cœur du centre bourg de Mios.

La reconnaissance du caractère d'intérêt général de l'opération a conduit la collectivité au choix de cette procédure.

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité d'un document d'urbanisme est régie par les dispositions des articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-17 du code de l'urbanisme (voir annexe 3).

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : *"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels"*.

La collectivité a ainsi délibéré en juillet 2020 pour le lancement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLU, au titre de l'intérêt général que représente l'opération envisagée pour Mios.

Le présent dossier expose les modifications réglementaires qu'il est nécessaire d'apporter au PLU en vigueur pour permettre la réalisation du projet.

1.c) Contenu du dossier

Le présent dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Mios comprend :

1. **Les éléments de cadrage juridiques et réglementaires de la procédure,**
2. **La déclaration de projet (DP)**, valant additif au rapport de présentation du PLU de Mios qui présente les caractéristiques et l'intérêt général du projet, les raisons du choix du site et les conséquences prévisibles ou potentielles du projet sur l'environnement
3. **Le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU)** comprenant la présentation et la justification des évolutions attendues dans le PLU, **soit le règlement modifié** (pièces graphiques et écrites), étant donné qu'aucune autre pièce du dossier de PLU n'est impactée ni modifiée du fait de la réalisation du projet envisagé.

1.d) Déroulement de la procédure

Les différentes étapes de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Mios sont les suivantes :

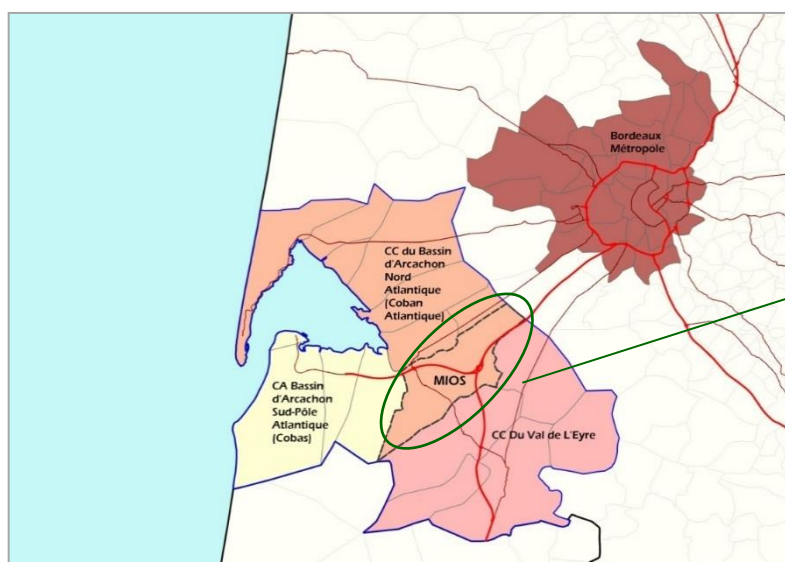
- **Lancement de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme** par délibération du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2020 ;
- **Demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale** faite par la collectivité fin juillet 2020, afin de vérifier la nécessité éventuelle d'une évaluation environnementale (voir annexe 1) ;
- **Réponse de l'Autorité Environnementale** en date du 2 septembre 2020 **sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale** au regard de la nature du projet considéré (voir annexe 2) ;
- **Examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées** et la collectivité en date du 16 novembre 2020. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sera joint au dossier d'enquête publique ;
- **Enquête publique**, prévue avant la fin de l'année 2020, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la proposition de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Mios ;
- **Délibération du Conseil Municipal pour approbation de la mise en compatibilité du PLU** prévue au cours du 1^{er} trimestre 2021. La proposition de mise en compatibilité du plan sera éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. La mise en en compatibilité du PLU sera approuvée par la déclaration de projet par le biais d'une délibération unique.

La mise en compatibilité du PLU viendra compléter le dossier de PLU en vigueur et ne sera opposable aux tiers qu'après transmission de la délibération d'approbation au contrôle de légalité du Préfet e délais d'affichage légaux à l'hôtel de ville.

2. La déclaration de projet

2.a) Le contexte communal

Située au sein de la région Nouvelle Aquitaine, à l'interface entre le Bassin d'Arcachon et l'aire métropolitaine bordelaise dans le département de la Gironde, la commune de Mios fait partie de la Communauté de Communes du Bassin d'Arcachon Bassin (COBAN), qui regroupe sept autres communes, et du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne dont le territoire couvre une partie de la Gironde et des Landes. Au même titre que dix-sept autres communes de la COBAS, de la COBAN et de la Communauté de communes du Val de l'Eyre, Mios fait également partie du SYBARVAL, syndicat mixte créé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2005 portant sur la réalisation du SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, approuvé le 24 juin 2013 mais annulé le 18 juin 2015.

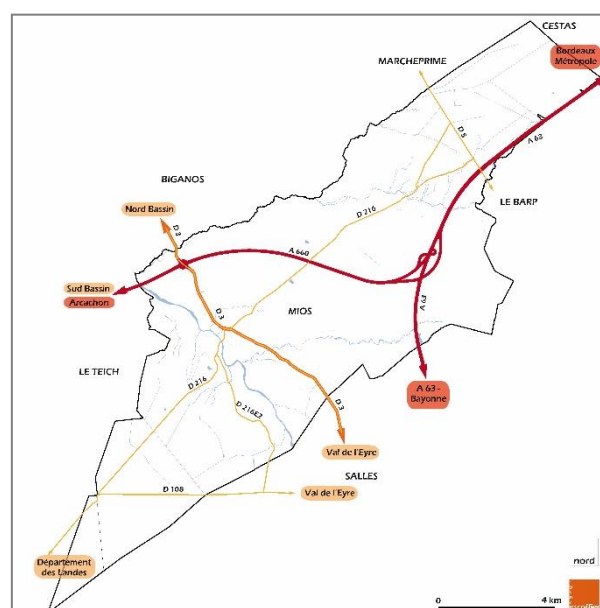


Mios, située entre la métropole bordelaise et le Bassin d'Arcachon, à l'articulation de plusieurs territoires attractifs

Le territoire communal est à lui seul desservi par 3 échangeurs situés sur les autoroutes A660, qui relie Arcachon à Bordeaux, et A63, en direction de Bayonne. Mios est également traversée par l'un des principaux axes routiers du Bassin d'Arcachon, la RD3, voie structurante qui relie le nord et le sud bassin.

Dès lors, au carrefour des 2 principaux bassins de vie du territoire girondin et traversée par des axes de transport majeurs, Mios bénéficie d'une forte attractivité, notamment au plan résidentiel.

SITUATION DE LA COMMUNE PAR RAPPORT AUX GRANDS AXES ROUTIERS



Le territoire communal s'étend sur une superficie de 13.740 hectares et compte plus de 10.000 habitants aujourd'hui (9.959 habitants en 2017 (dernier RP INSEE 2020). Compte-tenu de sa forte attractivité, l'une des particularités de Mios est depuis plus de 40 ans de connaître une croissance démographique exponentielle (+ 87,4 % entre 1999 et 2014) représentant + 4039 habitants en 15 ans). Cette forte croissance la place ainsi au 3^{ème} rang des communes de la COBAN en poids démographique, derrière Andernos-les-Bains et Biganos.

Pourtant le développement urbain, jusqu'à très récemment, a conduit à un étalement urbain très important à l'échelle communale, essentiellement au bénéfice des lotissements résidentiels périphériques et des quartiers ruraux éloignés des centralités.

L'un des objectifs de la nouvelle municipalité depuis 2014 est précisément de recentrer et de densifier l'urbanisation en cœur de ville, afin de réduire le mitage et la consommation des espaces naturels et agricoles. En ce sens, la centralité de Mios représente une opportunité majeure de renouvellement urbain et de renforcement des fonctions urbaines de proximité, au sein de la laquelle s'inscrit la présente opération d'aménagement.

Le site pressenti pour la réalisation du projet, objet de la présente procédure, est situé en cœur de ville, à proximité de l'ensemble des équipements publics et services offerts dans le bourg ancien de Mios. Il couvre une emprise de 2,1 ha.



2.b) La présentation générale du projet

1 – La localisation du projet au regard du PLU de Mios

Le projet envisagé, objet de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, est situé en zone U1, en cœur de ville.

Cette zone correspond au centre ancien de Mios et aux quartiers résidentiels qui lui sont immédiatement contigus. Elle constitue un secteur d'intensification urbaine nécessaire au développement d'une centralité urbaine renforcée. Sa vocation est de favoriser le renouvellement urbain et la densification du bâti. La vocation de la zone U1 est également de favoriser la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.



2 – Le contexte et les objectifs du projet

La commune de Mios a connu une véritable transformation au cours des dernières décennies, à l'appui d'un développement urbain exponentiel, quantitativement et spatialement. Constituée à l'origine d'une multitude de petits hameaux anciens, elle comptait à la fin des années 1970 un peu moins de 2.500 habitants. Depuis lors, à la faveur d'un positionnement géographique attractif entre l'agglomération bordelaise et le Bassin d'Arcachon et à l'appui d'un réseau de desserte routière très performant, la population n'a cessé de croître selon un rythme démographique très fort et régulier.

En 1968, la commune de Mios comptait 2.457 habitants contre 9.959 habitants en 2017 (dernier RP INSEE officiel). La réalité des chiffres en 2020 est cependant proche de 11.500 habitants, soit une évolution de + 365% sur un période d'à peine plus de 50 ans.

En marge des conséquences démographiques, le développement urbain exponentiel des dernières décennies a eu des conséquences physiques et sociales sur l'ensemble du territoire communal.

En effet, compte-tenu du type d'urbanisation répandue (la plupart du temps sous forme de lotissements pavillonnaires présentant chacun leur propre fonctionnement), mais aussi des processus spontanés de développement urbain (extension linéaire, division parcellaire, mitage des quartiers anciens agricoles), les strates de développement ont eu tendance à se superposer les unes aux autres, sans que la structure du centre-bourg de Mios ainsi que ses quartiers périphériques, n'aient eu le temps de s'adapter aux nouveaux gabarits et nouvelles logiques de fonctionnement urbain.

De fait, si le centre bourg de Mios s'apparente aujourd'hui encore à une polarité de proximité, proche de la physionomie de celles de territoires plus ruraux, il n'en demeure pas moins qu'il est pourtant aujourd'hui le cœur d'une petite ville de plus de 11.000 habitants.

De surcroît, le rythme accéléré de la croissance démographique n'a jusqu'alors que peu contribué à la mixité sociale et générationnelle à Mios, du fait d'un profil « mono spécifique » des ménages à Mios. En effet, par insuffisance de diversité du parc de logements (en termes de taille de logements autant qu'en termes de statut d'occupation), le profil des ménages accueillis à Mios représente, à plus de 80%, un profil similaire : celui d'un couple avec 2 ou 3 enfants, en accession privée à la propriété.

A cet égard, dans le cadre de la révision du PLU en 2019, la collectivité affirmait deux objectifs prioritaires :

- la nécessité de parachever la transformation urbaine de la commune pour lui conférer un caractère de ville structurée, disposant notamment d'une centralité urbaine forte et attractive (espaces publics qualitatifs, logements diversifiés, équipements publics, commerces et services renforcés, etc.) au bénéfice du renforcement de la qualité du cadre de vie pour tous les quartiers ;
- un rééquilibrage de l'offre en logements et l'augmentation de la part du logement social à Mios, afin de permettre particulièrement aux ménages jeunes, aux familles avec enfants mais également aux personnes âgées d'accéder à un logement (ou de changer de logement) correspondant à des revenus modestes ou intermédiaires ; la diversification du parc de logements étant la condition d'une mixité sociale et générationnelle maîtrisée à long terme, gage de lien social et du bien vivre ensemble.

Dès lors, le projet envisagé s'intègre dans une stratégie et une volonté politiques de renforcement et de restructuration du centre de Mios, afin de permettre à terme la création d'une véritable centralité urbaine à la hauteur des enjeux du territoire.

3 – La justification du caractère d'intérêt général

En totale cohérence avec les orientations du PLU de Mios et ses intentions programmatiques, le projet – objet de la présente procédure – marque la première étape du renouvellement urbain et de la densification souhaités dans le centre bourg de Mios, permettant y compris de limiter l'étalement urbain.

La démonstration de l'intérêt général du projet doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent ses motivations et son lieu d'implantation. Parmi ces éléments contextuels, ceux qui se rapportent aux dynamiques démographiques et sociales du territoire peuvent utilement être rappelés.

Durant plusieurs décennies, la commune a connu une croissance urbaine à un rythme débridé et non régulé spatialement, en lien avec le développement d'un parc de logements très insuffisamment diversifié. En ce sens, **le recentrage de l'urbanisation au sein des bourgs et centres existants, de même que le développement de la mixité sociale et générationnelle sur la commune sont des préoccupations importantes de la municipalité** en exercice depuis 2014.

De fait, **l'un des objectifs majeurs du PLU révisé en 2019** (axe 2 du PADD) **est de vouloir diversifier l'offre en habitat pour mieux répondre aux besoins de la population** actuelle et future.

La volonté politique clairement exprimée vise à réorienter la politique du logement en direction d'une offre plus variée, permettant à la fois une diversité du profil des ménages et une meilleure fluidité des parcours résidentiels sur la commune ; cette diversité devant permettre d'offrir une variété de logements, en termes de taille, de statut d'occupation (accession, location), de forme d'habitat (petit collectif, habitat individuel groupé ou libre, maison de ville) et de mode de financement (libre et social).

La priorité souhaitée est de permettre aux ménages jeunes, aux familles avec enfants mais également aux personnes âgées d'accéder à un logement (ou de changer de logement) correspondant à des revenus modestes ou intermédiaires. Un rééquilibrage et un accompagnement de l'offre produite à Mios doit être engagée en ce sens : les produits locatifs, la diversification de la taille des logements et les logements sociaux sont ainsi à développer.

Pour les élus de Mios, la diversification du parc de logements est la condition d'une mixité sociale et générationnelle maîtrisée à long terme, gage de lien social et du bien vivre ensemble.

Un autre objectif majeur du PLU (axe 3 du PADD) **est d'adapter les dimensions, les fonctions et les usages du centre bourg de Mios au poids démographique de la commune.**

Il est en effet essentiel que le centre d'une ville de plus de 11.000 habitants aujourd'hui puisse offrir des services et équipements en adéquation avec l'évolution des besoins de sa population.

Dès lors, au travers des éléments de programme et les formes urbaines qu'il développe, (mixité sociale et générationnelle, densification et renouvellement urbain dans le centre de Mios, offre diversifiée en services et équipements publics), le projet répond pleinement aux objectifs du PLU ; objectifs établis de surcroît au nom de l'intérêt général pour la commune et ses habitants.

4 – La description du projet

Situé au nord de l'avenue de la République, au cœur du centre bourg de Mios, le projet regroupe des équipements et services publics d'envergure ainsi qu'un programme de 150 logements, dont 55% seront des logements sociaux à vocation intergénérationnelle.



A l'échelle du terrain d'assiette, le projet vise à créer, avec une attention particulière à l'existant, un morceau de quartier vivant, intergénérationnel et aux fonctions urbaines mixtes. A l'échelle de la centralité de Mios, le projet représente de surcroît une opportunité de participer à la structuration urbaine de l'avenue de la République en rééquilibrant au nord, un pôle d'équipements publics et privés.

Un programme mixte en réponse aux besoins de Mios

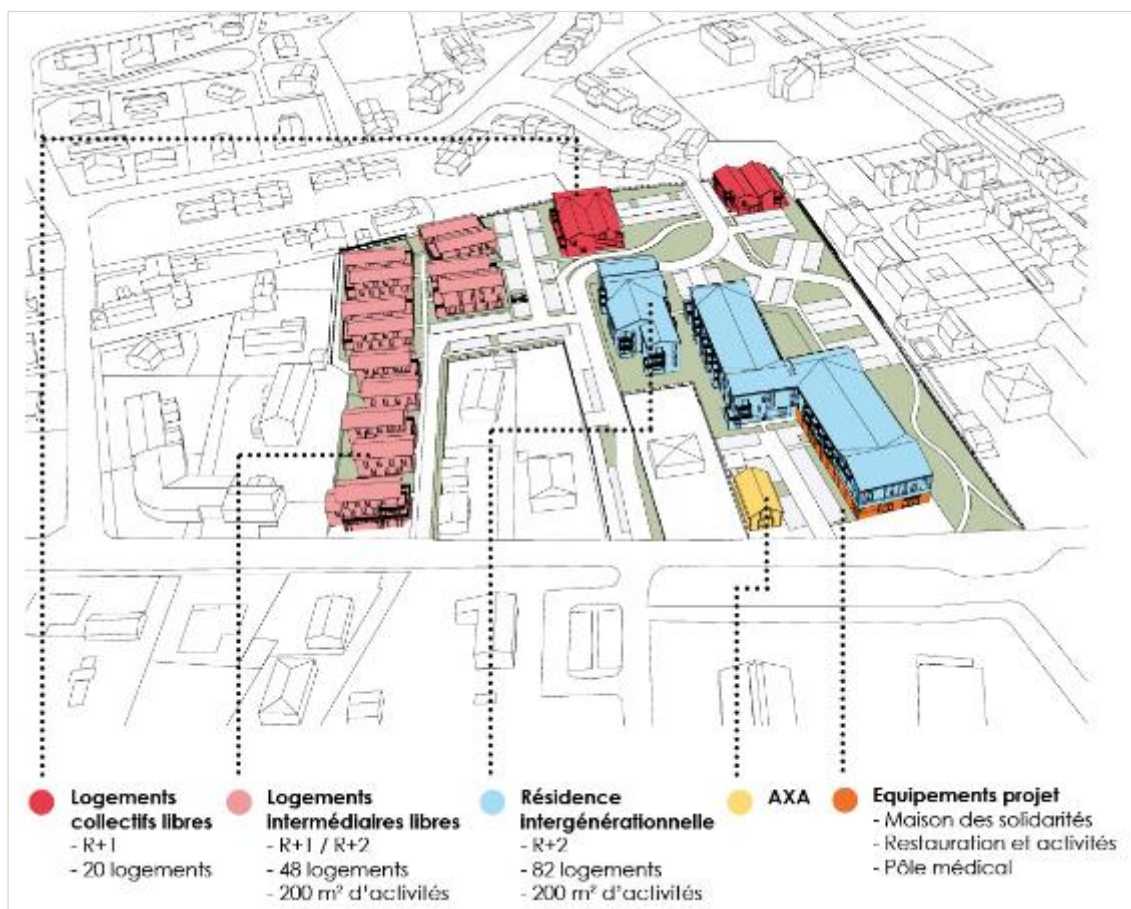
Le projet a pour ambition de faire cohabiter, dans un cadre entièrement recomposé, un programme de 150 logements, des équipements et des services publics, dont un pôle de santé et un centre communal d'actions sociales.

Il est composé de différents programmes à la fois autonomes et imbriqués :

- une résidence intergénérationnelle en locatif social de 82 logements,
- un ensemble de logements libres répartis en petites unités (en collectif et habitat intermédiaire) de 68 logements ;
- un socle d'équipements publics (Maison des solidarités, pôle médical, espace de restauration et activités sociales en lien avec la résidence intergénérationnelle) ;
- des activités commerciales et tertiaires en façade de l'avenue de la République.

L'idée importante est de construire le projet de résidence intergénérationnelle et son socle d'activités / services sans déloger les habitants du foyer pour personnes âgées en place actuellement. Cette réflexion permettra à la fois de reloger ceux qui le souhaiteront dans la nouvelle résidence et ensuite, de réutiliser la voie existante qui dessert le foyer actuel pour en faire, après démolition des logements anciens, un parking paysager du projet.

LA PROGRAMMATION PREVUE



Le projet s'appuie sur la recomposition parcellaire du quartier par des négociations en cours avec les propriétaires privés, en complément des emprises publiques déjà acquises. L'ambition du projet est double :

- organiser en cœur d'opération un espace public en articulation avec les services et la résidence intergénérationnelle, afin de créer des espaces de rencontres à l'échelle du centre bourg ;
- installer un réseau de maillage doux à la fois transversal et linéaire pour favoriser et sécuriser les déplacements doux inter-quartiers, et ce, jusqu'en bord de l'Eyre.

LES VOIRIES ET CHEMINEMENTS

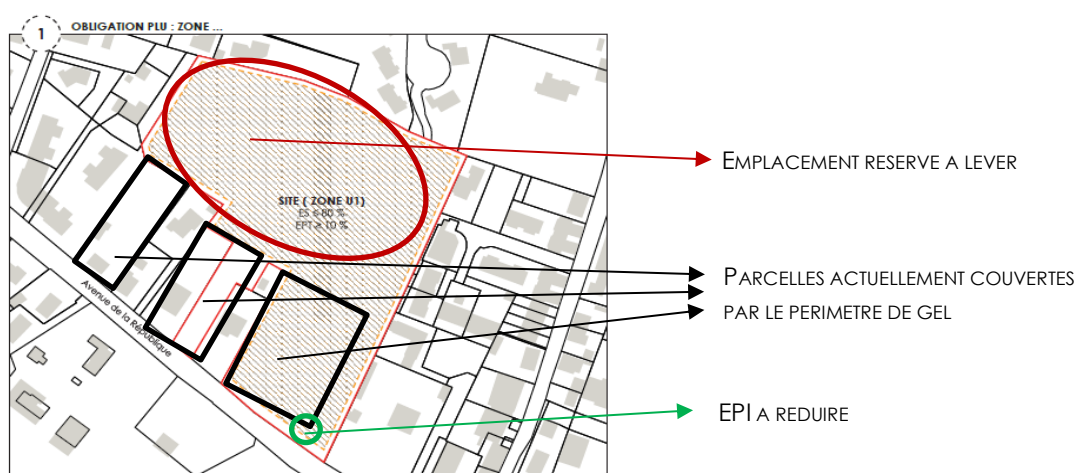
- Voierie principale
- ▶ Accès voiture
- Voierie secondaire (Base voierie existante)
- Stationnements logements
-204 places
-1 place livraison
- Cheminements piétons
- ▶ Accès piétons
- Stationnements équipements publics
- Stationnements activités (AXA compris) 16 places



Un projet qui s'inscrit dans le respect des dispositions réglementaires du PLU en vigueur

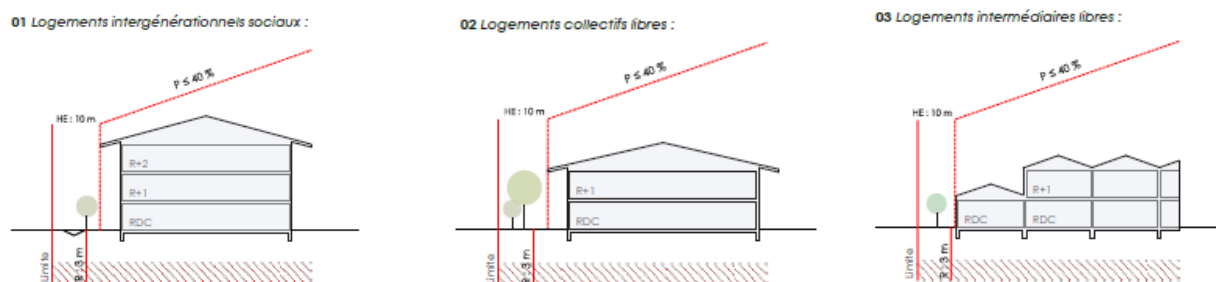
L'ensemble des dispositions réglementaires écrites dans le PLU sont prises en compte et respectées. **Seules 3 dispositions graphiques nécessitent d'être adaptées** afin de permettre la réalisation du projet :

- 1) **La réduction très partielle d'une petite partie du périmètre de gel** est rendue nécessaire au sud de l'opération pour assurer la réalisation des logements sociaux à vocation intergénérationnelle en façade de l'avenue de la République ainsi que la création d'une nouvelle voie publique qui permettra de créer des liaisons urbaines inter-quartiers ;
- 2) **La levée de l'emplacement réservé (ER A) prévu pour mixité sociale** à hauteur d'un minimum de 40% de logements sociaux. Les négociations foncières en cours auprès des propriétaires concernés rend l'ER obsolète, au regard d'une prochaine maîtrise publique de l'ensemble du terrain d'assiette du projet. Rappelons toutefois que l'opération augmente la part des logements sociaux prévus dans le secteur, à hauteur désormais de 55% de la part total des nouveaux logements.
- 3) **La réduction d'un ensemble paysager identifié (EPI) au titre de l'inventaire du patrimoine végétal**, en limite sud-est du terrain d'assiette. A noter toutefois que la réduction de l'EPI sera compensée, par création d'un parc paysager dans son prolongement nord.



Un projet architectural et urbain au service de son insertion dans l'environnement existant

Le projet propose une nouvelle silhouette du front urbain sur l'avenue de la République, en alternant des bâtiments de plein bâti à R+2, et des percées végétales sur la profondeur du terrain, à l'image des traverses, venelles et parcs linéaires.



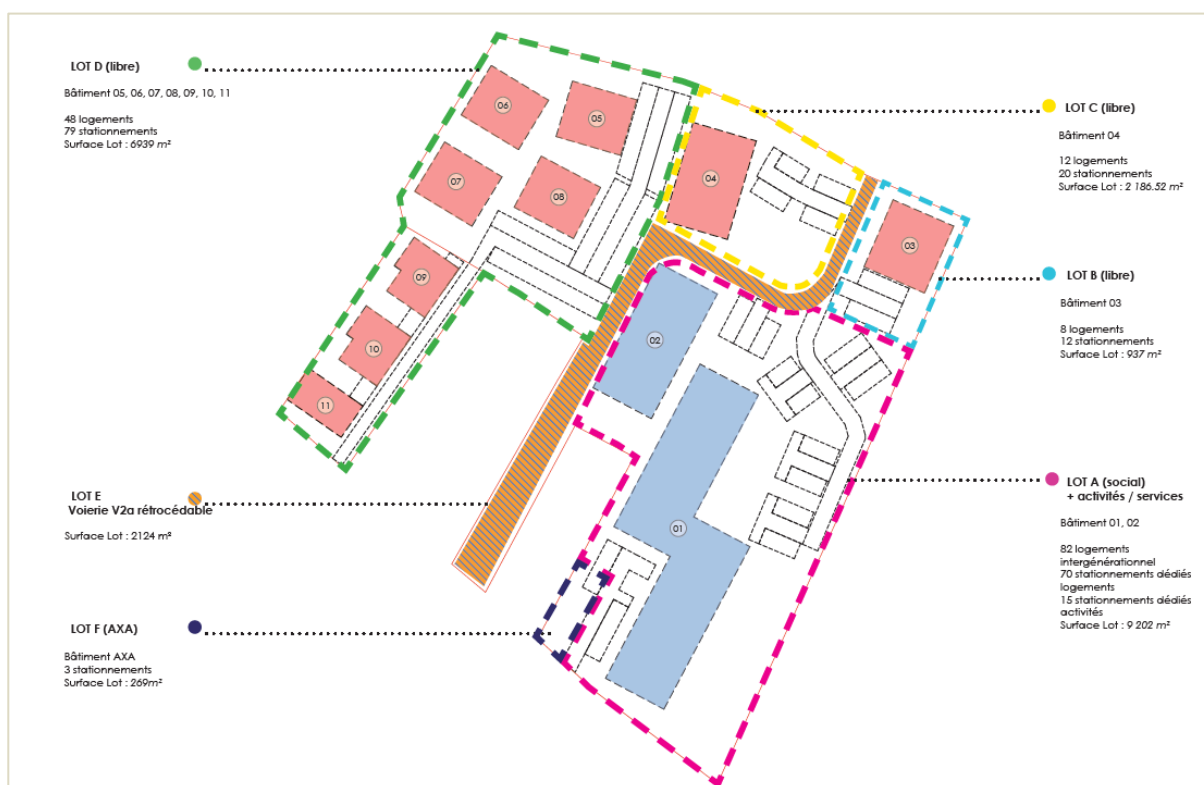
Le socle d'activités et les seuils et entrées des résidences sont marqués par un changement de matérialité et de tonalité. De la même manière, un dispositif de balcons et poteaux en façade forment un relief de façades protégées par les avant-toits tout en protégeant l'intimité des habitants. Cette identité visuelle formera un repère dans le futur quartier tout en s'intégrant au sein de l'environnement existant conservé et enrichi grâce à une architecture, simple, efficace, agréable et intemporelle.

Le respect de l'environnement ne s'arrête pas à l'étude de l'implantation du projet par rapport au site. En effet, le parti architectural et l'engagement pris en termes de développement durable, de pérennité des matériaux et de potentialités de conversion assurent une volonté de marquer durablement et qualitativement le centre-bourg de Mios.

LE PLAN MASSE PROPOSE



LA REPARTITION DES ELEMENTS DE PROGRAMME



Une offre résidentielle et de services variée en cœur de ville

Chaque typologie d'habitat possèdera des accès identifiés depuis les espaces communs (venelles/passages et voie parc intérieure), ainsi que depuis une nouvelle rue intérieure qui créera une articulation urbaine entre les quartiers existants de part et d'autre. Le projet vise explicitement à recomposer un morceau de ville, pleinement intégré dans son environnement urbain et non d'organiser un nouveau quartier en impasse, à l'image des nombreux lotissements pavillonnaires existants.

Du collectif à l'habitat individuel intermédiaire, le projet accompagnera la transition d'échelle par des épannelages R+1 et R+2 et des usages différenciés.

Des appartements en logement intermédiaire, des appartements sur jardin privé, des appartements avec terrasse en étage seront autant de situations variées proposées, permettant de réellement diversifier l'offre en logements sur la commune. Les logements bénéficieront également d'une double orientation Est/Ouest et d'espaces extérieurs généreux pour un meilleur confort d'habiter.

Des espaces communs et des fonctionnalités d'usages en faveur du vivre ensemble

Le projet proposera une grande fluidité des parties communes, offrant des choix multiples dans les circulations, à l'image d'un hameau et de l'airial. Les espaces extérieurs seront variés et s'apparenteront aux passages, venelles, allées jardinées, placettes, qui formeront des lieux de rencontres (espaces communs) variés et qui seront largement plantés : jardins arborés, chemin végétalisés, cours intérieures plantées, etc.

Les accès depuis l'avenue de la République seront principalement piétons et 2 roues, à l'exception d'une aire de desserte rapide (livraison) et de stationnement visiteurs dédiée aux activités privées. Une voie nouvelle privée sera également créée à l'ouest du terrain d'assiette, avec la présence de stationnements à l'avant et le long de cette voie.

Résidence Pierre Baillet



Une voie structurante sera créée entre, au Nord, la Rue des Batailles Longues, via la voie de la résidence Pierre Baillet et, au Sud, l'avenue de la République dans l'axe de l'allée de la plage qui nécessitera probablement un rond-point sur l'avenue.

Cette future voie publique qui serpentera dans le nouveau quartier desservira des aires paysagées de stationnement dédiées aux programmes de logements, un ensemble de petites poches de stationnement reliées par un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite pour la résidence intergénérationnelle et une allée de stationnement plantée connectée aux venelles de dessertes des différents programmes de logements en accession libre.

A partir de ce nouvel axe circulé, un réseau de cheminements doux se connectera à terme avec les voisinages à travers les espaces verts du nouveau quartier, de sorte à compléter le dispositif comme une alternative à l'automobile, favorisant ainsi le lien social entre les quartiers. En ce sens, le projet vise à permettre un réel usage par le plus grand nombre des maillages et continuités créés, dans une volonté d'ouverture du nouveau quartier dans son environnement proche.

Il convient de souligner qu'une réflexion est actuellement en cours entre le Conseil Départemental de la Gironde et la mairie afin de prévoir les aménagements routiers à réaliser en lien avec ce nouvel axe, permettant de sécuriser et moderniser cette zone.

Secteur des équipements et de l'Eyre

Le projet propose de réaliser un front bâti structurant pour le centre-ville de Mios, à partir d'une approche basée sur la thématique de la profondeur. Dès lors, le socle d'équipements publics et d'espaces communs s'étirera en profondeur du terrain d'assiette, le long du parc, en retrait de la circulation, afin de pouvoir déployer sur l'extérieur certaines fonctions récréatives : terrasses et jardins notamment.



Les activités bénéficieront ainsi de prolongements extérieurs en jardin ou sur cour, apaisés de la circulation, tout en étant visibles depuis l'avenue de la République.

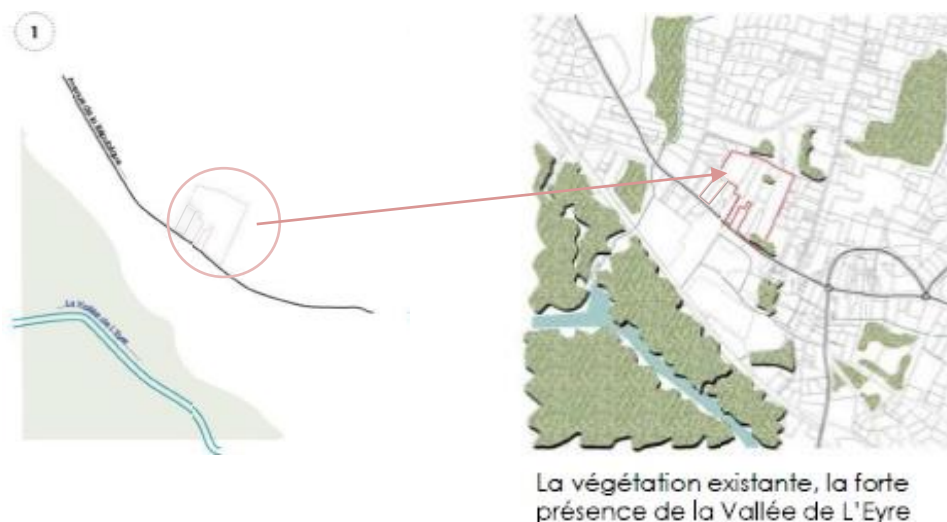
Cette disposition permettra une grande visibilité du socle d'activités depuis tous les angles d'approche du site.

Grâce à la pente du terrain, les rez-de-chaussée suivront le terrain naturel, permettant d'obtenir une sur-hauteur (ventilations et aménagements techniques divers) qui assurera une transversalité dans les circulations entre cour (stationnement + livraisons + entretien) et jardins, permettant y compris de hiérarchiser les accès.

Un parti d'aménagement paysager fort et intégré à son environnement

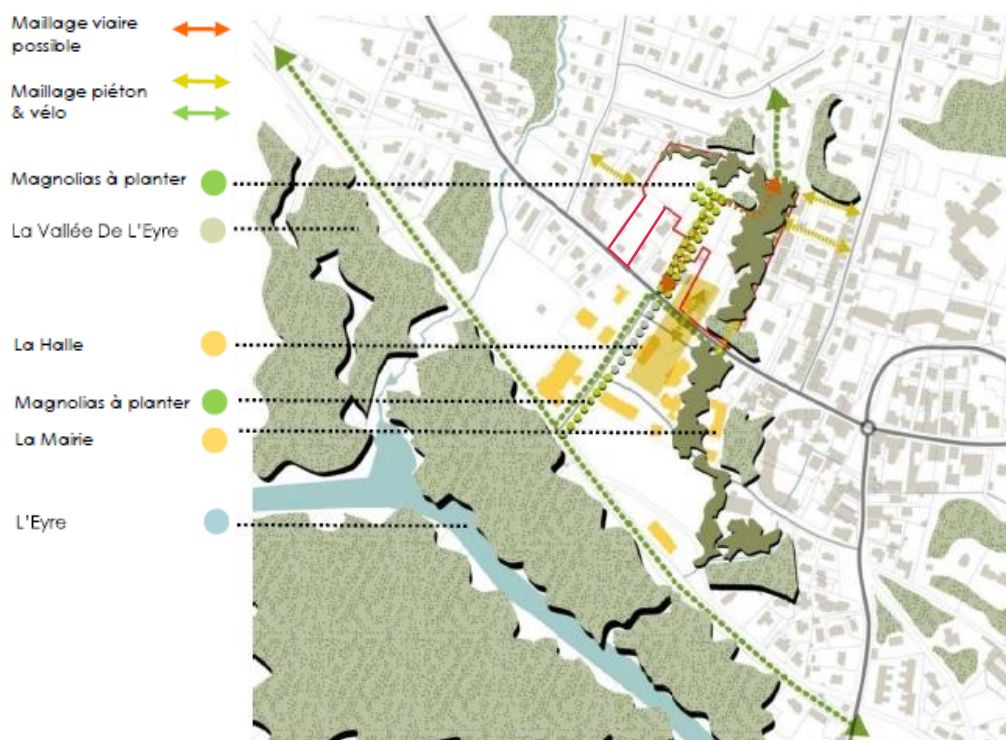
Situé à moins de 250 m de la vallée de l'Eyre et du parc naturel de Birabeille, le site du projet impose une stratégie d'intégration au paysage des horizons boisés de l'Eyre.

Le parti-pris paysager s'inscrit en ce sens dans une conception de parc naturel urbain visant à tisser des liens entre les espaces urbanisés et les espaces naturels. Pour cela le projet se décline autour de l'idée de lisière du Nord au Sud, afin de lier le paysage urbain à son socle géographique.





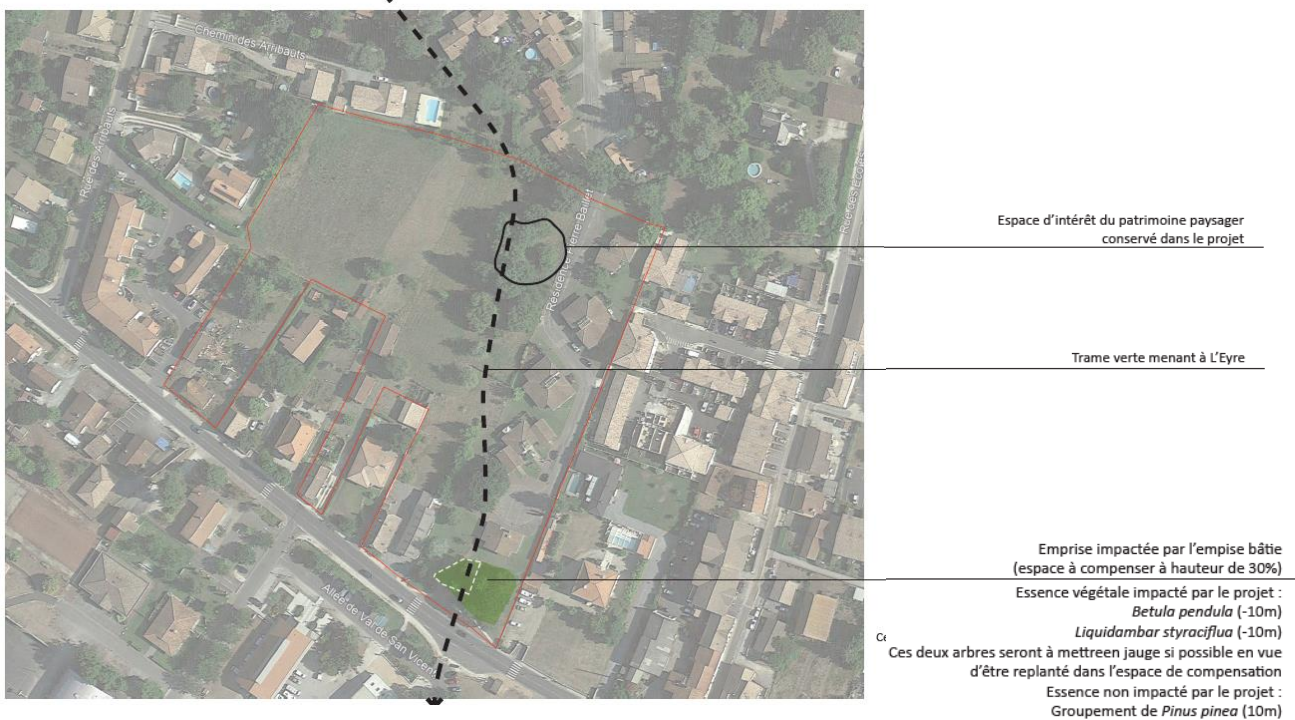
L'idée de lisière se déclinera dans le projet urbain notamment au travers des espaces de stationnement nécessaires à l'opération. En appui des arbres existants conservés, la lisière concrétisera les prolongations du parc Birabeille, tant sur l'espace privatif que l'espace public. Le vocabulaire de la végétation déjà préexistante sera réutilisé dans les nouvelles plantations (chênes, pin, genêt...).



La structuration de la première lisière conditionnera la création d'une clairière habitée sur la partie privative et d'un espace public extensif dans l'emprise publique autour de la halle (airial). Au cœur de la lisière et au contact de la partie restauration et terrasse, un espace jardin plus intime sera développé. La deuxième lisière s'inscrira dans la continuité du paysage de l'allée, qui sera prolongée dans l'emprise du projet afin de lier le nouveau quartier avec l'espace public. Pour assurer la continuité paysagère, l'allée sera donc prolongée avec la même essence déjà présente, à savoir le magnolia.

Plus globalement, pour la compréhension de l'inscription du projet dans cette portion de territoire, l'intérêt est de dessiner à l'intérieur du site une trame verte qui viendra faire le lien entre les boisements au Nord du terrain d'assiette et le patrimoine végétal, hydrologique et faunistique de la Leyre.

EXPRESSION DE LA CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE MISE EN AVANT DANS LE PROJET



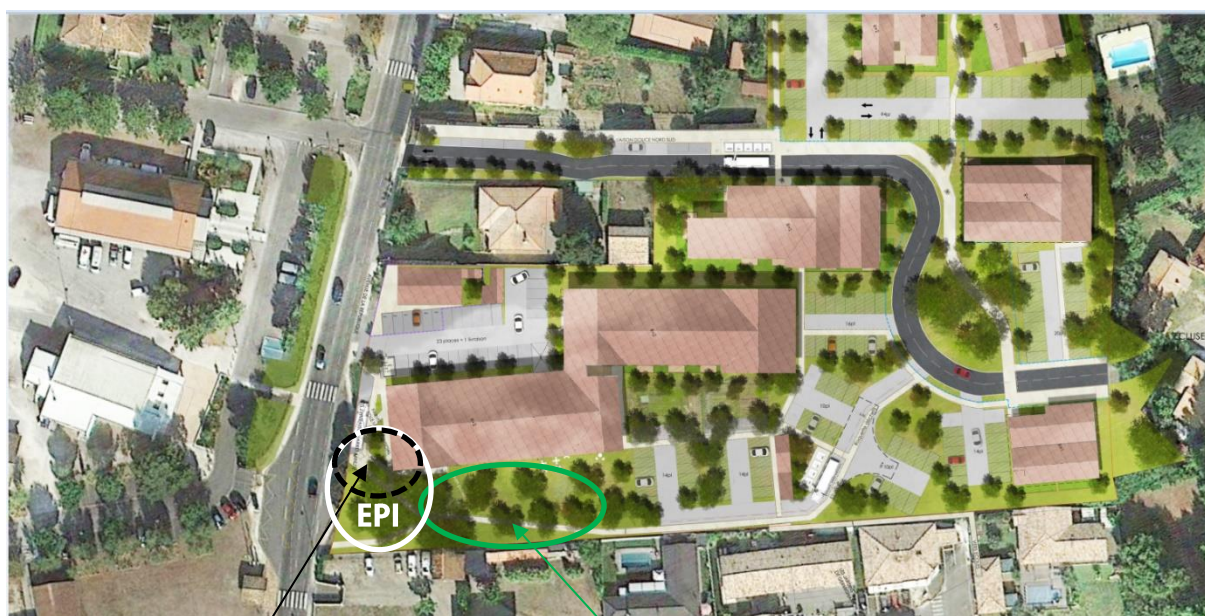
PLAN DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET INTENTIONS ÉCOLOGIQUES RETENUES



Dans cette logique d'intégration urbaine, l'implantation de la résidence intergénérationnelle et du pôle social rendent nécessaire la réduction de 30% de la surface de l'ensemble paysager identifié au titre du patrimoine d'intérêt végétal (EPI) défini au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme et réglementé à l'article 13 du règlement écrit du PLU.

La destruction de l'EPI concerne précisément un *Liquidambar styraciflua* et un *Betula pendula*.

Toutefois, pour compenser cette destruction, le projet prévoit de conserver une chênaie présente sur la parcelle pour son intérêt paysagé et d'habitat. De plus, la matérialisation de cette trame verte sera représentée par des surfaces perméables et des essences végétales, permettant de fait de venir tisser un lien végétal et paysager à l'intérieur du site de projet.



PARTIE DE L'EPI SUPPRIME



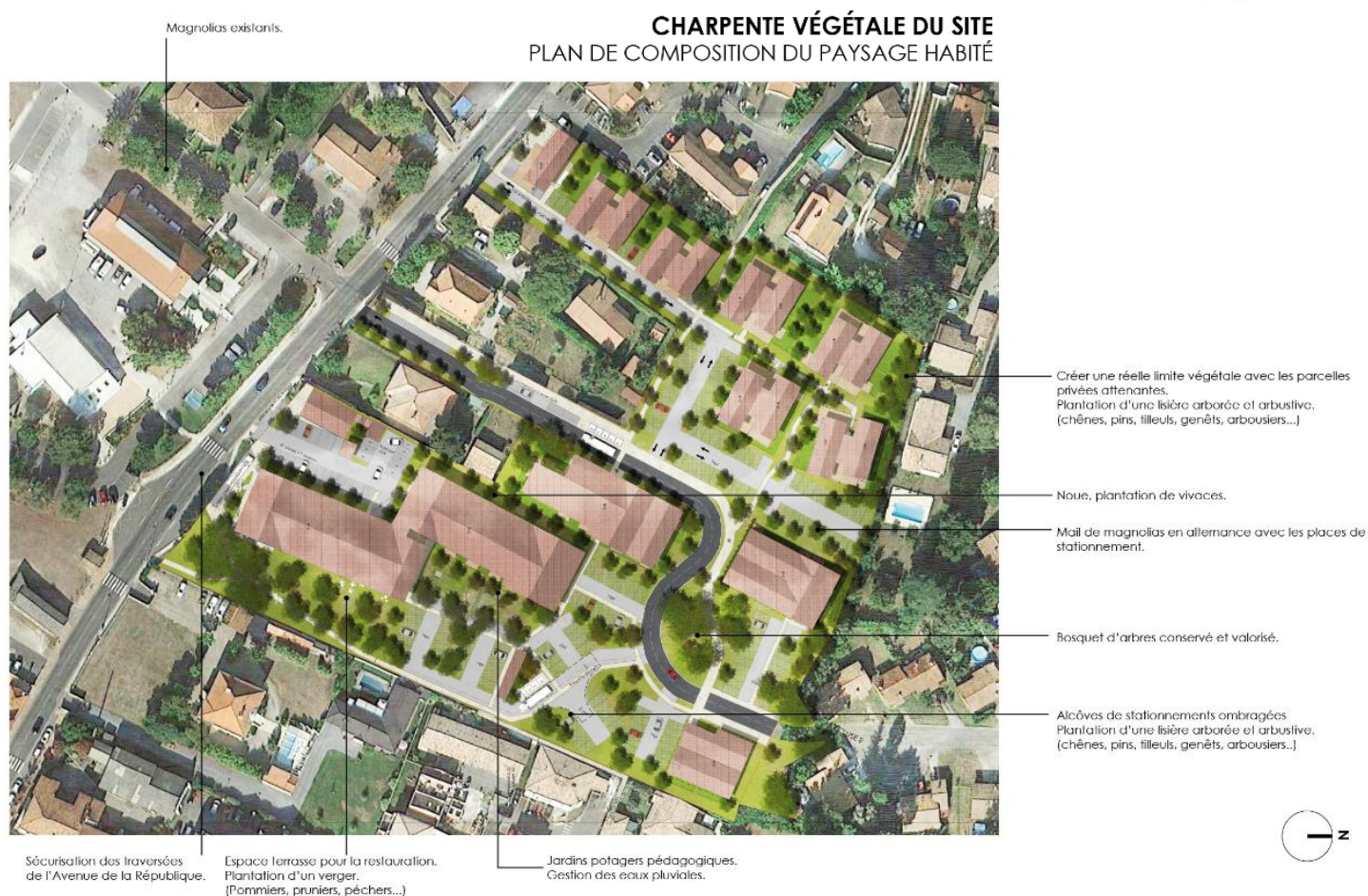
COMPENSATION DE L'EPI PAR CREATION D'UN PARC PUBLIC EN EXTENSION DE L'ELEMENT PAYSAGER MAINTENU LE LONG DE L'AVENUE DE LA REPUBLIQUE



De fait, en lien avec le traitement des espaces extérieurs des équipements et services publics prévus en façade de l'avenue de la République, l'EPI sera pour partie compensé sur les limites sud-est du terrain, de sorte à organiser un parc paysager dans la profondeur du terrain d'assiette du projet.

Globalement le projet de paysage dans son ensemble soutient et concrétise plusieurs idées clés pour répondre aux nouveaux enjeux de la transition écologique :

- **articuler le projet urbain autour du végétal**, en maintenant autant que possible la végétation existante tout en l'inscrivant dans un projet paysager et arboré d'ensemble ;
- **limiter l'imperméabilisation des sols** en conservant des aires naturelles de stationnement au moyen de surface perméables (terre pierre) ;
- **intégrer la gestion de l'eau sous la forme de noues paysagères**,
- **recupérer les eaux de pluie** en créant un nivellement en creux au cœur du nouveau quartier, d'une emprise suffisante pour assurer un intérêt pour la biodiversité ;
- **réutiliser certains matériaux de démolition** pour la création des structures de cheminement piéton par exemple.



Le projet s'inscrit résolument dans une démarche d'ensemble visant à aménager le nouveau quartier dans la continuité et en connexion avec l'ensemble des espaces publics existants et projetés. En ce sens, l'avenue de la République a vocation à devenir un lien fort entre les espaces publics et ce nouveau quartier.

2.d) Les incidences du projet sur l'environnement

1 – Rappel du contexte environnemental à Mios

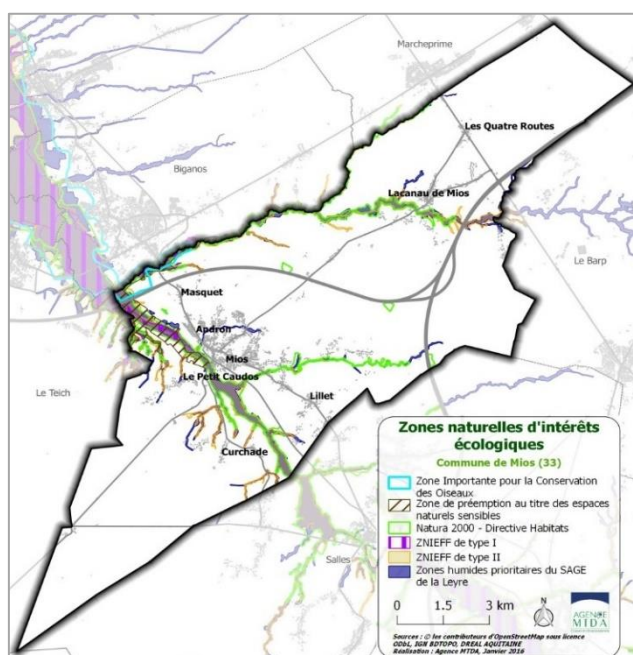
La commune de Mios, derrière une apparente homogénéité de son paysage matérialisé par l'étendue de la forêt de pins maritime, accueille un patrimoine naturel et paysager d'une grande qualité au niveau de ses principaux cours d'eau, et particulièrement de la vallée de la Leyre, ses affluents et les ripisylves de feuillus qui les accompagnent. De surcroît, les vallées de la Leyre et du Lacanau, couvertes par un site Natura 2000, et plus généralement l'ensemble du réseau hydrographique -dense- ainsi que plusieurs zones humides, constituent de fait des milieux à enjeux écologiques forts sur la commune.

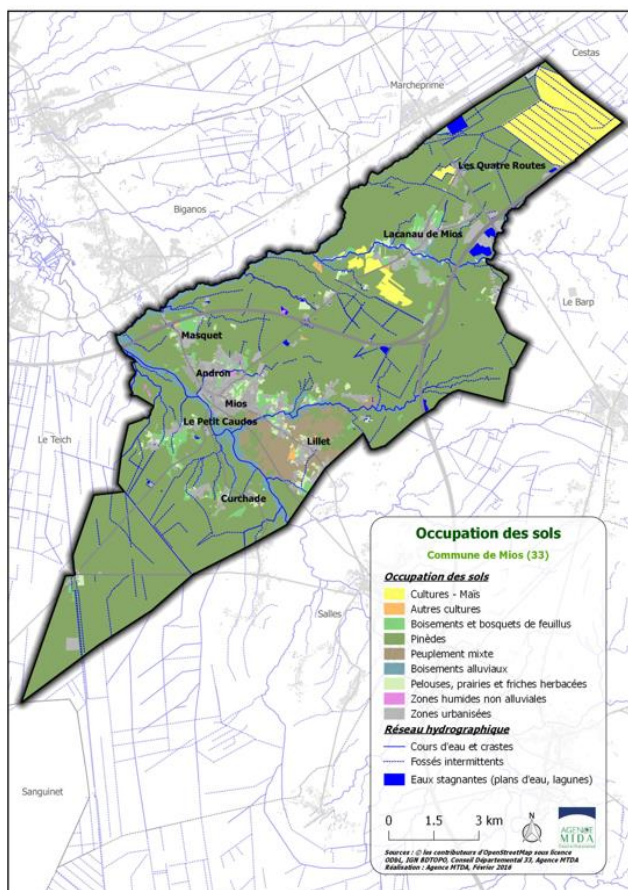
Des éléments ponctuels (bâti remarquable dans les zones urbaines, lagunes dans les secteurs forestiers) ajoutent à l'intérêt de cet environnement, mais restent peu visibles. La présence de quelques sites archéologiques présents sur le territoire doit également être prise en compte.

Mios est située à quelques kilomètres en amont du Bassin d'Arcachon. Elle est concernée dans sa quasi-totalité (98%) par le Bassin versant « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés ». Seules les extrémités Nord et Sud n'en font pas partie : l'extrémité sud correspond au bassin versant des étangs littoraux Born et Buch et l'extrémité nord fait partie du bassin versant de la Garonne. Le bassin versant « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » concerne les départements des Landes et de la Gironde ; son exutoire est le Bassin d'Arcachon.

Les eaux drainées par ce bassin versant représentent l'apport principal en eaux superficielles du Bassin d'Arcachon (environ 60 %). La Leyre mêle ses eaux douces et sableuses aux eaux salées du Bassin, en formant un delta qui serpente pour former les premiers chenaux. La plaine deltaïque de La Leyre s'ouvrant sur le Bassin d'Arcachon constitue une entité d'intérêt majeur à l'équilibre fragile qui offre, à l'interface terre-eaux salées-eaux douces, des paysages particuliers et abrite une faune et une flore riches et diversifiées.

Même si l'occupation du sol est dominée par la forêt, l'évolution urbaine de la commune, notamment au cours des 5 dernières décennies, compose aujourd'hui des paysages pluriels. Au sein de la trame forestière dominante, s'imbriquent désormais les zones urbanisées et les infrastructures routières, les espaces agricoles ainsi que les espaces naturels nombreux (cours d'eau, zones humides, lagunes, prairies, etc.)



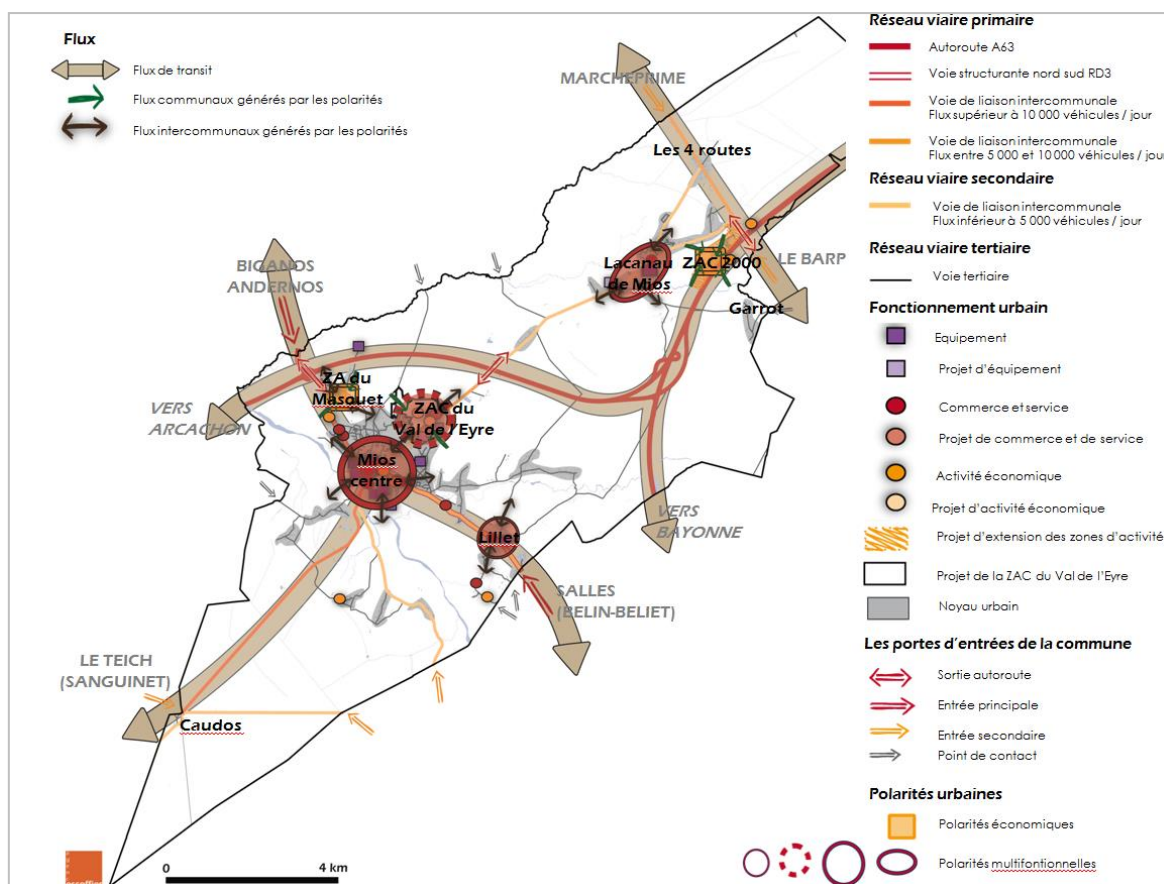


Le développement de l'urbanisation fait pression sur les espaces naturels et pourrait, à terme, rompre certains corridors écologiques s'ils ne font pas l'objet de mesures de préservation (notamment à l'Ouest du lieu-dit Lillet, et le long de la Surgenne à proximité du centre bourg de Mios).

La surveillance de la qualité des eaux usées avait mis en évidence de réelles carences en la matière sur l'année 2014, corrigée en 2015 avec l'atteinte d'un taux de conformité de 91,45%. La pollution du milieu naturel (Leyre puis Bassin d'Arcachon) a donc été fortement réduite.

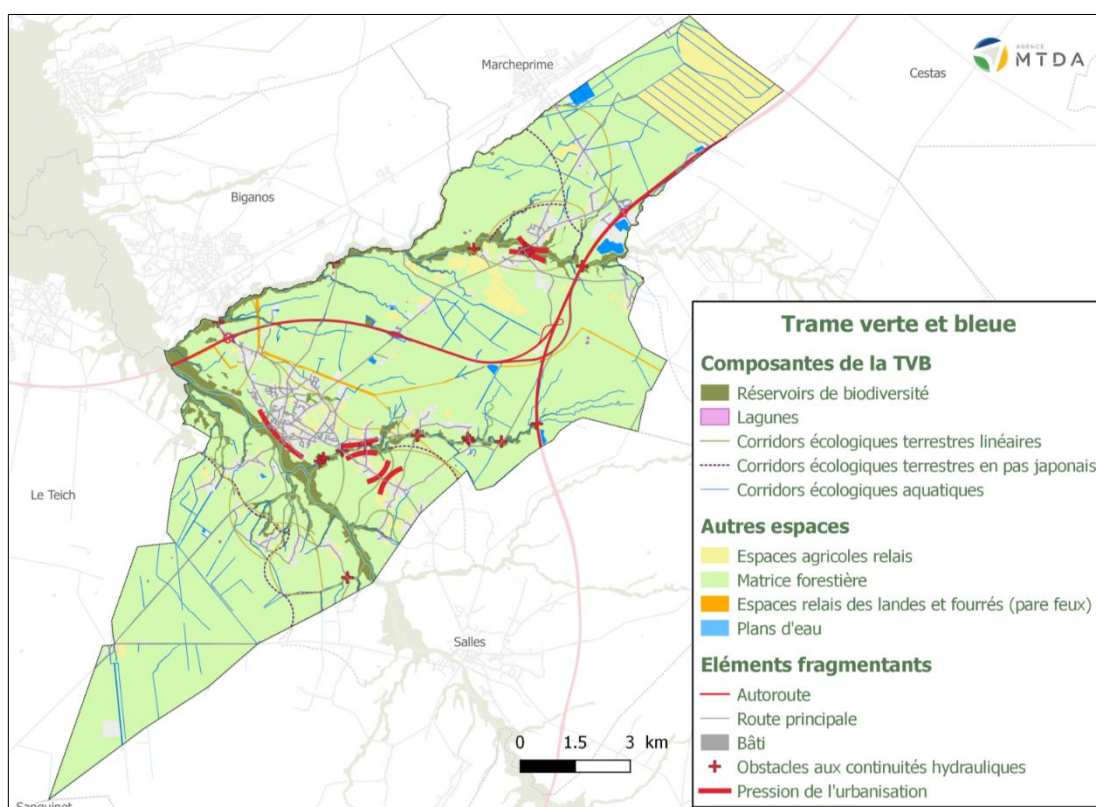
A noter que 2 autoroutes traversent la commune (A 63 et A 660) ainsi que de nombreuses voiries qui assurent des fonctions de transit intercommunal à l'échelle de l'ensemble du bassin d'Arcachon, et auxquels s'ajoutent quotidiennement les déplacements routiers de proximité à l'échelle de Mios.

La situation de carrefour routier de Mios induit une situation complexe à la croisée de flux multiples dont la gestion et la limitation constituent un enjeu pour la qualité de vie des Miossais.



L'analyse de la trame verte et bleue communale a mis en exergue plusieurs enjeux liés à sa préservation et au maintien des continuités écologiques présentes sur le territoire :

- la préservation stricte des milieux identifiés comme réservoirs de biodiversité (boisements, prairies, lagunes, etc.) ;
- la limitation de l'urbanisation en direction des cœurs de nature (adaptation de la délimitation des zones AU) par le maintien d'un espace tampon de « nature ordinaire » essentiel à la préservation de leur fonctionnalité ;
- la protection au travers d'un zonage A pour les espaces agricoles cultivés ou en friches, en tant qu'espaces relais ;
- la protection des corridors arborés linéaires ou en pas japonais et reconnaissance des éléments isolés et masses boisées d'intérêt local (classement au titre de l'inventaire du patrimoine local et instauration d'EBC pour les sites les plus emblématiques ;
- la mise en place d'une gestion différenciée des bords de routes, pare-feu, espaces verts gérés par la commune.



Enfin, les principaux risques naturels majeurs identifiés sur la commune sont le risque feu de forêt et le risque inondation, lié aux cours d'eau (Leyre, Lacanau, Surgenne) et aux remontées de la nappe superficielle.

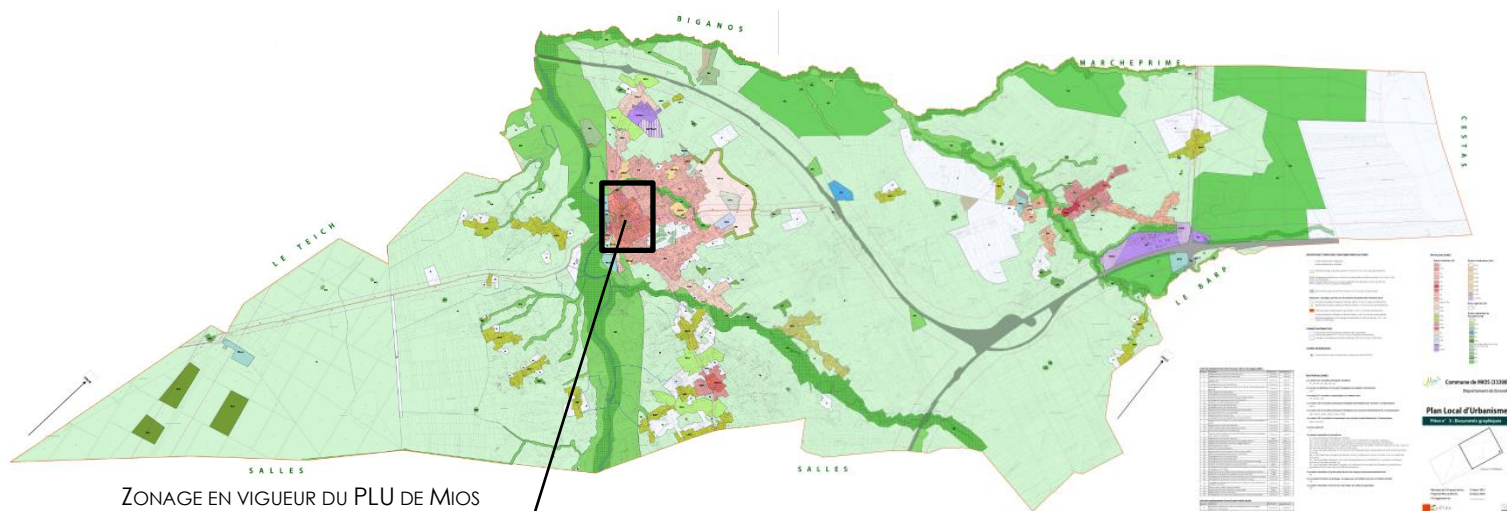
Le risque feu de forêt est très présent compte tenu de l'importante superficie forestière et de la combustibilité de la végétation, et de l'importance du linéaire de l'interface zone urbaine / zone boisée. Le risque est ainsi particulièrement présent à proximité des zones habitées et fréquentées. Aussi, il convient d'éviter le développement de zones urbaines dans l'espace forestier et l'augmentation du linéaire d'interface entre les zones urbanisées et la forêt.

Le réseau hydrographique étant particulièrement présent sur ce territoire, certains secteurs de la commune peuvent être également touchés par des inondations qui seront soit fluviale, soit par remontée de nappe.

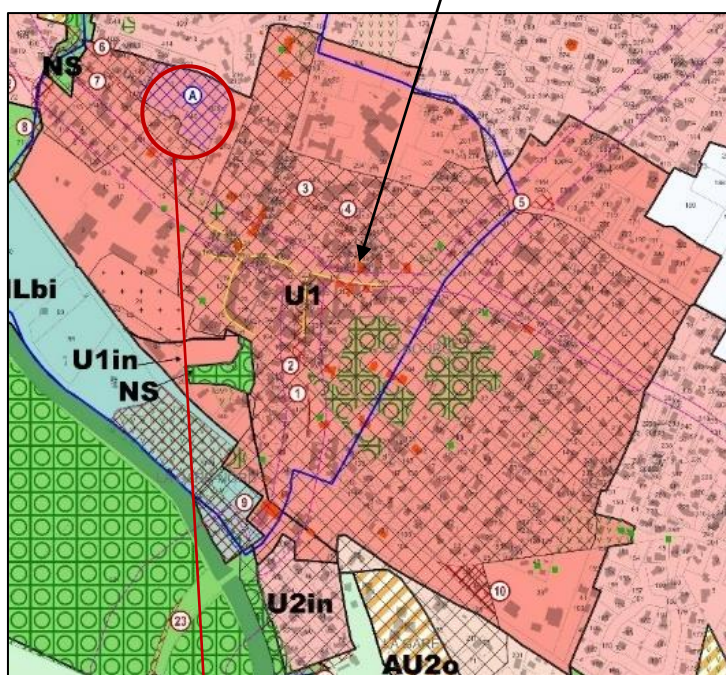
2 – Etat initial de l'environnement sur le secteur du projet

Localisation de la zone couverte par le projet au regard du règlement du PLU en vigueur

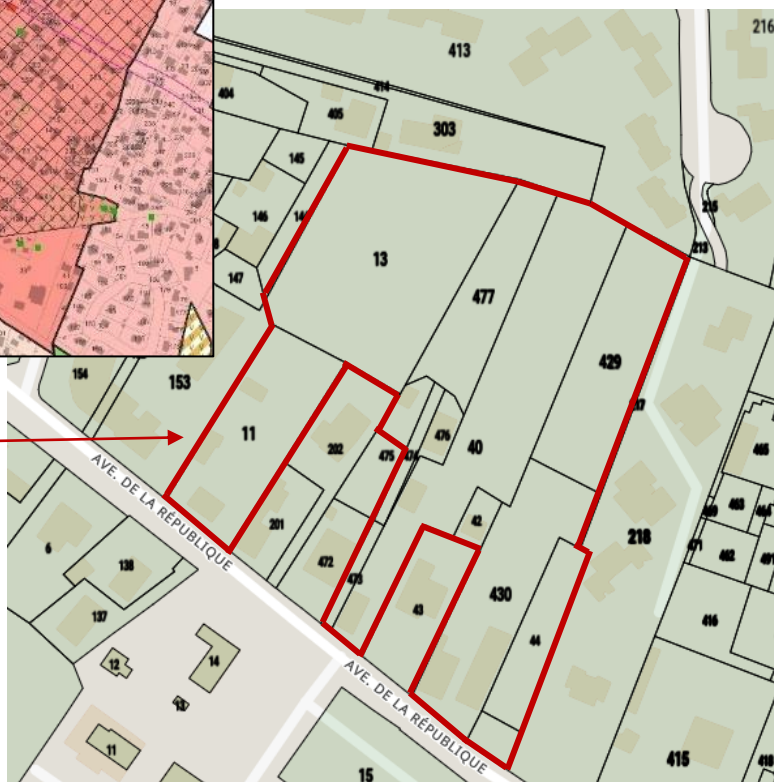
Le secteur de projet est situé en zone U1 dans le centre de Mios. Il couvre les parcelles cadastrales AA 476p, 474p, 475p, 11, 13, 40, 44, 42p, 217, 218, 477a, 477b, 429 et 430.



ZONAGE EN VIGUEUR DU PLU DE MIOS



EMPRISES DU PROJET



Biodiversité et milieux naturels

Les parcelles concernées par le projet sont situées en milieu urbain, au sein de la zone U1, à vocation de renforcement et de densification urbaine.

Aucun enjeu de protection spécifique n'est à prendre en compte au droit du projet.

Le site n'intersecte aucun site NATURA 2000 ni aucun ZNIEFF. Le secteur se situe à 140 mètres du site Natura 2000 « SIC de la Vallée de la Grande et de la Petite Leyre (FR7200721) » le plus proche. Toutefois, l'opération envisagée n'aura pas d'incidence directe ou indirecte sur le site Natura 2000, classé au titre de la Directive Habitats. Les ZNIEFF les plus proches se situent respectivement à 200 mètres du terrain d'assiette du projet (ZNIEFF2 Vallée de la grande et de la petite Leyre) et à 420 mètres (ZNIEFF1 "Milieux humides et marécageux de la basse vallée de la Leyre").

La continuité écologique la plus proche se situe à 100 mètres à l'Ouest du secteur à projet (Leyre et ses milieux alluviaux, classés réservoirs de biodiversité de la TVB communale). Situé au cœur du tissu urbain, le projet n'entrave aucunement la fonctionnalité écologique de cette continuité, et n'impactera pas les habitats et espèces concernés. Les autres continuités écologiques sont également préservées. Un défrichage limité à une vingtaine d'arbres est prévu sur le site.

De même, le secteur à projet se situe à 350 mètres du site classé "Plan d'eau de la Leyre et les berges au lieu-dit "le lavoir"" et à 280 mètres du site classé des "Chênes jumeaux de la route de Béliet ». Aucune incidence directes ou indirecte n'est prévue à l'échelle de ces sites classés. De la même manière, aucune incidence n'est à envisager sur le site inscrit du Val de Leyre, qui se situe à 175 mètres du secteur à projet.

Situation du projet dans le paysage communal

Le projet s'inscrit au nord du centre bourg de Mios, dans un tissu urbain diffus qui a vocation à être consolidé par le renforcement du centre.

L'ensemble du terrain d'assiette du projet est classé en zone U1 au PLU en vigueur. Quelques m² au sud du terrain qui fait face à l'avenue de la République sont grevés d'une servitude de gel au titre du projet d'aménagement et de recomposition d'ensemble conduit par la collectivité sur le centre de Mios.

Une surface en herbe et quelques arbres sont présents sur les parcelles 11,13 et 40. Un défrichage limité à une vingtaine d'arbres et le maintien d'arbres et de 50% de la surface totale en espaces verts et piétons sont prévus.

Les qualités paysagères du site sont globalement faibles, à l'exception de plusieurs boisements en cœur d'ilots qui sont situés à l'arrière de l'avenue principale. Dès lors, à travers ce projet de renouvellement urbain – première étape d'une recomposition plus globale de centre-ville – la question est posée d'un équilibre entre front bâti et porosité visuelle vers les cœurs d'ilots. C'est un enjeu important du projet.

Risques naturels et nuisances

La commune de Mios n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques (PPR).

Un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) par submersion marine, lié à la présence du Bassin d'Arcachon, a été prescrit sur la commune de Mios puis annulé le 13/12/2013 ; les études ayant démontré que les inondations liées aux submersions marines ne pouvaient remonter jusqu'à Mios via la Leyre. En l'absence de PPRI, la commune assure la prise en compte de ce risque en définissant une zone de protection stricte, où toute construction ou installation est interdite le long de la Leyre sur des secteurs actuellement identifiés comme inondables.

Le dossier départemental des risques majeurs mentionne l'existence du risque feux de forêt sur la commune. L'ensemble de la commune est classé en aléa moyen.

Situé au cœur de l'agglomération de Mios, le site de projet se trouve à la fois éloigné du massif forestier et dans un secteur urbain largement couvert par la défense incendie, qui limite fortement tout risque en la matière. De surcroît, le secteur d'urbanisation dans lequel se situe le projet est jugé favorable à la lutte contre le risque incendie de forêt (sources CD33).

Concernant le risque d'inondation par la Leyre, le terrain d'assiette du projet étant situé à plus de 300 mètres de ses berges, il n'est pas identifié comme un secteur potentiellement inondable.

L'extrême partie sud du site de projet (partie de la parcelle cadastrale n°11) est classée en "sensibilité moyenne" pour le risque remontée de nappes ; le reste du site étant classé en "sensibilité faible à très faible" (sources BRGM). D'une part, le règlement du PLU ne prévoit pas de restriction d'usage pour les secteurs classés en "sensibilité moyenne" aux remontées de nappe, d'autre part, le projet en lui-même ne prévoit pas d'aménagement en souterrain (ni cave, ni parking).

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de Gironde approuvé le 29 février 2016 classe la RD3 comme bruyante (avec un dépassement du seuil réglementaire $L_{den} > 68$ dB(A)). Le projet étant situé à proximité immédiate de la RD3 (avenue de la République), un renforcement acoustique des façades est prévu.

Eau et assainissement

Le réseau d'adduction d'eau potable (AEP) est délégué à Suez Environnement / Lyonnaise des Eaux. Le contrat est conjoint pour les communes de Mios et de Salles. Il est géré par le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable et d'Assainissement Salles - Mios. La nappe d'alimentation mobilisée pour l'eau potable de la commune de Mios est l'Oligocène littoral, classée non déficitaire.

Le réseau AEP offre de surcroît un service considéré très satisfaisant par les services compétents : rendement satisfaisant et en amélioration régulière ces dernières années, permettant la diminution du volume d'eau consommée, alors même que le nombre d'abonnés augmente ; taux de conformité de 100% pour les paramètres physico-chimiques et microbiologiques.

La réalisation de 150 nouveaux logements ainsi que des équipements et services publics complémentaires à l'offre existante sur la commune va augmenter les prélèvements en eau potable. Toutefois, les prélèvements sur Mios se font dans la nappe d'alimentation Oligocène littorale, classée non déficitaire ; de surcroît, la qualité du réseau public d'AEP permet de maîtriser et de limiter les volumes prélevés.

Le réseau d'assainissement collectif est également délégué à Suez Environnement / Lyonnaise des Eaux. Il dessert l'agglomération de Mios dans son ensemble et une large partie de Lacanau de Mios. La dernière révision du zonage d'assainissement des eaux usées a été approuvée en juillet 2016.

Située au nord-ouest du bourg de Mios (non loin du terrain d'assiette du projet), la station d'épuration (STEP) a été mise en service en 1977. Elle a bénéficié en 2013 d'une extension, portant sa capacité à 10.000 EH (équivalent habitant). La STEP est classée conforme en termes de qualité des rejets. Elle devrait cependant arriver à saturation de ses capacités de traitement à l'échéance de 5 à 6 ans (soit à horizon 2026). Dès lors, la commune est engagée avec ses partenaires dans une réflexion active pour la création d'une nouvelle station d'épuration, envisagée sous 3 à 5 ans.

La réalisation de la nouvelle STEP permettra de disposer des capacités suffisantes à moyen et long terme pour accompagner le développement prévu sur la commune ; la STEP actuelle devant permettre de répondre aux besoins de court terme.

Le projet est implanté dans un secteur de la commune qui est desservi par l'assainissement collectif. Dès lors, l'ensemble des nouvelles constructions seront raccordées au réseau public d'assainissement par le biais de canalisations souterraines.

Les eaux pluviales seront traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette, via des solutions compensatoires positionnées sous les poches de stationnement et sous les voiries. La gestion des eaux pluviales sera largement privilégiée par des noues paysagères larges et peu profondes, qui serviront également de stockage, avant infiltration.

Conformément aux recommandations du SIBA, les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales seront dimensionnés de sorte à avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Le cas échéant, et en accord avec le SIBA, les ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

3 – Evaluation des incidences prévisibles du projet sur l'environnement

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Mios s'inscrit dans une démarche visant à permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général, dans une logique de densification du centre-bourg et de développement d'une offre augmentée et conséquente en logement social.

La présente analyse s'appuie sur les éléments d'information de l'état initial de l'environnement du PLU et sur les éléments de projet transmis par le porteur de projet.

Incidences prévisibles sur le sol et le sous-sol

Aucun impact négatif n'est attendu sur le sol et le sous-sol de la zone de projet. Il est prévu d'équilibrer les déblais /remblais sur le terrain, sachant qu'il n'y aura pas de constructions en sous-sol et les excavations seront très limitées. Le matériau de démolition pourra être réutilisé pour les fondations de chaussée afin de limiter les évacuations et donc améliorer le bilan carbone.

Incidences prévisibles sur les milieux naturels et la biodiversité

Le terrain d'assiette du projet est localisé en dehors de toute zone de protection écologique. Le projet n'aura pas d'incidence directe ou indirecte, permanente ou temporaire, sur les habitats ou les groupes d'espèces des sites Natura 2000 les plus proches.

Incidences prévisibles sur les paysages

Le projet s'insère dans une zone urbaine déjà construite, bien que de manière encore relativement diffuse et principalement en façade de l'avenue de la République. L'essentiel des terrains, à l'arrière de l'avenue de la République, constituent aujourd'hui une friche urbaine, à l'interface de tissus urbanisés. Les constructions et le programme à venir, compte-tenu notamment d'un travail fin sur leur intégration urbaine et paysagère, contribueront à restructurer la partie nord de l'avenue de la République et à offrir une séquence urbaine structurée, au commencement de la densification et du renforcement du centre-ville de Mios.

Incidences prévisibles sur les terres agricoles et l'activité économique

L'opération envisagée, située au sein de la zone urbaine centrale de Mios et dans le prolongement immédiat de son centre-bourg, n'aura aucune incidence en termes de réduction de terres agricoles, ni dès lors aucune conséquence sur les activités liées à l'agriculture. A l'inverse, l'implantation en milieu urbain de nouvelles activités et de services publics peut être générateur non seulement de nouveaux emplois, mais également d'une amélioration du lien social ; non quantifiable au plan économique mais pourtant précieux au plan social et intergénérationnel.

Incidences prévisibles sur le trafic, le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs et la santé

L'augmentation du trafic routier et l'utilisation des aires de stationnement liés au programme (150 nouveaux logements, un pôle médical, des services publics et locaux d'activités) vont nécessairement générer un surcroît de trafic. Toutefois, les nuisances sonores associées aux déplacements des résidents et usagers des équipements et services publics seront principalement concentrées en journée, ce qui est conforme à une zone de centralité urbaine.

4 – Synthèse des enjeux environnementaux sur le secteur du projet

Le principal enjeu concernant le site du projet est lié à son raccordement à l'assainissement collectif et à la capacité de traitement de la STEP. Si celle-ci est actuellement proche de la saturation, sa capacité résidentielle de traitement permet néanmoins la réalisation à court terme du projet, objet de la présente procédure.

En effet, la livraison des 498 logements restant à réaliser sur la ZAC Terres Vives (293 lots libres et 205 logements sociaux) n'interviendra pas avant l'horizon 2025. A court terme, la STEP existante dispose des capacités suffisantes pour traiter les eaux usées liées à la réalisation du projet, en tenant compte y compris du rythme de construction dans le diffus -largement réduit- sur le reste de la commune. Par ailleurs, l'ensemble des mesures et solutions techniques prévues pour traiter les eaux pluviales - en accord et en concertation avec le SIBA – permettront l'acceptabilité renforcée du projet vis-à-vis du milieu récepteur.

Sous 3 à 5 ans, une nouvelle STEP doit être réalisée conformément aux engagements pris lors de la révision du PLU (voir annexe 3). Cette nouvelle STEP permettra dès lors de pouvoir assurer le développement du territoire dans des conditions satisfaisantes et suffisantes, notamment au regard de l'achèvement de la ZAC Terres Vives.

Aucun autre enjeu spécifique lié à la biodiversité / milieux naturels, aux risques naturels ou technologiques et aux nuisances n'est à signaler au regard du projet.

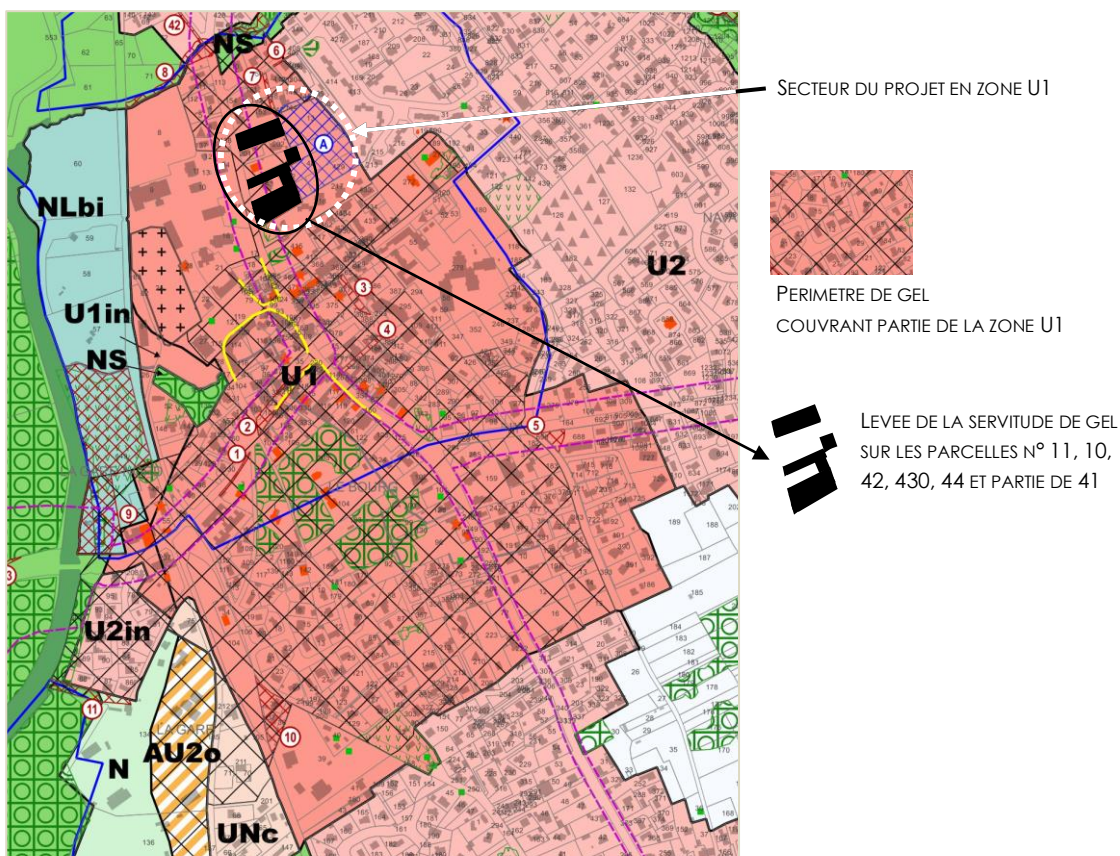
En conséquence, et à l'issue de l'analyse, il peut être admis que l'ensemble des mesures et solutions techniques prises dans le cadre de la mise en œuvre du projet permettent de limiter son impact sur l'environnement.

3. La mise en compatibilité du document d'urbanisme

3.a) Exposé des motifs

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Mios a été approuvée le 11 février 2019. Il a fait depuis l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du 16 septembre 2019, pour intégrer quelques modifications succinctes concernant le seul règlement écrit.

Le périmètre destiné à accueillir le programme est actuellement classé en zone urbaine centrale (zone U1) dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Mios. Cette zone correspond au centre ancien de Mios et aux quartiers résidentiels qui lui sont immédiatement contigus. Elle constitue un secteur d'intensification urbaine nécessaire au développement d'une centralité urbaine renforcée. Sa vocation est de favoriser le renouvellement urbain et la densification du bâti. La vocation de la zone U1 est également de favoriser la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. Toutefois, **la zone U1 est pour partie couverte par un périmètre de gel, établi au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme**, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global portant sur la recomposition urbaine du centre bourg de Mios. **Le terrain d'assiette du projet, situé en limite du périmètre de gel, est affecté par celui-ci dans sa partie sud.**



Un périmètre de gel a été instauré sur partie de la zone U1 du PLU de Mios dans l'attente de l'approbation du projet de ZAC Centre-Ville en cours d'étude depuis plusieurs années, et afin de ne pas compromettre la recomposition et la densification du centre-ville, orientation majeure de la mandature depuis 2014.

Dès lors, au sein du périmètre de gel et pour une durée maximale de 5 ans à compter de février 2019 (soit à horizon 2024), toutes nouvelles constructions et installations supérieures à 30 m² de surface de plancher sont interdites. Seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes ainsi que leur extension limitée dès lors que les travaux n'excèdent pas 20% de la surface totale de plancher et 15% maximale d'augmentation de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Compte-tenu de l'état d'avancement de l'opération projetée (chantier de construction prévu fin 2021), la levée très partielle du périmètre de gel, pour quelques parcelles situées sur sa limite nord, est rendue nécessaire pour la réalisation du projet.

Il convient de souligner 2 points importants :

- **la levée très limitée en surface de la servitude de gel ne remet nullement en cause la logique d'ensemble du projet de recomposition et de restructuration prévu dans le centre-ville de Mios ;**
- **le projet, objet de la mise en compatibilité du PLU s'inscrit totalement dans la logique de restructuration et de densité du centre-ville.**

Le périmètre destiné à accueillir le programme est également couvert sur sa partie nord par **un emplacement réservé pour mixité sociale (ER A) au bénéfice de la commune**. Or, les acquisitions foncières déjà réalisées ou en cours justifient la levée de l'emplacement réservé, devenu obsolète, du fait de la maîtrise prochaine de l'ensemble des propriétés foncières nécessaires à la réalisation de l'opération.

A noter que la levée de l'emplacement réservé ne remet pas en cause les objectifs de mixité sociale dans le quartier, bien au contraire. En effet il est fixé une obligation minimale de réalisation de 40% de logements sociaux à cet endroit, tandis que l'opération envisagée détermine un programme de logements dont 55% sont destinés aux logements sociaux.

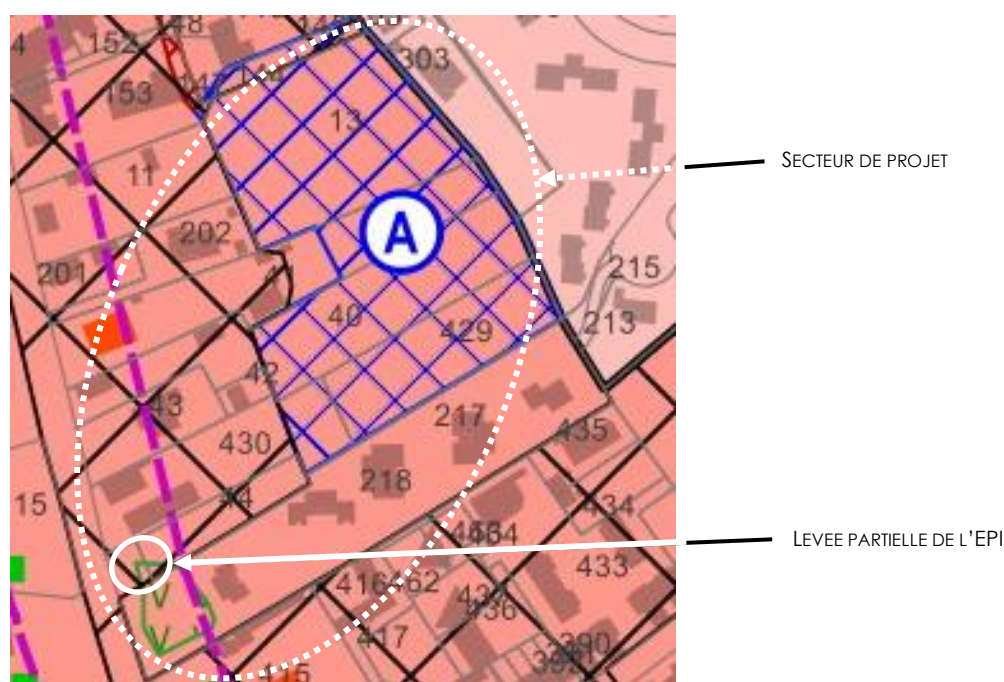


Un élément paysager identifié au titre du patrimoine d'intérêt végétal (EPI) est instauré en limite sud-est du terrain d'assiette du projet.

Les dispositions réglementaires de l'article 13 de la zone U1 prévoient la préservation des ensembles paysagers, tel qu'identifiés et reportés au plan de zonage. La possibilité est donnée aux porteurs de projets – à la condition que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette soient compromis du fait de ladite protection paysagère – de s'en affranchir dans la limite de 15% de la surface totale de l'EPI.

Compte-tenu de la configuration du terrain et du programme envisagé, l'opération nécessite la suppression de 30% au maximum de la surface de l'EPI.

Rappelons en outre que la destruction partielle de l'EPI sera largement compensée dans le prolongement de sa limite nord, par un projet de plantations nouvelles accompagnant et renforçant la présence du végétal dans l'épaisseur de l'assiette foncière.



3.b) Le projet au regard du PLU de Mios

Au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'opération projetée s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD du PLU de Mios, tant dans ses orientations générales que dans ses orientations spatialisées.

Dès lors, aucune adaptation de celui-ci, même mineure, n'est nécessaire.

Au regard des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le site n'est concerné par aucune OAP. La mise en compatibilité du PLU avec le projet envisagé ne nécessite donc pas de modification des OAP existantes. Par ailleurs, situé en zone urbaine constituée, il ne nécessite pas non plus la réalisation d'une nouvelle OAP (obligatoire sur les zones à urbaniser).

Au regard des dispositions réglementaires

Le projet nécessite en revanche la modification de certaines dispositions réglementaires du PLU.

Le règlement graphique (ou plan de zonage) doit être modifié pour permettre la réalisation du projet. Ces modifications concernent :

- la levée de l'emplacement réservé A,
- la réduction partielle du périmètre de gel instauré en zone U1 du PLU,
- la réduction d'un ensemble paysager identifié au titre de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local (EPI) ;
- l'instauration d'un secteur U1a délimitant strictement le terrain d'assiette du projet et permettra d'ajuster en tant que de besoin les dispositions réglementaires écrites.

Le règlement écrit doit être adapté concernant la zone U1 pour tenir compte de l'instauration de certaines dispositions spécifiques au secteur U1a. Ces évolutions concerneront les articles U1-2, U1-3, U1-6, U1-7, U1-10, U1-11 et U1-13.

Le lexique réglementaire sera complété d'une définition illustrant ce qu'est une clôture en ganivelle.

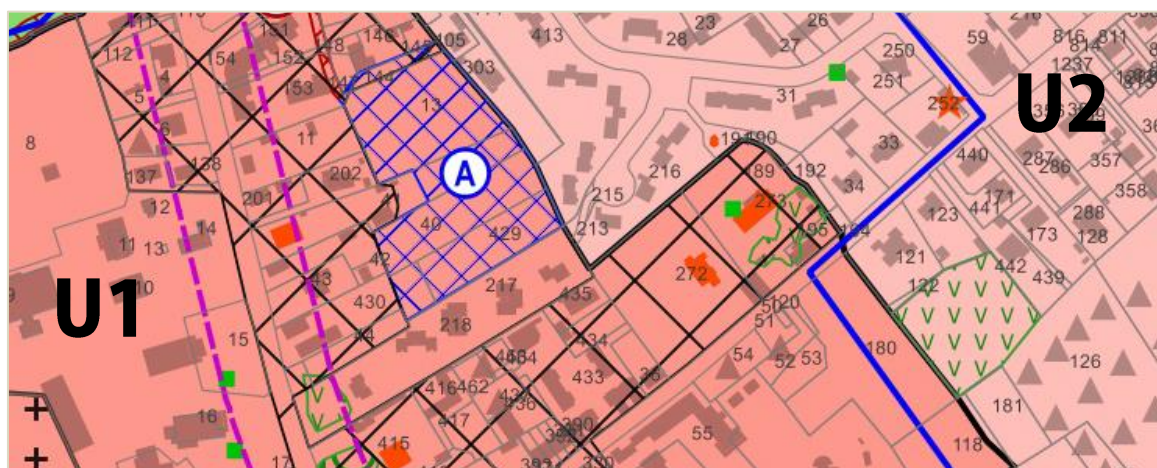
Au regard du rapport de présentation

Après enquête publique, le présent dossier sera annexé au rapport de présentation du PLU afin de donner la parfaite lisibilité des motifs et justifications de la mise en compatibilité du document d'urbanisme de Mios.








3.c) Modification des pièces réglementaires

1 – Mise en compatibilité du règlement graphique



Zonage avant mise en compatibilité



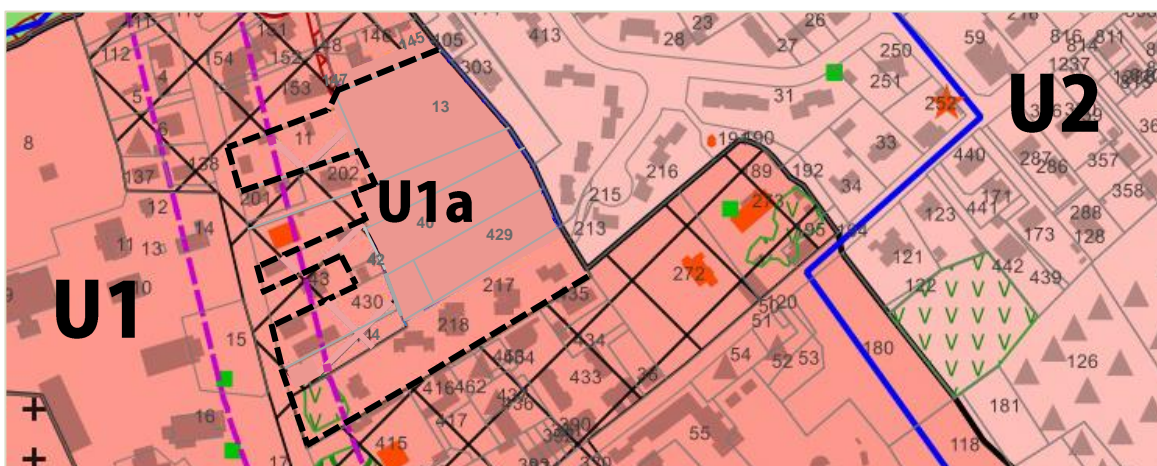
DISPOSITIONS ET SERVITUDES COMPLEMENTAIRES AUX ZONES

-  Périmètre de gel au titre des articles R.151-32 et L.151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Emplacement réservé pour voies et ouvrages publics (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
-  Emplacement réservé en vue de la réalisation de logements sociaux (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
-  Espace Boisé Classé (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
-  Ensemble paysager protégé (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Élément de paysage protégé (au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Patrimoine bâti protégé (au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)

DONNEES INFORMATIVES

-  Zone de bruit le long du réseau routier et des voies ferrées (au titre des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement)
-  Zonages archéologiques (au titre de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine)

Zonage après mise en compatibilité



2 – Mise en compatibilité du règlement écrit

Texte modifié ou ajouté par rapport à la version du règlement en vigueur pour :

- Titre 1 : Les dispositions générales
- Titre 2 : Les dispositions applicables à la zone U1

Le reste du règlement écrit reste inchangé

TITRE 1

**DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES
AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU**



DISPOSITIONS GENERALES



Avertissement

Les références réglementaires et législatives citées dans le présent règlement au titre notamment du code de l'urbanisme sont celles en vigueur à la date d'approbation du nouveau plan local d'urbanisme de Mios. Toutefois, compte tenu des évolutions permanentes de la réglementation en matière d'urbanisme et d'environnement, les articles ci-après référencés peuvent faire l'objet, après approbation du PLU, d'une recodification ou d'une évolution de leur contenu, sans pour autant constituer une remise en cause des règles édictées au présent règlement. La mise à jour éventuelle de la nomenclature réglementaire ou législative pourra intervenir à l'occasion d'une prochaine modification ou révision du document d'urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement, tant dans ses dispositions écrites que graphiques, s'applique au territoire de la commune de Mios (département de la Gironde). Il s'impose à toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Article 2 : Portée du règlement

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.101-1, L.101-2 et L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones et secteurs couverts par le plan.

Il se substitue aux règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I, du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1 du même code. Sont également applicables, nonobstant le présent règlement, les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme. Demeurent également applicables les dispositions rappelées à titre d'information dans les annexes du plan local d'urbanisme, et notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Tous travaux, constructions, aménagements, changements de destination, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations, opérations et travaux divers réalisés sur des terrains ou partie de terrain localisés dans l'une ou l'autre des zones délimitées au(x) document(s) graphique(s) doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques.

Les lois et autres règlements en vigueur restent applicables et s'appliquent aux règles propres du présent PLU, sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Outre sa partie écrite, le règlement comprend des documents graphiques délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-après et, le cas échéant, des prescriptions réglementaires particulières édictées au travers d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par quartier ou par secteur.

Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique, et d'autre part compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent.

Article 3 : Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles ainsi que zones naturelles et forestières, telles que délimitées au document graphique du présent règlement. Ce dernier fixe les règles applicables pour chacune de ces zones et, le cas échéant, leurs sous-secteurs.

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées au document graphique en zones U et répondent aux règles énoncées au titre 2 du présent règlement.

Elles recouvrent :



- **la zone U1** : zone urbaine centrale autour du centre bourg ancien de Mios qui constitue un secteur d'intensification urbaine nécessaire au développement d'une centralité urbaine renforcée. Sa vocation est de favoriser le renouvellement urbain et la densification du bâti en prolongeant la continuité ou la semi-continuité des constructions. La zone U1 favorise également la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. L'ensemble de la zone est desservi par l'assainissement collectif. Elle comprend **deux** secteurs :

- **le secteur U1a**, dont le périmètre délimite une première opération de renouvellement urbain, rapidement aménageable dans le centre bourg de Mios, compte-tenu d'études menées autour de plusieurs propriétés foncières communales et de négociations foncières permettant d'envisager la réalisation d'une opération d'ensemble à court terme ;
- **le secteur U1in** qui se distingue du reste de la zone U1 au regard de l'identification à l'atlas des zones inondables d'un risque inondation par débordement du ruisseau « la Leyre », conduisant à interdire toute nouvelle construction dans le secteur, à l'exception des piscines liées à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU.

- **la zone U2** : zone urbaine regroupant les quartiers résidentiels périphériques et en extension de la zone urbaine centrale de Mios. Sa vocation est d'optimiser le tissu urbain au regard de la proximité de la zone avec les équipements publics centraux de Mios d'une part et les équipements commerciaux situés sur la ZAC Terres Vives d'autre part, tout en maîtrisant qualitativement et quantitativement les possibilités de densification, au regard de la physionomie générale des quartiers et de la capacité des réseaux. L'ensemble de la zone U2 est desservi par l'assainissement collectif. Elle comprend un secteur :

- **le secteur U2in** qui se distingue du reste de la zone U2 au regard de l'identification à l'atlas des zones inondables d'un risque inondation par débordement du ruisseau « la Leyre », conduisant à interdire toute nouvelle construction dans le secteur, à l'exception des piscines liées à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU.

- **la zone U3** : zone urbaine regroupant le bourg de Lacanau-de-Mios et les quartiers résidentiels immédiatement en extension de celui-ci. La vocation de la zone U3 est de maintenir les proportions existantes du tissu urbain, principalement composé de bâti pavillonnaire, pour leur permettre d'évoluer raisonnablement au regard du réseau de desserte existant et de la capacité des réseaux publics d'eau et d'assainissement. L'ensemble de la zone U3 est desservi par l'assainissement collectif. Elle distingue deux autres secteurs :

- **le secteur U3a** qui recouvre le noyau ancien du bourg de Lacanau-de-Mios, et qui favorise la diversification des fonctions urbaines, à l'appui d'une volonté de renforcement des fonctions de centralité commerciale de proximité à la dimension potentielle du bourg de Lacanau ;
- **le secteur U3'** qui se différencie le long de l'avenue de Verdun par une implantation du bâti très en retrait par rapport à la voie et dont les espaces adjacents traités en espaces verts plantés offre une séquence urbaine très aérée. La vocation du secteur vise à préserver l'esprit d'une rue jardin en maintenant des reculs d'implantation par rapport à la voie plus importants que dans le reste de la zone.

- **la zone U4** : zone urbaine de moyenne ou faible densité, essentiellement composée de bâti pavillonnaire récent, qui s'est développé le long ou à proximité des principaux axes de circulation, de part et d'autre du quartier de Lacanau-de-Mios. La vocation de la zone U4 est de conserver la typologie discontinue du bâti tout en limitant les possibilités d'urbanisation, au regard notamment de la capacité des réseaux et du réseau de desserte existante. L'ensemble de la zone U4 est desservi par l'assainissement collectif. Elle comporte trois autres secteurs :

- **les secteurs U4a et U4b** qui se distinguent par la nécessité de limiter les accès par rapport à l'avenue Armand Rodel (D216) et de réglementer la distance d'implantation du bâti par rapport aux éléments paysagers à protéger notamment le long de la D216.
- **le secteur U4i** qui se différencie par une vulnérabilité au risque incendie augmentée compte-tenu de son positionnement en bout de réseau par rapport à l'AEP, imposant un retrait d'implantation des constructions plus important par rapport au massif forestier (zone N) que dans le reste de la zone U4.

- **la zone UE** : zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics structurants (équipements scolaires et sportifs notamment). L'ensemble de la zone UE est desservi par l'assainissement collectif.



- **la zone UH** : zone urbaine de très faible densité correspondant aux hameaux anciens et aux secteurs d'habitat rural de la commune, situés au sein du milieu naturel et généralement constitués autour d'un noyau bâti ancien d'origine agricole. La vocation de la zone UH est de permettre une évolution très mesurée de ces quartiers, au regard des qualités paysagères et patrimoniales à ne pas altérer et des ambiances rurales à préserver, auquel s'ajoute la nécessité d'appliquer un principe de précaution compte-tenu du risque feux de forêt. La zone UH n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend trois secteurs :

- **le secteur UH1** qui regroupe l'ensemble des quartiers ruraux situés d'une part en rive gauche du ruisseau « la Leyre », d'autre part en rive droite de celui-ci au sud du bourg de Mios ainsi que quelques hameaux situés en milieu naturel en partie nord du territoire communal ;
- **le secteur UHL** qui couvre le quartier de Lillet, et qui distingue de surcroît **le sous-secteur UHLp** autour de son bourg historique, afin de tenir compte de la présence d'un patrimoine bâti ancien rural important et d'une structure paysagère singulière par rapport au reste du territoire ;
- **le secteur UHO** 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.

- **la zone UNc** : zone urbaine de moyenne ou faible densité, essentiellement composée de bâti pavillonnaire récent, qui s'est développée le long des principaux axes de circulation, de part et d'autre de l'agglomération de Mios, et où subsistent ponctuellement des constructions anciennes d'origine agricole, dont certaines offrent des qualités patrimoniales intéressantes en tant que marqueurs de l'identité rurale de la commune. La vocation de la zone UNc est de conserver la typologie discontinue du bâti tout en y limitant l'urbanisation, notamment au regard de l'absence de desserte de la zone par le réseau d'assainissement collectif. Elle comprend un secteur :

- **le secteur UNci** qui se différencie par une vulnérabilité plus forte par rapport au risque incendie, imposant une limitation des possibilités d'urbanisation et retrait d'implantation des constructions plus important par rapport au massif forestier (zone N) que dans le reste de la zone UN.

- **la zone UY** : zone urbaine à vocation d'activités économiques devant permettre de favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités présentes dans la zone. Elle comprend un secteur :

- **le secteur UYNc1**, zone d'activités artisanale ancienne sur Mios, qui se différencie par un fonctionnement en assainissement autonome, non raccordé au réseau d'assainissement collectif.

- **la zone UZ** : zone urbaine à vocation dominante d'habitat, qui recouvre les lots viabilisés, livrés et habités de la ZAC Terres Vives. Elle distingue en outre deux secteurs :

- **le secteur UZe**, destiné à l'accueil de nouveaux équipements publics, notamment scolaires,
- **le secteur UZx**, destiné à l'accueil d'équipements commerciaux.

L'ensemble de la zone UZ est actuellement desservie par l'assainissement collectif.

Les zones à urbaniser recouvrent les secteurs de la commune, peu ou non urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, au sein desquels l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable des équipements et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à implanter dans la zone et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elles sont repérées au document graphique en zones AU et répondent aux règles énoncées au titre 3 du présent règlement.

Au regard de l'état des équipements (voies publiques, eau, électricité et assainissement), les zones à urbaniser sont de deux natures (AU1 et AU2) :

La zone AU1z : zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, compte-tenu de la présence à son immédiate périphérie, des réseaux publics existants permettant le raccordement des nouveaux équipements nécessaires à la desserte de la zone AU1z, en cohérence avec sa capacité d'accueil. La zone AU1z correspond à la ZAC Terres Vives en cours de réalisation. Elle est de surcroît constructible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble valant pour toute la zone.

Les zones AU2, zones à urbaniser à moyen terme dont l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme en raison de l'absence ou de l'insuffisance en termes de capacité des voiries et réseaux publics existants à la périphérie immédiate de chaque zone, ne permettant pas immédiatement de desservir de nouvelles constructions et installations.

Les zones AU2 distinguent plusieurs zones :

- **les zones AU2a, AU2b, AU2c et AU2d**, destinées à l'accueil de nouvelles constructions à vocation dominante d'habitat et situées au sein de l'agglomération urbaine de Mios ;
- **les zones AU2e et AU2f**, destinées à l'extension des zones d'activités existantes,
- **la zone AU2.0**, secteur de renouvellement urbain situé à la périphérie immédiate du bourg de Mios et objet d'un périmètre de gel au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global portant sur la recomposition urbaine du centre bourg de Mios ;
- **la zone AU2**, située en extension urbaine dans le prolongement de l'agglomération de Mios et destinée à l'accueil d'équipements publics ainsi qu'à la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Les zones agricoles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les secteurs classés en zone agricole sont repérés au document graphique en zone A et répondent aux règles énoncées au titre 4 du présent règlement.

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles répondent aux règles énoncées au titre 5 du présent règlement et sont repérées au document graphique en zone N. Elles comprennent différents secteurs qui sont indiqués selon leur nature et leur vocation spécifique :

- **la zone N** : zone naturelle couvrant les espaces forestiers de la commune et exclusivement destinée à l'accueil des activités et installations forestières. Elle englobe par ailleurs sept secteurs distincts :

- **un secteur Ncu** ayant vocation à conserver son caractère naturel et ouvert au titre des coupures d'urbanisation majeures à l'échelle du territoire communal, pour préserver durablement les grands corridors de passage de la faune sauvage ;
- **un secteur Nd** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant des installations nécessaires aux activités en lien avec l'environnement, au traitement des eaux usées et au traitement des déchets organiques notamment ;
- **un secteur Ne** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant la gestion d'équipements d'intérêt collectifs existants, en lien avec les services de gendarmerie et le centre autoroutier ;
- **un secteur Ni** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant la réalisation d'aménagements strictement liés à lutte contre l'incendie de feux de forêt ;
- **le secteur NL**, ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant l'accueil d'équipements d'intérêt public ou collectif et d'installations à vocation touristique, sportive et de loisirs de plein air. Ce secteur comprend 7 sous-zones, se distinguant par leur destination ou leur localisation :
 - NLbl : zone correspondant à la base de loisirs de Lacanau-de-Mios ;
 - NLbc : zone destinée à l'accueil d'installations et d'activités sportives, notamment de plein-air, au Nord du bourg de Mios ;
 - NLca : zone destinée à l'accueil d'installations à vocation touristique et de loisirs de plein air dans le secteur dit de Caudos gare ;
 - NLp : zone destinée à l'accueil d'installations et d'activités scolaires et péri-scolaires, sportives et à vocation touristique (camping et caravanning), dans le secteur dit de Paulon ;
 - NLsb : zone destinée à l'accueil d'installations à vocation touristique de plein-air (camping et caravanning) dans le secteur dit de Saint-Brice ;
 - NLbi : zone correspondant au parc et à la place Birabeille, le long de la Leyre, dans le bourg de Mios ;
 - NLf : zone destinée à l'accueil de la maison de la chasse, dans le secteur de Lillet.
- **un secteur Ny** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant la gestion et l'extension éventuelle de bâtiments et installations existantes en lien avec des activités économiques ;

- **un secteur Ner** caractérisé par la présence de parcs photovoltaïques et ayant vocation à en accueillir de nouveaux.



- **la zone NC** : zone naturelle autorisant la possibilité d'activités liées à l'extraction de sables et granulats.

- **la zone NP** : secteurs forestiers occupés par un habitat rural de très faible densité, correspondant aux écarts et anciennes clairières habitées au cœur du massif forestier. La vocation de la zone NP est de protéger l'intérêt paysager, architectural et patrimonial des sites existants, en préservant leur identité rurale et en interdisant toute nouvelle construction, à l'exception des piscines, des changements de destination et des constructions à destination agricole.

- **la zone NS** : zone de protection stricte qui couvrent les secteurs de la commune où les enjeux écologiques et environnementaux sont les plus forts : notamment les secteurs de la commune identifiés au titre du réseau Natura 2000 dont la vallée de la Leyre ainsi que les abords des grands cours d'eau, les principaux étangs, les lagunes et les zones humides, dont les zones humides prioritaires délimitées par le SAGE Leyre.

Article 4 : Modes d'occupation ou d'utilisation du sol réglementés par zones

1) Les constructions, installations et travaux autorisés ou interdits dans chaque zone

L'article R123-9 du Code de l'Urbanisme fixe les destinations qui peuvent être retenues pour une construction, soumise à autorisation de construire :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article R421-19 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations et soumis à permis d'aménager (PA) :

a) Les lotissements, qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs, ou habitations légères de loisirs (HLL) ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou un village de vacances classé en hébergement léger prévus au titre du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher supérieure à 40 mètres carrés et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;



l) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

L'article R421-23 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations qui doivent être précédés d'une déclaration préalable (DP) :

- a)** Les lotissements autres que ceux soumis à permis d'aménager, mentionnés à l'article R421-19,
- b)** Les divisions des propriétés foncières, situées à l'intérieur des zones délimitées par délibération motivée du Conseil Municipal pour protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c)** L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application des dispositions de l'article R421-19 ;
- d)** L'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- e)** L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au d) ci-dessus :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelables.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

- f)** Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- g)** A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- h)** Les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article,
- i)** Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-7, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, patrimonial, architectural ou écologique.

Sont par ailleurs soumis aux dispositions du Code de l'Environnement les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients :

- soit pour la commodité du voisinage,
- soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- soit pour l'agriculture,
- soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages,
- soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- soit pour la conservation des sites et des monuments
- ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

2) Le contenu du règlement

Chaque zone peut comporter tout ou partie des règles suivantes :

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Article 1	Les occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Conditions de l'occupation du sol	
Article 3	Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que, dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5	<i>La superficie minimale des terrains constructibles (supprimé par la loi ALUR)</i>
Article 6	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer la protection ou la préservation des éléments du patrimoine bâti contribuant à l'identité locale de la commune
Article 12	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 15	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations ou aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations ou aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques
Possibilités maximales d'occupation du sol	
Article 9	L'emprise au sol maximale admise pour les constructions sur le terrain d'assiette du projet
Article 10	La hauteur maximale autorisée pour les constructions
Article 14	<i>Le coefficient d'occupation du sol (supprimé par la loi ALUR)</i>

3) Les dispositions ou servitudes complémentaires aux zones

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer (EBC)

Les documents graphiques du règlement délimitent, conformément à la légende, des espaces boisés classés dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les éléments à préserver au titre du patrimoine local d'intérêt paysager

En complément des EBC, les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine local (article L151-23 du code de l'urbanisme) sont reportés au document graphique du présent règlement. Ils doivent être conservés et mis en valeur selon les dispositions réglementaires édictées à l'article 13 de chaque zone.

Les bâtiments à protéger au titre de leur intérêt patrimonial

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le PLU peut délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou patrimonial et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les éléments de patrimoine bâti considérés les plus caractéristiques de l'identité de Mios ont été identifiés et reportés au document graphique du présent règlement. Ils concernent des granges, du petit patrimoine rural ainsi que les éléments bâtis à valeur patrimoniale, ne faisant pas l'objet d'autre mesure de protection particulière au titre de la loi du patrimoine de 1930 (monuments historiques ou AVAP notamment).

Lorsqu'un élément du patrimoine bâti est identifié comme devant être protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sa démolition totale ou partielle est soumise à permis de démolir et peut être refusée pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les aménagements nécessaires à leur amélioration, réhabilitation ou rénovation sont admises selon les dispositions réglementaires édictées à l'article 11 de chaque zone.



Les emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant les collectivités ou organismes publics bénéficiaires, sont reportés au document graphique.

Les servitudes et secteurs de mixité sociale

L'article L.151-15 du code de l'urbanisme permet de délimiter au règlement, dans les zones U et AU du PLU, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser est précisé à l'article 2 de chaque zone concernée.

De même dans les zones U et AU, l'article L.151-41 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instaurer des servitudes permettant de prévoir des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Les emplacements réservés pour mixité sociale figurent au document graphique du présent règlement.

Le tableau ci-après présente le pourcentage minimum à réaliser selon les secteurs de la commune au titre des secteurs de mixité sociale ainsi que la localisation des emplacements réservés inscrits en vue de la réalisation de 100% de logements sociaux conventionnés au titre des servitudes de mixité sociale.

Zone concernée	% affecté au logement social	Nombre de logements / programme	Servitude de mixité sociale	ER pour mixité sociale	
U1	- 25% minimum	- entre 4 et 8 logements	Ensemble de la zone		
	- 40 % minimum	- 9 logements et plus			
U2	- 25% minimum	- entre 4 et 8 logements	Ensemble de la zone	B 100%	
	- 40 % minimum	- 9 logements et plus			
U3	- 25% minimum	- entre 4 et 8 logements	Ensemble de la zone		
	- 40 % minimum	- 9 logements et plus			
U4	- 25% minimum	- entre 4 et 8 logements	Ensemble de la zone		
	- 40 % minimum	- 9 logements et plus			
AU1z	- 34% minimum	291 logements sociaux au total	Ensemble de la zone		
AU2a	- 25% minimum	- entre 4 et 8 logements	Ensemble de la zone		
	- 40 % minimum	- 9 logements et plus			
AU2b	- 25% minimum	- entre 4 et 8 logements	Ensemble de la zone		
	- 40 % minimum	- 9 logements et plus			
AU2c	- 25% minimum	- entre 4 et 8 logements	Ensemble de la zone		
	- 40 % minimum	- 9 logements et plus			
AU2d	- 25% minimum	- entre 4 et 8 logements	Ensemble de la zone		
	- 40 % minimum	- 9 logements et plus			
AU2				C	100%

Article 5 : Dérogations

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant dans les conditions définies par décret.

Article 6 : Reconstruction après sinistre ou restauration de certains bâtiments

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre depuis moins de deux ans est autorisée dès lors que la construction avait été régulièrement édifiée. La règle surface pour surface se substitue aux dispositions du présent PLU, sous réserve que la reconstruction ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé, et n'expose pas les biens ou les personnes à un risque naturel ou technologique ayant été à l'origine du sinistre.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli depuis moins de dix ans n'est autorisée que dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, dans les mêmes conditions que visées au paragraphe ci-dessus. Sous réserve des dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut également être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition que la construction soit repérée au document graphique du PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de la dite construction.

Article 7 : Bonus de constructibilité

En application L.151-28 du code de l'urbanisme, un bonus de constructibilité de 20% du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, est admis dans toutes les zones U et AU du PLU, pour toute construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou à énergie positive, ainsi que pour la réalisation de tout programme comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation uniquement en zones U1 et U2 et dans les zones AU2.

Article 8 : Constructions et installations liées aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Par dérogation à l'article 6 des dispositions applicables à chacune des zones, les locaux techniques et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dont la proximité avec la voie est indispensable en raison de leur nature, de leur usage ou de leur fonctionnement, tels que les transformateurs électriques, pylônes de téléphonie mobile, stations de pompage ou de relevage, sous-stations de gaz, abris ou containers relatifs à la collecte des déchets, abris bus, etc. peuvent être implantés librement par rapport à l'alignement des voies.

Par dérogation à l'article 7 des dispositions applicables à chacune des zones, les mêmes locaux techniques et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Article 9 : Zones traversées par un ouvrage à haute ou très haute tension (HTB > 50 000 volts)

Dans les zones du PLU traversées par un ouvrage HTB :

- les règles de prospect et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité précitées telles que mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- RTE a la possibilité de modifier ou de surélever tout ou partie des ouvrages de Transport d'Électricité pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Article 10 : Marges de recul et conditions d'accès sur routes départementales

Marges de recul imposées sur routes départementales hors agglomération et hors tissus urbanisés

Par délibération en date du 18 décembre 1991, le Département a prescrit des marges de recul de part et d'autre des voies départementales dans le cas de l'implantation de nouvelles constructions selon les normes ci-dessus :

- Routes départementales de **1^{ère} catégorie**, les **RD 3 et 5** (au sud de l'A 63) et **RD 216** (de l'A660 vers le département des Landes) :
 - habitations : 35 mètres de l'axe de la voie
 - autres constructions : 25 mètres de l'axe de la voie
- Routes départementales de **2^{ème} catégorie**, les **RD 5** (au nord de l'A 63) et **RD 108** :
 - habitations : 25 mètres de l'axe de la voie
 - autres constructions : 20 mètres de l'axe de la voie
- Routes départementales de **3^{ème} catégorie**, la **RD 216** :
 - habitations : 15 mètres de l'axe de la voie
 - autres constructions : 10 mètres de l'axe de la voie
- Routes départementales de **4^{ème} catégorie**, les **RD 216^{E1}** et **RD 216^{E2}** :
 - habitations : 10 mètres de l'axe de la voie
 - autres constructions : 8 mètres de l'axe de la voie

Accès sur routes départementales hors agglomération

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie sont interdits.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3^{ème} et 4^{ème} catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Les accès pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette situation est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

Article 11 : Règlement départemental de voirie

Les articles 20 à 24 et 35 à 38 du règlement départemental de voirie, tels qu'annexés au présent PLU, s'imposent à toutes les zones.

Article 12 : Interdiction des constructions et installations en dehors des espaces urbanisés des communes le long des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation (loi Barnier)

Les articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme stipulent : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ni aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Ce recul peut être réduit par la réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, d'une implantation compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et du paysage* ».

La RD 3 (entre l'A 660 vers le sud) et la RD 216 (de la RD 3 vers le département des Landes) sont classées routes à grande circulation par le décret du 6 juin 2009. Elles sont dès lors soumises aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Article 13 : Isolement acoustique des constructions affectées par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (modifiée le 22 septembre 2000) vise à renforcer la prévention de la nuisance contre le bruit d'une part et à contraindre l'occupation des sols d'autre part, quand la nuisance ne peut être évitée. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres ainsi que la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des voies concernées par la législation contre le bruit est établi par arrêté préfectoral, selon les niveaux sonores de référence fixés par arrêté du 30 mai 1996.

Les largeurs affectées par le bruit de part et d'autre des tronçons concernés sont les suivantes :

Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)
1	300 mètres
2	250 mètres
3	100 mètres
4	30 mètres
5	10 mètres

La commune de Mios est concernée par les arrêtés préfectoraux suivants :

- l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 de classement sonore
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
- l'arrêté du 25 avril 2003 concernant les établissements d'enseignement, de santé et dans les hôtels.

Sont ainsi classées sur la commune de Mios :

- **l'A63** en catégorie 1
- **l'A660** en catégorie 2 et 3,
- **la RD3** en catégories 3, 4 et 5,
- **la RD5** en catégorie 3 et 4,
- **la RD216** en catégories 2, 3 et 4,
- **la voie ferrée Bordeaux-Irun** en catégorie 2.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit le long des infrastructures précitées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :

- pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum doit être conforme aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 (relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit) ;
- pour les bâtiments d'enseignement, pour les bâtiments de santé, de soins ou d'action sociale, et pour les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé en application de celui des trois arrêtés du 25 avril 2003 spécifique au type de bâtiments considérés.

Les niveaux sonores à prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore au point de référence (en période diurne)	Niveau sonore au point de référence (en période nocturne)
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Article 14 : Prise en compte du risque inondation par remontée de nappe et du risque retrait et gonflement des argiles

1) La sensibilité de la commune au risque de « remontées de nappes phréatiques » a été étudiée et cartographiée par le BRGM. Dans les secteurs de la commune identifiés avec un niveau de sensibilité élevé et fort (selon les cartes présentées en annexe du PLU), en l'absence de mesures techniques adaptées (de type cuvelage au niveau des fondations) les sous-sols et caves enterrées pourront être refusés. De plus, dans les secteurs de la commune non desservis par l'assainissement collectif, le pétitionnaire devra justifier au moment de la demande de permis de construire de la mise en place de mesures techniques spécifiques et adaptées.

2) Un risque faible en termes de retrait et gonflement des argiles a également été identifié par le BRGM sur certains secteurs de la commune, dont la cartographie est annexée au présent PLU. Dans ces zones, il est conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit permettre de vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.

Article 15 : Prévention des feux de forêt

La commune de Mios, en raison de sa surface boisée importante et du nombre de départs de feux de surface enregistrés, est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) comme étant exposée au risque feu de forêt. Par ailleurs, la commune étant classée comme forestière, l'obligation de débroussaillage et le maintien en état débroussaillé (conformément à la loi du 6 juillet 1992) sont obligatoires :

- sur les zones situées à moins de 200 m de terrains en nature de bois, forêts, landes, plantations ou reboisements ;
- dans un rayon de 50 m minimum autour des constructions,
- dans une largeur de 10 m de part et d'autre des voies privées d'accès à l'habitation.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé doivent être effectués par le propriétaire des constructions, terrains et installations ou son ayant droit ou la locataire non saisonnier.

De plus, en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 1989, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées est imposé approximativement tous les 500 mètres. Il devra en être de même à l'extrémité de toute voie en impasse, au sein ou hors d'un lotissement.

Article 16 : Traitement paysager de la bande inconstructible établie au contact des zones naturelles en prévention des feux de forêt

Au sein des bandes inconstructibles définies dans les toutes les zones urbaines, dès lors qu'elles sont situées au contact du massif forestier, classé en zone N, il est préconisé de planter :

- sur la moitié de la largeur de la bande inconstructible de 12 mètres, soit sur 6 mètres,
- sur la moitié de la largeur de la bande inconstructible de 25 mètres, soit sur 12,5 mètres,

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

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

Article 17 : Défense incendie en zones urbaines

Règles générales

Le service public de la DECI (Défense Extérieure Contre l'Incendie) est placé sous l'autorité du Maire qui est le détenteur du pouvoir de police spéciale DECI. Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) assure un rôle de conseiller technique auprès de la collectivité.

Le seuil de consultation du SDIS est fixé selon les principes suivants :

- absence de consultation pour les risques très faibles, les certificats d'urbanisme et déclarations préalables ;
- consultation pour les projets d'habitat groupé ou lotissement comportant une création de réseaux et d'équipements publics ;
- consultation par les services instructeurs dans le cadre des établissements recevant du public (ERP) et immeubles de grande hauteur.

La réglementation applicable est fixée par l'arrêté préfectoral du 20 juin 2017 portant règlement du département de la DECI, et disponible sur le site :

<http://www.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite>).

Règlement communal

Qualification du risque	Zones concernées	Projets concernés	Moyens nécessaires	Observations
Risque ordinaire	U1 - U2 - U3 Zone à urbanisation forte	Toute construction ne présentant pas de risque supérieur à ordinaire (1).	Obligatoirement : hydrant 60m3 /2 heures ou réserve de 120m3 (3) Implantation : à moins de 200m de l'habitation à défendre (2)	Pas de consultation préalable du SDIS 33
Risque faible	U4 - UHLp Zone à urbanisation modérée	Habitat groupé ou individuel. Surface de plancher cumulée inférieure à 250m2. si non risque ordinaire	Obligatoirement : hydrant 30 m3 /1 heure ou réserve de 30m3 (3) Implantation : à moins de 200m de l'habitation à défendre (2)	Dépôt d'une demande d'installation en Mairie (4) pour les installations privées "REI" (5) Pas de consultation préalable du SDIS 33
Risque très faible	UHL - UH1 - Unc Zones à urbanisation faible	Habitat diffus individuel isolée ou jumelé. Surface de plancher cumulée inférieure à 250m2. si non risque ordinaire	Obligatoirement : hydrant 30m3 /1 heure ou réserve de 30m3 (3) Implantation : à moins de 400m de l'habitation à défendre (2)	Dépôt d'une demande d'installation en Mairie (4) pour les installations privées "REI" (5) Pas de consultation préalable du SDIS 33
Autres risques	autres zones	Consultation préalable en mairie ou SDIS 33		

(1) **Risque important, très important ou particulier** : Zone d'activités, zones industrielles, ICPE, ERP, bâtiment collectif, camping, exploitation agricole S > 1000m2, établissement soumis au code du travail, accessibilité particulière, etc.

(2) **Distance entre le REI et l'habitation à défendre** : s'apprécie par les voies normales d'accès à l'habitation.

(3) **Réserve souple** : de 30 à 120m3 selon le risque et secteur, accessible depuis la voie publique, installation selon préconisations SDIS

(4) **Obligation** : Toute demande d'installation privée doit recevoir une approbation signée de la mairie et une validation de la réalisation par le SDIS

(5) **REI (Ressource d'Eau Incendie)** : dossier de demande d'installation disponible en mairie

Condition de délivrance de l'autorisation

Toute nouvelle construction est subordonnée à la condition que les dispositifs de défense incendie aient été préalablement réalisés et validés dans le secteur concerné. Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir le débit et la pression règlementaires, la défense incendie peut être assurée par des réserves d'eau respectant les règles en vigueur : volume, distance, aspiration adaptée, demi-raccord correctement orienté, accessibilité, etc.).

Accès au service de défense incendie

Pour permettre l'accès du SDIS, les voies publiques ou privées doivent supporter le poids d'un engin de 160 kN (90 kN par essieu), résister au poinçonnement 80N/cm² sur 0,2 m² et être aménagées selon les caractéristiques suivantes :

- les voies en impasse de plus de 25 mètres et desservant plus de deux logements devront permettre le croisement et le retournement des engins de secours (5 mètres minimum + aire aux normes) ;
- pour les voies desservant un seul logement l'accès peut-être de 3 mètres sous réserve que le retournement soit possible sur la parcelle ;
- les voies sous porche, balcon ou pont auront un gabarit minimum de 3 mètres de large et 3,50 mètres de hauteur afin de permettre le passage des engins de secours ;
- lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage des engins de secours. Son ouverture doit être compatible et validée par les services du SDIS.

Article 18 : Droit à la ville pour les personnes handicapées

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.) qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piétons ou de stationnements dans le respect des lois et règlement afférent à ce domaine. Tout projet de construction devra intégrer, dans sa conception et sa réalisation, l'accessibilité des personnes handicapées.

Article 19 : Aménagement des seuils d'accès aux voies publiques ou privées

Pour tout accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, le seuil des longrines des portails et portillons devra respecter une hauteur correspondante à un devers maximum de 2% par rapport à la rive de chaussée existante au niveau de la voie publique.

Article 20 : Hauteur et implantation des annexes

1) Hauteur des annexes :

Dans toutes les zones, dès lors que les annexes en lien avec une construction principale admise dans la zone, sont érigées sur une ou plusieurs limites séparatives, qu'il s'agisse d'une limite latérale ou de fond de parcelle, leur hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage.

2) Implantation des annexes :

Dans toutes les zones, et dans le cas de l'implantation d'une ou plusieurs annexes isolées sur une même unité foncière, les annexes doivent être distantes d'au moins 3 mètres entre elles et par rapport à la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Article 21 : Changement d'affectation des annexes

Dans les zones agricoles et naturelles, le changement d'affectation d'une annexe existante à la date d'approbation du PLU est interdit.

Article 22 : Changement de destination des constructions en zones A et N

Le changement de destination d'une construction, identifiée comme telle au présent règlement, est soumis au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme :

- en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ;
- en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Article 23 : Projets soumis à déclaration ou à autorisation préalables

1- Le permis de démolir

Les projets de démolition portant sur tout ou partie d'un bâtiment situé en zone U, A ou N du PLU et identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et reporté comme tel aux documents graphiques du présent règlement, sont soumis à autorisation préalable, en vertu de la délibération du conseil municipal en date du 19 octobre 2012, tel qu'annexée au PLU. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

2- Les clôtures

Tout projet de clôture est soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de Mios, selon la délibération du conseil municipal en date du 15 mars 2014, tel qu'annexée au PLU.

Article 24 : Collecte des déchets et assimilés

Dans l'ensemble des zones du PLU, les nouvelles constructions devront respecter l'arrêté municipal du 13/11/2017 en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article 25 : Obligations en matière d'assainissement collectif et non collectif, de rejet des eaux pluviales et des eaux de piscine

Dans les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif, le raccordement en gravitaire doit être privilégié.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la nature des filières à mettre en œuvre dépend de l'aptitude des sols. Dans ces zones dépourvues d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement autonome doivent être conformes aux normes en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. En outre, elles ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles, ni engendrer de nuisances olfactives. La réalisation ou la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une attestation de conformité du projet par le service public de l'assainissement non collectif (SPANC), attestant de la conformité du projet d'installation au regard des prescriptions réglementaires.

En secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique confirmant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.



L'évacuation des eaux pluviales est interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. De même, les déversements et rejets dans les milieux aquatiques sont strictement interdits. En l'absence de réseau public de gestion des eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur devra privilégier une gestion des eaux pluviales au plus près de leur point de chute, en recherchant à limiter le parcours des eaux pluviales permettant de réduire l'érosion par lessivage des sols, en évitant la concentration des écoulements et en favorisant l'évaporation de l'eau et l'évapotranspiration par la végétation.

A ce titre, dans le cas d'une parcelle traversée par une craste ou un fossé existant, l'ouvrage doit être intégralement conservé et entretenu par le propriétaire. Ce dernier pourra le cas échéant, et à la condition expresse qu'il dispose d'une autorisation préalable au titre de la loi sur l'eau, en modifier le tracé sous réserve que la modification n'altère pas le bon fonctionnement de l'ouvrage.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux de piscines est conforme aux normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées, et que tous les rejets des eaux de vidange des bassins font l'objet d'une neutralisation avant rejet, en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation peut être effectuée dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, ou être infiltré sur la parcelle concernée. Il convient également de noter que la loi du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines a modifié le code de la construction et de l'habitation en ajoutant un chapitre sur la sécurité des piscines.

Cette loi impose depuis le 1er janvier 2006 que toutes les piscines (existantes ou nouvellement construites) soient équipées d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir les risques de noyade.

Article 26 : Adaptations mineures

En vertu de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 27 : Définitions réglementaires

27-1 Définition des destinations de constructions

Conformément au code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon la nature des constructions soumises à autorisation de construire, au regard des 9 catégories suivantes :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'habitation

Les constructions destinées à l'habitation recouvrent l'habitat individuel ainsi que l'habitat collectif et portent sur toutes les catégories de logements : les logements libres, les logements sociaux, les résidences pour personnes âgées et les logements adaptés notamment pour les personnes handicapées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les loges de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés en location, etc.

L'hébergement hôtelier

La destination hôtelière d'une construction est caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces et services communs propres à l'activité d'hébergement (réception, restaurant, blanchisserie, salons, ...) gérés par la structure d'accueil.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier incluent notamment les hôtels, motels, pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants ainsi que les internats et les colonies de vacances.

Les bureaux

La destination de bureaux correspond aux locaux où sont exercées des activités économiques de services (conseil, étude, ingénierie, informatique, gestion, etc.) sans accessibilité des activités à la clientèle ou supposant une accessibilité limitée des locaux à celle-ci. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise (services généraux, financiers, juridiques et commerciaux). Les professions libérales relèvent de la destination de bureau lorsque l'accessibilité à la clientèle est limitée.

Le commerce

La destination de commerce regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens (produits et marchandises) ou de services constituant des activités de présentation et de vente directe au public.

L'artisanat

Les constructions destinées à l'artisanat abritent des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service ou de commercialisation de produits issus d'un métier manuel, qui sont exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

L'industrie

Les constructions destinées à l'industrie visent l'ensemble des activités collectives de production de biens commercialisables à partir de matières brutes utilisant des procédés de fabrication industriels.

L'entrepôt

Les constructions destinées à l'entrepôt correspondent aux constructions nécessaires au stockage de produits et marchandises industriels, artisanaux ou commerciaux.

L'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées à l'exploitation agricole recouvrent les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement d'une unité économique, dirigée par un exploitant qui met en valeur des sols, et dont la surface minimale d'installation est fixée par arrêté ministériel selon des types de cultures ou le pâturage du bétail. L'exploitation agricole recouvre dès lors toute activité correspondant à l'exploitation de cultures ou d'élevage et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement du cycle végétal ou animal, ainsi que les activités constituant le prolongement de l'activité de production agricole.

Les constructions destinées à l'exploitation forestière comprennent les bâtiments et installations nécessaires à l'ensemble des activités et travaux liés à la production et la récolte du bois, dans un objectif marchand.

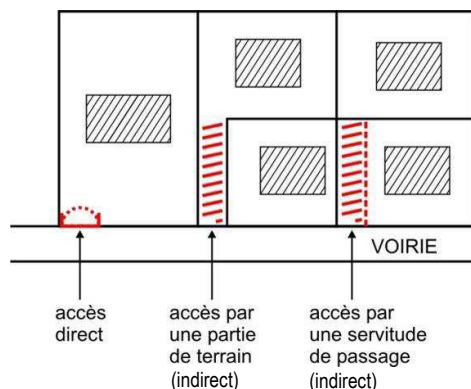
Les services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les locaux affectés aux services publics administratifs communaux, départementaux, régionaux ou nationaux, les équipements de superstructure à usage collectif d'intérêt général culturels, socioculturels, culturels, sportifs et de loisirs, les établissements d'enseignement primaire, secondaire, universitaire et supérieur, les établissements hospitaliers, sanitaires, sociaux, de défense et de sécurité, ainsi que les équipements d'infrastructure et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, fluides, énergie, télécommunications, ...) et les services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, ...).

27-2 Lexique réglementaire

Accès

Correspond au linéaire de façade du terrain (portail) ou à la limite de la construction (porche ou porte de garage), dit **accès direct**, ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage), dit **accès indirect**, par lequel les véhicules motorisés pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.



Acrotère

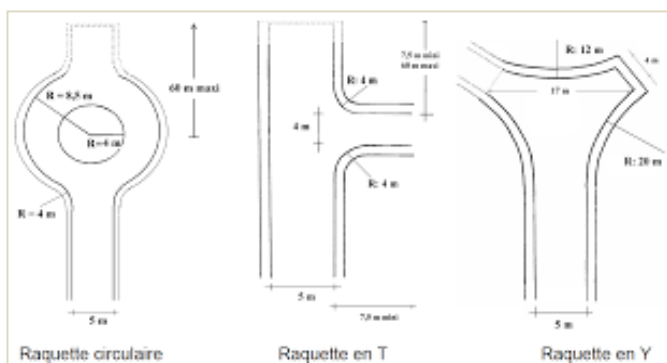
Élément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.

Affouillement

Enlèvement localisé de terre végétale par creusement volontaire dans le sol.

Aire de retournement

Une aire de retournement correspond à l'espace nécessaire permettant de faciliter les manœuvres et les demi-tours. Réalisée soit sous forme de placette circulaire, en T ou un Y (voir schéma ci-dessous), l'aire de retournement ne constitue pas un espace de stationnement et est destinée aux livreurs, aux éboueurs, aux pompiers et autres véhicules utilitaires.



Alignement

Détermination de la limite entre le domaine routier (public ou privé) actuel ou futur, et la propriété privée riveraine. Ni les voies privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.

Aménagement

Tout travaux (même créateur de surface supplémentaire de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe (ou construction annexe)

L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole ni à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.

L'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation ; elles sont considérées comme une construction à part entière.

Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,3 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

Architecture traditionnelle

Désigne un mode de production architecturale spontanée, réalisé à partir des matériaux présents sur place (pierres souvent extraites des carrières locales ou récupérées dans les champs) et qui se développe dans un secteur géographique déterminé. L'architecture traditionnelle se caractérise généralement par la simplicité des techniques et moyens employés ; ses caractéristiques homogènes (en termes de volume et d'aspect notamment) favorisent une intégration harmonieuse de la (ou des) construction(s) au sein de la rue ou dans l'environnement, notamment sous l'angle paysager.

Avant-toit (ou auvent ou débord de toiture)

Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur.

Baie

Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.

Bande d'accès

Une bande d'accès est une voie ou chemin de statut privé qui dessert un terrain privé et un seul logement.

Bâtiment d'exploitation (agricole ou forestier)

Bâtiment servant à stocker les productions agricoles ou sylvicoles (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, etc.) ainsi que les bâtiments de stabulation (nécessaire à l'hébergement des animaux d'élevage).

Chaussée

Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

Changement de destination

Consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors, au sens de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

Chemin

Voie de terre carrossable, empruntée usuellement par les engins agricoles (tracteurs par exemple) et les promeneurs. Les pistes forestières de lutte contre l'incendie entretenues par la DFCL (défense de la forêt contre les incendies) ne sont pas concernées par cette définition.

Claire-voie

Élément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.

**Clôture**

Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage. Les haies végétales ne sont également pas soumises à demande d'autorisation de clôture.

Construction annexe Voir Annexe**Construction principale**

Tout édifice neuf ou toute extension ou modification, admis dans une zone et entrant dans le champ d'application des permis de construire et des déclarations préalables, en lien avec l'une des 9 destinations de constructions autorisées au titre du Code de l'Urbanisme.

Contigu(e)

Est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

Date d'approbation du PLU

Le 11 février 2019

Distance (entre deux constructions)

Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

DECI

Défense extérieure contre l'incendie, conformément au règlement départemental relatif aux règles applicables à la défense incendie en milieu urbain.

Eaux**Eaux industrielles**

Ensembles des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

Eaux ménagères

Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains et cuisines, généralement chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.

Eaux pluviales

Eaux provenant des pluies atmosphériques.

Eaux usées

Ensembles des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

Eaux vannes

Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Elément d'intérêt architectural à protéger

Tout ou partie d'un élément bâti considéré emblématique du patrimoine d'intérêt local de la commune, protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les constructions isolées ou ensembles architecturaux ou urbains de qualité ainsi que le petit patrimoine rural.

Elément d'intérêt paysager à protéger

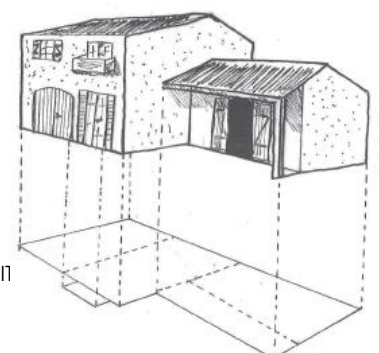
Elément paysager considéré remarquable ou emblématique du patrimoine d'intérêt local de la commune, protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les arbres isolés, haies bocagères ou boisements spécifiques, en complément des espaces boisés classés (EBC).

Emplacement réservé

Réserve foncière dont le destinataire est une personne morale publique en vue de la réalisation ultérieure de voies, ouvrages, constructions, installations d'intérêt général ou d'équipements publics.

Emprise**Emprise au sol d'une construction**

Correspond au rapport entre la surface du terrain d'assiette du projet et la surface occupée par la projection verticale au sol de la construction projetée.



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature ou détails architecturaux de façade inférieurs ou égaux à 0,6 mètre (balcons, bow-windows, débords de toits, etc.) ;
- les terrasses non couvertes et les balcons inférieurs à 0,60 mètre,
- les rampes d'accès et les parties totalement enterrées de la construction.

Emprise d'une voie

Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris ses accotements ou trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux.

Emprise publique

Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

Equipement public

Construction ou installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Espace boisé classé (EBC)

Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace en pleine terre

Surface d'un terrain qui n'est pas artificialisée, ni imperméabilisée en surface ou en sous-sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries de toute nature, les bandes d'accès et les servitudes de passage,
- l'aménagement de tout stationnement,
- la construction de tout type de bassins à fond étanche (dont notamment les piscines),
- les dispositifs d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- les dispositifs d'arrosage enterré, les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes ainsi que les clôtures,
- les constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs et installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Espace libre

Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaires à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Espace végétalisé (ou aménagé)

Espaces libres d'un projet, traités en espaces verts.

Exhaussement

Action qui constitue à augmenter la hauteur d'une construction par surélévation du niveau du terrain naturel.

Existante (construction ou installation)

Est réputée existante une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre préexistaient à la date d'approbation de la révision du PLU par le conseil municipal.

Extension

Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement de sol, qui génère une augmentation de la surface de plancher.

Façade

Façade d'une construction

Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

Façade d'un terrain

Limite de terrain longeant l'emprise d'une voie (publique ou privée).

Faitage

Limite supérieure d'une toiture à pentes, quelque soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toits, la hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).

Ganivelle

Une ganivelle, également appelée « barrière girondine », est une clôture formée par l'assemblage de lattes de bois : les lattes sont verticales, séparées les unes des autres par un espace dont la largeur détermine la "perméabilité" de la barrière, et assemblées par des tours de fils de fer galvanisé.

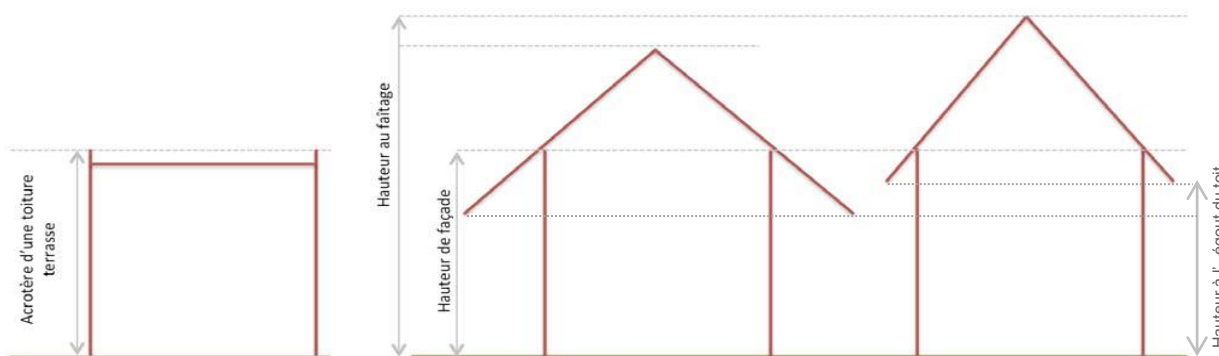


Habitation légère de loisirs

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur (d'une construction)

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel existant (voie, place, jardin, ...) jusqu'à l'**égout du toit** ou du **faitage** (lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente), ou jusqu'au sommet de l'**acrotère** (en cas de toiture terrasse).



Imperméabilisation (du sol)

Voir Surface imperméabilisée

Recouvrement des sols par un matériau imperméable, tel que le béton ou l'asphalter, empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

Installation classée (ICPE)

Equipement ou installation qui par sa nature présente un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en deux catégories à la nomenclature des ICPE établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976 :

- les installations classées soumises à simple déclaration préalable, pour celles qui présentent un risque considéré faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable, pour celles qui présentent un risque considéré important.

Limite

Limite (de la voie ou de l'emprise publique)

Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

Limite séparative

Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie ou emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- **les limites séparatives latérales**, qui correspondent aux limites aboutissant (directement ou dans leur prolongement) à une voie ou emprise publique ou privée donnant accès à la propriété (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique) ;
- **les limites séparatives de fond de parcelle**, qui correspondent aux autres limites d'un terrain, dont aucune n'aboutit à une voie ou emprise publique ou privée donnant accès à la propriété.

Lorsque les dispositions de l'article 7 du présent règlement ne distinguent pas la nature des limites séparatives, la règle vaut pour toutes les limites séparatives, qu'il s'agisse de limites latérales ou de limites de fond de parcelle.

Logement

Est considéré logement tout local assurant une autonomie et une intimité de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, un bloc cuisine et une porte d'accès dotée d'un verrou de sûreté.

Longrine

Poutre porteuse en béton armé utilisée lors de la réalisation de fondations dans le cadre d'une construction sur un sol instable.

Maçonnerie

Art de bâtir une construction par l'assemblage de matériaux élémentaires, liés de manière non réversible. Par extension, on associe également sous le terme « maçonnerie » les travaux d'habillage des ensembles : pose d'enduits, de carrelages, etc., qui, en plus de leur but esthétique, participent à la tenue de l'ensemble face aux agressions externes (humidité, gel, etc.).

Mobile home (ou résidence mobile de loisirs)

Maison préfabriquée transportable et non tractable, montée sur un châssis équipé de roues.

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour exprimer une singularité esthétique. La modénature est obtenue par un travail architectural en creux ou en relief, continu (moultures) ou répétitif (caissons, bossages, etc.).

Mur

Mur aveugle

Désigne un mur extérieur qui ne comporte aucune ouverture (ni porte, ni fenêtre).



Mur bahut

Mur généralement bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.



Mur enduit

Les enduits sont traditionnellement des mortiers de ciment, des mortiers de chaux ou des plâtres. Un mur enduit est donc recouvert d'une couche de mortier, qui peut être d'aspect lisse ou raboteuse (qui présente des aspérités).

Mur maçonné

Structure verticale composée par l'assemblage d'éléments de petites dimensions (pierres, briques, etc.) montés en lits horizontaux et à joints croisés, liés entre eux par collage ou par emboîtement. La cohésion du mur est obtenue par l'imbrication des différentes pièces qui le constituent, ce qui nécessite un décalage des joints d'une assise sur l'autre.

Mur pignon

Un mur pignon désigne un mur extérieur d'un bâtiment servant à soutenir un toit et qui ne comporte pas d'entrée. Tous les murs de façade qui contiennent uniquement des fenêtres mais aucune grande ouverture (portes ou portes-fenêtres) sont des murs de pignon. A l'origine, le pignon désignait la partie supérieure du mur d'une construction servant à donner des versants à un toit et reconnaissable par sa forme supérieure qui se terminait en triangle appelé pointe de pignon. Toutefois, au regard de l'évolution des techniques de constructions et des nouvelles tendances architecturales, le mur pignon désigne désormais également un mur qui soutient un toit plat.



Niveau

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur, compté sur une même verticale, rez-de-chaussée compris (contrairement à la notion d'étage qui comptabilise seulement les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée). Un niveau représente généralement 3 mètres de hauteur de façade et 2,70 mètres de hauteur minimum sous plafond.

Opération d'aménagement d'ensemble (ou opération d'ensemble)

Une opération d'aménagement d'ensemble porte sur la totalité de plusieurs terrains et/ou unités foncières contigus, de sorte à garantir la cohérence d'un aménagement d'ensemble, sans faire référence à une procédure particulière.

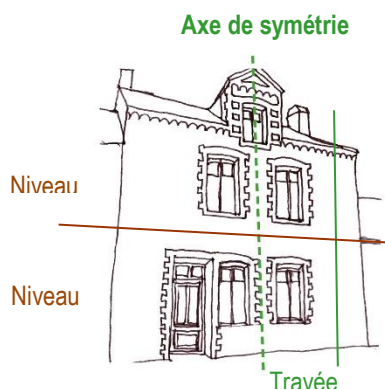
Une telle opération suppose la réalisation de travaux et l'installation d'équipements d'une certaine importance, ayant une incidence sur l'organisation urbaine.

Une opération d'ensemble suppose en outre que l'ensemble des propriétaires concernés s'engage dans une réalisation commune des travaux de voirie, d'éclairage, de réseaux et d'espaces collectifs, sur la base d'un plan d'organisation ou schéma global d'implantation des nouvelles constructions, portant sur la totalité des terrains concernés. Les outils d'aménagement mobilisables au choix des propriétaires, sont le lotissement, le permis de construire groupé, l'association foncière urbaine.

A défaut, un opérateur unique (public ou privé) peut se voir confier la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble. Il devra préalablement procéder à l'acquisition du foncier concerné et viabiliser et aménager la zone par l'intermédiaire d'une procédure de ZAC ou de lotissement.

Ordonnancement

Agencement, rythme et disposition des façades.



Patrimoine remarquable (ou patrimoine d'intérêt local)

Regroupe à la fois des éléments construits ou paysagers, emblématiques du cadre de vie de la commune. Il se compose :

- soit d'édifices remarquables pour leur qualité de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'architecture régionale ;
- soit d'éléments ponctuels pittoresques (puits, fontaines, pigeonniers, murs anciens, etc.), vestiges d'une occupation ancienne et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage ou d'un savoir-faire le plus souvent disparu. Ils font partie du paysage et souvent de l'identité des quartiers ;
- soit d'éléments paysagers, composés ou isolés, de statut public ou privé (arbre remarquable, parc et jardin paysager ou arboré, haie, alignement planté, boisement.).

Les éléments identifiés comme remarquables au titre du patrimoine local sont identifiés au document graphique du présent règlement.

Piscine

Depuis la réforme des autorisations de construire intervenue en octobre 2007, les piscines sont considérées comme une nouvelle construction, et non comme une annexe ou une extension d'une construction existante. La construction d'une piscine nécessite l'obtention d'une déclaration préalable.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

Recul

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique, destinée à déterminer une distance entre la limite de l'emprise d'une voie et l'implantation d'une construction.

Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul, dans la limite de 0,50 mètre.

Rénovation

Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Restauration

Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

Restructuration

Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

Retrait

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

Rez-de-chaussée

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

Rue

Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

Sentier

Chemin très étroit.

Servitude de passage

La servitude de passage prévue à l'article 682 du code civil permet d'emprunter une propriété privée pour gagner un terrain enclavé. Elle est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire.

Sol naturel

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi-enterrée d'une construction, à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre par rapport au sol naturel.

Surface aménagée

Correspond aux surfaces artificialisées nécessaires à un projet de construction et ses aménagements extérieurs éventuels conduisant à une imperméabilisation du sol, hors espaces verts de pleine terre.

Surface de vente

Local affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats et à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement. Ne sont pas compris les locaux destinés aux réserves, entrepôts, les surfaces inaccessibles au public et les parkings.

Surface de plancher

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces sous plafond inférieures ou égales à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher destinées au stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des combles non aménageables pour l'habitation ou pour les activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- les caves ou celliers, annexes à des logements dès lors que ces logements sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface imperméabilisée**Voir Imperméabilisation du sol**

Sont considérées comme surfaces imperméabilisées toutes les surfaces autres que les espaces verts aménagés et les espaces laissés en pleine terre, à savoir :

- les surfaces des toitures, terrasses, piscines,
- les surfaces enrobées, bétonnées, stabilisées, en terre battue ou en bicouche nécessaires aux constructions ainsi qu'aux routes, parkings, trottoirs, etc.) ;
- les surfaces pavées ou dallées et autres surfaces imperméables.

Terrain (ou terrain d'assiette du projet)

Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contiguës.

Terrain naturel

Le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'excavation entrepris en vue de la réalisation du projet de construction, objet d'une demande de permis de construire.

Terrain viabilisé

La notion de terrain viabilisé entraînant autorisation de construire est définie au sens de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme qui stipule « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés ».

Cette définition est renforcée au sens de l'article L.13-15 du code de l'expropriation qui stipule « La qualification de terrains à bâtir (...) est réservée aux terrains qui (...) sont, quelle que soit leur utilisation, tout à la fois :

a) effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains (...);

b) situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu (...).

Toiture

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

Trame verte et bleue (TVB)

La notion de trame verte et bleue, issue de loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010) représente un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, à prendre en compte dans les documents d'urbanisme (SCOT et PLU). L'identification et la préservation de la trame verte et bleue doit contribuer à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement). Leur identification et leur délimitation doivent notamment permettre aux espèces surtout animales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement).

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement).

Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.

Transformation

Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie (ou voirie)

De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Voie de desserte

Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.

Voie privée

Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Pour être considérée comme une voie d'accès ou de desserte, une voie privée doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte à la circulation du public », ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.

Voie publique

Une voie publique est, au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs et les accotements éventuels.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

Les zones urbaines « U » recouvrent les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics (voiries, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone U1

Article U1-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les constructions à usage d'artisanat,
- 3) Les constructions à usage agricole ou forestière,
- 4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
 - l'aménagement de parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
 - les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
 - les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 5) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;
- 6) les constructions et installations de toute nature, y compris les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à l'exception de celles nécessaires au transport de l'électricité qui sont autorisées.

De surcroît, au sein de la zone U1 couverte par un périmètre de gel, tel que reporté au document graphique du présent règlement au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global portant sur la recomposition urbaine du centre bourg de Mios, toutes nouvelles constructions et installations supérieures à 30 m² de surface de plancher sont interdites pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Toutefois sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes ainsi que leur extension limitée dès lors que les travaux n'excèdent pas 20% de la surface totale de plancher et 15% maximale d'augmentation de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

2 – Occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur U1in

Compte-tenu d'un risque inondation par débordement du ruisseau « la Leyre » identifié à l'atlas des zones inondables, tout changement de destination qui entraînerait une augmentation de l'exposition des biens ou des personnes au risque inondation et toute nouvelle construction, à l'exception des piscines, est interdite dans le secteur U1in.

Article U1-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Règles générales

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, telles que définies par le code de l'environnement, sont admises dans la zone, sous réserve de ne pas générer de nuisances notamment sonores et olfactives.
- 2) Toute opération de logements :
 - supérieure à 3 logements et inférieure à 9 logements devra comporter un minimum de 25% de logements sociaux,
 - à partir de 9 logements devra comporter un minimum de 40% de logements sociaux.
- 3) Hors périmètre de gel **et hors secteur U1a**, les annexes aux constructions principales, dès lors qu'elles sont isolées, sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser, par addition de toutes les annexes isolées entre elles, une surface maximale cumulée de 50 m².

4) A l'exception du secteur U1a, les exhaussements et affouillements du sol qui seraient rendus nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou à une utilisation du sol autorisé dans la zone sont admis sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et que la superficie totale soit inférieure ou égale à cent mètres carrés au maximum.

2 – Règles particulières au secteur U1a

Toute opération de logements devra comporter un minimum de 50% de logements sociaux.

3 – Règles particulières au secteur U1in

Outre l'application des règles générales à l'ensemble de la zone, dans le secteur U1in, les piscines privées enterrées sont autorisées sous réserve que leur cuvelage permette les variations de pressions hydrostatiques et qu'elles fassent l'objet d'un balisage autour du bassin. De plus, le local technique devra être enterré et étanche ou situé hors d'eau.

Article U1-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Caractéristiques des accès

Sur l'ensemble de la zone, pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLU. De fait, la création de nouvelles bandes d'accès et voies privées est interdite. Toutefois, au sein du secteur U1a, pour être constructible, tout terrain devra disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée, qu'elle soit existante à la date d'approbation du PLU ou à créer dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain.

Les accès doivent permettre le croisement des véhicules. De surcroît, ils ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Dans le cas de l'existence éventuelle d'une servitude de passage, celle-ci ne pourra être assimilée à une voie d'accès au terrain d'assiette du projet si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaires, et notamment si ses caractéristiques rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

Article U1-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

De plus, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau ne serait pas en capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

3 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. 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.).

Dans le cas d'une capacité d'infiltration des sols trop faible, un dispositif de rétention devra être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre de tels dispositifs devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services techniques municipaux. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire. Au-delà d'un délai de 1 mois à compter de la date de réception en mairie de la demande, l'absence de réponse par les services techniques municipaux vaut acceptation.

L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement normal des eaux pluviales, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux, et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués sur le terrain d'assiette du projet sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Tout fossé ou craste existant doit être intégralement conservé et entretenu par les propriétaires.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et le cas échéant de télécommunications numériques doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Article U1-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article U1-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Règles générales dans la zone

1) Les constructions principales autorisées dans la zone qui sont situées le long de :

- l'avenue de la République,
- l'avenue de la Libération,
- la place du 11 novembre,
- la rue Saint-Jean,
- l'avenue du Val de l'Eyre

doivent obligatoirement s'implanter à l'alignement, selon la limite d'implantation obligatoire reportée au document graphique du présent règlement (hors annexes et piscines).

2) En dehors des voies ou parties de voies concernées par une limite d'implantation obligatoire telle que reportée au document graphique, les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul fixe de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.

3) Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone :

- si elles sont isolées, doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, sans toutefois pouvoir se situer entre la voie publique et la construction principale ;
- si elles sont accolées, doivent s'implanter dans le prolongement du volume de la construction principale, sans toutefois pouvoir empiéter sur une bande de 4 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée et sans pouvoir se situer entre la voie publique et la construction principale ;

elles peuvent cependant être situées au-delà de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, à condition d'assurer une continuité de bâti avec la construction principale à laquelle elle se rattache.

4) Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles dérogatoires dans la zone

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

3 – Règles particulières au secteur U1a

1) Les constructions nouvelles autorisées dans le secteur U1a devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques, existantes ou à créer.

2) A l'exception des annexes nécessairement aux services d'intérêt collectif (type abris à vélos), toutes les annexes, qu'elles soient accolées ou isolées, sont interdites d'implantation entre la façade principale des constructions et la limite parallèle de la voie publique ou privée qui lui fait face.

Article U1-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles édictées ci-dessous au titre des dispositions générales s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Par ailleurs, les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui sont libres d'implantation.

1 – Règles générales dans la zone

1) Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre. Seuls les murs aveugles et les murs pignons qui ne comportent pas d'ouverture peuvent être implantés en limite séparative latérale. Les constructions doivent de surcroît être obligatoirement implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

2) Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone doivent :
 - si elles sont accolées, s'implanter dans le prolongement de la construction principale,
 - si elles sont isolées, s'implanter soit sur limites séparatives, qu'elle que soit la limite, soit en retrait de toutes les limites séparatives avec un retrait minimum de 3 mètres.

3) Les piscines doivent être implantées soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives, soit en respectant les mêmes règles d'implantation que la construction principale à laquelle elle se rattache.

2 – Règles dérogatoires dans la zone

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante et sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

3 – Règles particulières au secteur U1a

1) Les constructions principales admises dans le secteur U1a doivent être implantées soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, soit en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative laissée libre. Seuls les murs aveugles et les murs pignons qui ne comportent pas d'ouverture peuvent être implantés en limite séparative.

2) Les annexes sont interdites d'implantation en limites séparatives, qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelles.

Article U1-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article U1-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% du terrain d'assiette du projet (annexes et piscines comprises).

Article U1-10 : Hauteur maximale des constructions

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

1 – Règles générales dans la zone

Les constructions principales doivent respecter une hauteur maximale de 10 mètres mesurée à l'égout du toit ou 10,50 mètres à l'acrotère.

2 – Règles dérogatoires dans la zone

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

3 – Règles particulières au secteur U1a

Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale de 10,50 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, hors éléments de sécurité qui ne pourront excéder 0,90 mètre mesuré par rapport à la limite haute de l'acrotère. La hauteur maximale des constructions étant mesurée à partir du seuil fini du rez-de-chaussée. La surélévation des côtes de seuil éventuellement nécessaire pour s'adapter à la pente du terrain est admise dans la limite de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Article U1-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

1) Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 - Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des autres constructions existantes

Façades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, blanc cassé, beige, crème, gris clair, jaune ivoire, ton sable ou pierre de gironde, à l'exception de toute autre couleur).

Dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres, ...) est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

L'utilisation de couleurs différentes entre les menuiseries, les enduits et les éléments de portails ou murs de clôture est autorisée dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum.

Les constructions bois en rondins sont interdites.

Ouvertures et percements

Les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

A défaut, les volets roulants devront coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade. Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Traitement des constructions en angle

Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, et être obligatoirement à l'alignement des deux voies ou emprises publiques concernées.

Volumétrie

A l'exception des constructions nouvelles situées dans le secteur U1a, la longueur maximale de chaque mur de façade, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser 25 mètres (construction plus extension éventuelle).

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus fortes pourront être ponctuellement acceptées (constitution d'un fronton de type arcachonnais, style « aisselier »). Des pentes plus faibles pourront également être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

En cas d'avant toit, les débords de toiture doivent être supérieurs ou égaux à 50 cm.

Toutefois, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les couvertures en toile ondulée sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.



Antennes et éléments techniques

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plus de 3 logements, les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Devantures commerciales et enseignes

Les devantures commerciales doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment et s'inscrire dans la composition architecturale de la façade.

Les enseignes bandeaux doivent être placées dans la hauteur du rez-de-chaussée.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par activité et par façade. Elles doivent être installées dans la hauteur maximale du premier étage et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,50 m².

Les coffres de volet roulant en saillie sont interdits. Ils doivent être situés soit à l'intérieur de la construction, soit intégrés dans la devanture.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présenter le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ;
- grillage de couleur noire ou vert foncé ne pouvant excéder 1,50 m doublé d'une haie vive d'essences locales variées ;
- haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement.

Dans le secteur U1a, les clôtures en ganivelle sont également autorisées.

Pour les bâtiments publics, la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone, en raison de contraintes techniques particulières ou de sécurité.

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :

- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

De même, les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Traitement des clôtures sur limites séparatives

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

Les clôtures pleines réalisées en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, etc.) et non peintes sont interdites. Dans le cas d'une clôture légère (de type grillage ou éléments à claire voie) un brise-vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

2 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

Les aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation et la rénovation des constructions sont admises selon les dispositions suivantes :

Façades et matériaux

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...) sont interdits ; de même l'emploi de lasure brillante est interdit.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire, ou tout autre teinte identique à celle du bâtiment d'origine.

Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.

Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La création d'une véranda en étage ou en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voie.

Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Bardages bois existants

Dans le cas de bardages bois existants en façade des constructions à restaurer ou réhabiliter, ceux-ci doivent être conservés, ou à défaut remplacés à la condition expresse de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical).

Ouvertures et percements

Dans le cas d'une réhabilitation, d'une restauration ou d'un changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt architectural ou patrimonial et reportée comme tel au document graphique du présent règlement :

- les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures traditionnelles de type oculus ou demi-oculus ;
- les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

Toits et couvertures

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées ; de même, il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants : tuiles canal, tuiles de Marseille, chaume, ardoises. Le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture en tuiles, privilégier la couleur rouge, sans dessin, unie ou de ton vieilli. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.

Agrandissement et extension

La création d'extensions doit tenir compte des volumes existants, de la composition des façades, de la configuration des toitures et de l'aspect général du bâtiment d'origine. En ce sens, les extensions devront disposer d'une forme simple : carrée ou rectangulaire, et ne seront en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine. De surcroît, les extensions situées en façade principale donnant sur rue sont proscrites. La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la construction d'origine. Le matériau de couverture sera identique ou d'aspect identique au matériau de la construction d'origine.

Les surélévations de toit sont interdites.

Changement de destination d'un bâtiment

Les travaux prévus sur les éléments bâtis, identifiés aux documents graphiques du présent règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination devront respecter les dispositions suivantes :

- obligation de respecter le plan, la forme et les volumes initiaux et les proportions du bâtiment d'origine,
- la conservation des matériaux d'origine et/ou restauration à l'identique sera privilégiée ainsi que la palette de couleurs d'origine (menuiserie, enduit, tuiles...) devra être préservée ;
- l'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé ; dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, le remplacement éventuel des planches est autorisé à condition de respecter la même largeur et la même teinte des planches d'origine et sous réserve de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical). La construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire...) est interdite.

En cas de changement de destination d'une ancienne grange, outre les dispositions prévues au paragraphe précédent concernant les ouvertures et percements, la pose éventuelle de volets roulants coulissants devra impérativement s'intégrer dans le volume de la construction :

- le volet devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade et préserver le bardage bois préexistant ;
- la pose de coffres extérieurs, en saillie de la façade, est strictement interdite.

Les bâtiments identifiés au document graphique du présent règlement comme pouvant changer de destination ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni surélévation.

De surcroît, dans le cas de l'existence d'un avant-toit (ou auvent) réalisé en charpente bois apparente, celui-ci doit obligatoirement être conservé, ou à défaut restauré, de manière à conserver le caractère traditionnel de l'élément. Il est par ailleurs formellement interdit de fermer l'avant-toit (ou auvent) sur tout ou partie de ses côtés.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présenter le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- éléments à claire-voie, surmonté ou non d'un mur bahut et dont la hauteur totale de la clôture (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; dans le cas de l'édification d'un mur bahut, sa hauteur maximale n'excédera pas de 0,60 mètre ;
- haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement.

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :

- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

De même, les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.



Article U1-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2 – Dispositions particulières

1) Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :

a) pour les logements :

- 1 place de stationnement minimum par logement de type T1 et T2,
- 2 places de stationnement minimum à partir du T3,
- 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- de surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
 - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
 - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement

b) pour les constructions à destination de bureau et d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher

c) pour les commerces :

- aucune place n'est requise pour les commerces dont la surface totale de plancher est inférieure à 100 m² ;
- pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100 m², 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée au-delà du seuil de 100 m²

d) pour les services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

2) Surface de stationnement pour les vélos :

- d) pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, une surface d'1,50 m² devra être réalisée par tranche de 70 m² de surface de plancher
- e) pour les constructions à destination de bureau et commerce, il devra être réalisé une surface d'1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà du seuil de 200 m² de surface de plancher totale.

Ces surfaces doivent être aménagées sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis la rue. Les aires de stationnement pour vélos au sein des constructions à destination de bureaux doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Article U1-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

1 - Traitement des espaces libres

1) Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager d'une superficie au moins égale à 10% de leur surface.

2) Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent :

- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour trois emplacements,
- intercaler, à partir de 20 places, des plantations d'arbres et d'arbustes de sorte à limiter l'imperméabilisation des sols et créer un maillage végétal de pleine terre ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.

3) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

2 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Au sein de l'ensemble de la zone U1, les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :

- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de ladite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entraîner la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Au sein du secteur U1a, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise dans la limite de 30% de la surface de l'ensemble paysager identifié, et seulement si la suppression envisagée s'accompagne d'un projet paysager permettant une replantation au moins équivalente en superficie et d'un seul tenant ailleurs sur le terrain d'assiette du projet.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

3 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont de surcroît interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article U1-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article U1-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) doit être privilégiée, en particulier pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U1-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

4. Annexes

- **Annexe 1**

Demande d'examen au cas par cas adressée par la commune de Mios à l'Autorité Environnementale fin juillet 2020

- **Annexe 2**

Courrier de réponse de l'Autorité Environnementale à ma commune en date du 2 septembre 2020

- **Annexe 3**

Courrier du SIBA s'engageant à la réalisation d'une nouvelle STEP

Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable
à la réalisation d'une étude d'impact

Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire
À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ DISTINCT
LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Personne physique

Nom **PAÏN** Prénom **Géraldine**

Adresse

Numéro Extension Nom de la voie

Code Postal Localité Pays

Tél. Fax

Courriel @

Personne morale

Nom **Ville de Mios** Prénom

Adresse du siège social

Numéro Extension Nom de la voie

Place du 11 novembre

Code postal **33380** Localité **Mios** Pays **France**

Tél. **05.57.17.10.52** Fax

Courriel **mairie** @ **villemios.fr**

Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande

Nom **PRAUDYROL** Prénom **Grégoire**

Qualité **Responsable Urbanisme**

Tél. **05.57.17.10.52** Fax

Courriel **g.praudyrol** @ **villemios.fr**

En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

Co-maîtrise d'ouvrage

Plan de localisation au 1/25000



Photographies du site (Mios, le 23/07/2020)

Localisation des points photographiques



Photo 1 - Avenue de la République



Photo 2 - Avenue de la République



Photo 3 - Avenue de la République (RPA et secteur boisé classé patrimoine d'intérêt local au PLU)



Photo 4 - Zone de friche (parcelle 430)






Photo 5 - Zone de friche et en herbe (parcelles 40 et 13)

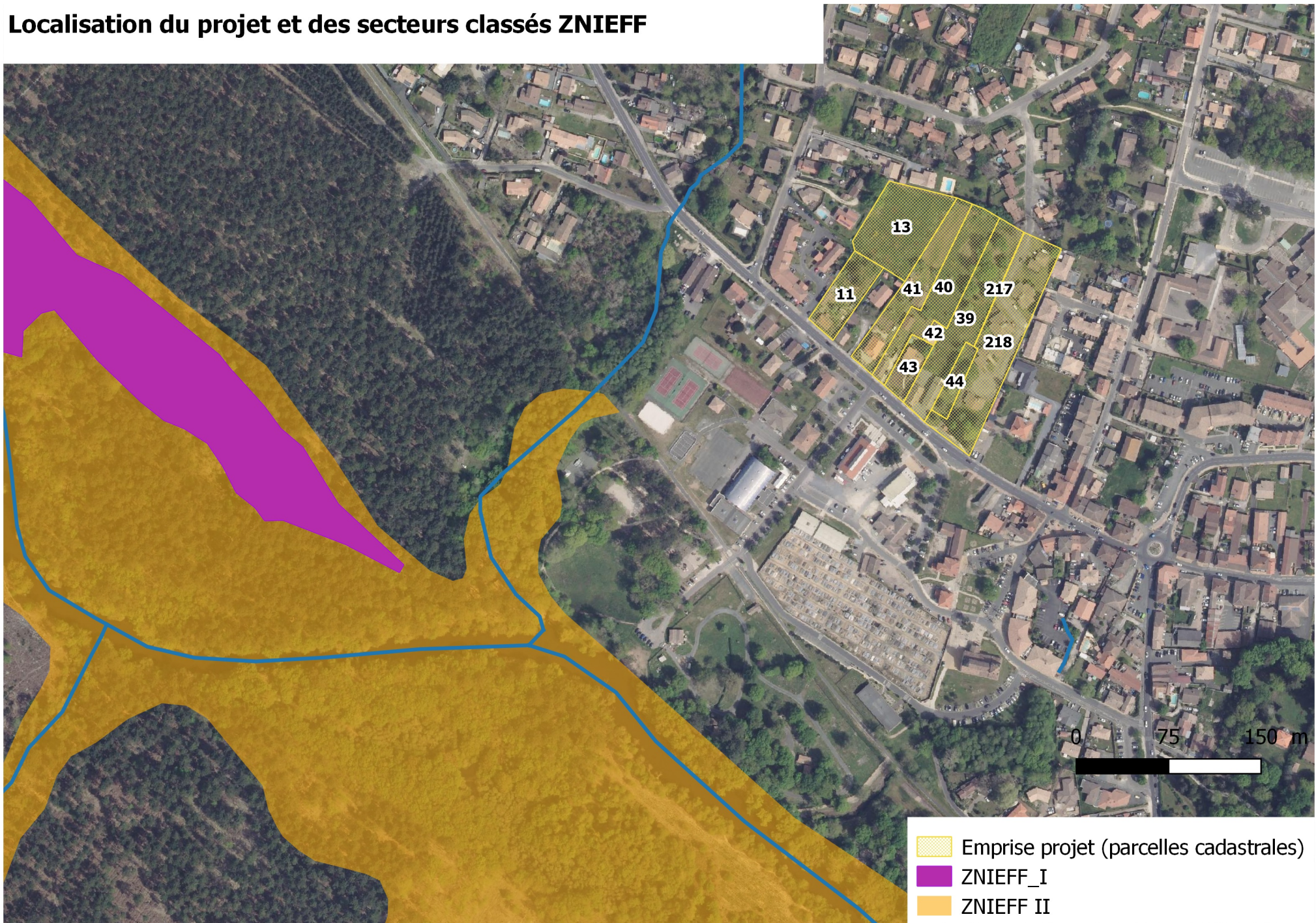


Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000

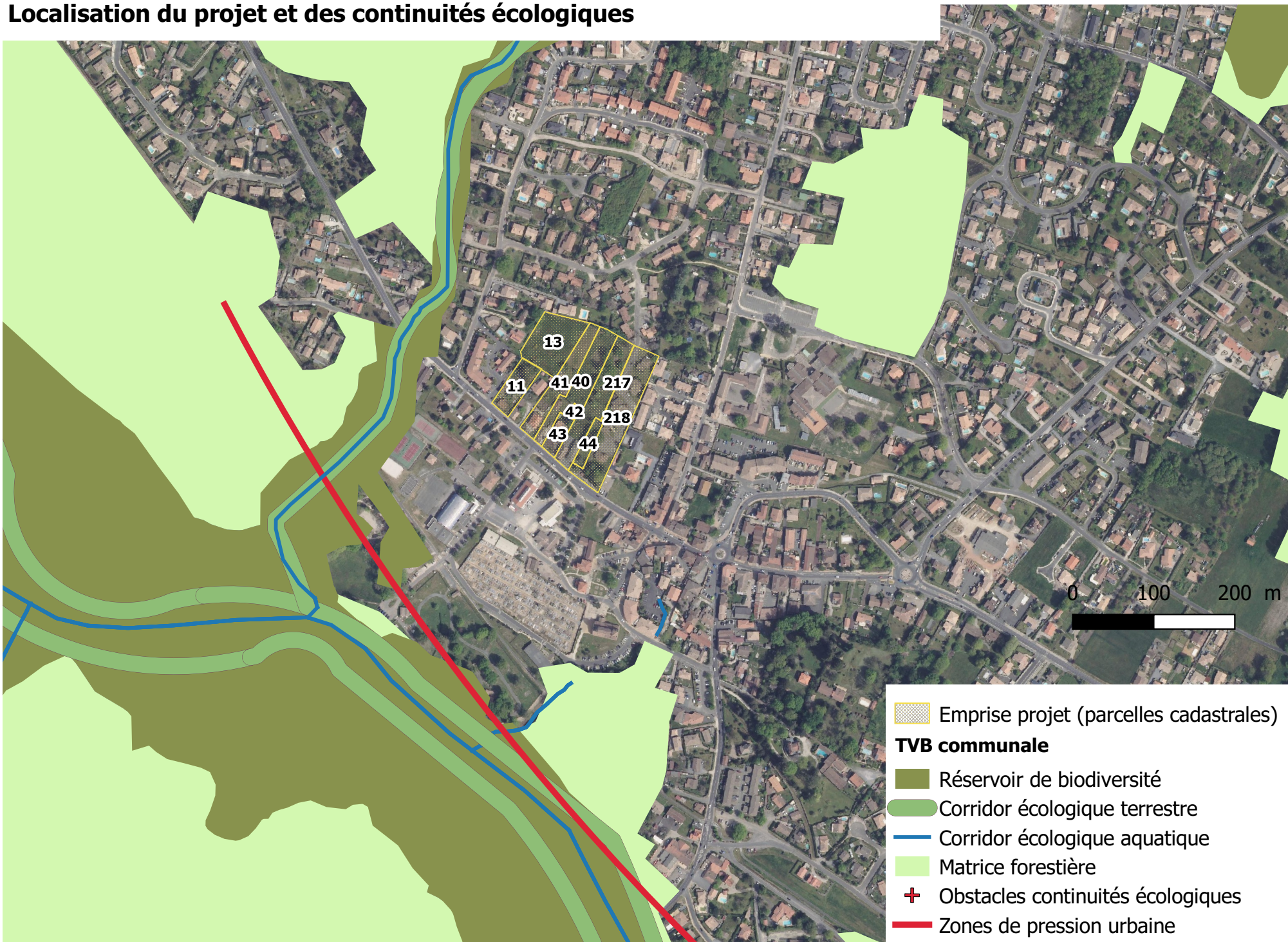


-  Emprise projet (parcelles cadastrales)
-  Sites Natura 2000 "vallée de la grande et de la petite Leyre (SIC)
-  Réseau hydrographique

Localisation du projet et des secteurs classés ZNIEFF



Localisation du projet et des continuités écologiques



Direction régionale
des affaires culturelles

PRÉFECTURE DE LA RÉGION AQUITAINE

Le Préfet de la région Aquitaine,
Préfet de la Gironde,
Officier de la Légion d'Honneur,

ARRETE N° AZ.07.33. 5

VU le code du Patrimoine et notamment son livre V, article L 522-5 et suivants ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;

VU le code de l'urbanisme, notamment son article R. 442-3-1 ;

VU l'information donnée à la Commission interrégionale de la recherche archéologique en date du 31 janvier 2007 ;

CONSIDERANT les éléments de connaissance du patrimoine archéologique de la commune de **MIOS (Gironde)**, actuellement recensés dans les bases archéologiques de la D.R.A.C. Aquitaine.

ARRETE

Article 1er :

Les parcelles comprises dans les périmètres définis aux articles 2, et 3, et sur le(s) plan(s) annexés au présent arrêté, constituent pour la commune de **Mios** les zones géographiques prévues à l'article L. 522-5 du code du Patrimoine et à l'article 5 du décret n° 2004-490 susvisés.

Article 2 :

Le préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie – 54 rue Magendie 33074 Bordeaux cedex) devra être saisi dans les conditions prévues par l'article L. 522-5 du code du Patrimoine et le décret 2004-490 susvisés, de tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou de travaux divers, autorisation de lotir et création de Z.A.C. dont l'emprise et incluse dans les zones suivantes :

- 1. Le Berceau – Tumulus – Age du Fer**
- 2. Lagune de l'Anglais – Occupation – Gallo-romain**
- 3. Le Bourg – Multiples vestiges – Age du Fer, Gallo-romain, Moyen Age, Epoque Moderne**
- 4. Les Perduyes/Rebec – Dépôt, Age du Bronze ; tumulus, Age du Fer ; chapelle, Moye Age**

5. Truc du Bourdiou – Mobilier, Néolithique ; nécropole, Age du Fer ; occupation ; Gallo-romain

6. Coularre – Tumulus – Age du Fer

Article 3 :

Au titre des alinéa a, b, c et d de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme susvisé (affouillement, nivellement ou exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement, préparation de sol ou plantation d'arbres ou de vignes, arrachage ou destruction de souches ou de vignes, création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation), le préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie – 54 rue Magendie 33074 Bordeaux cedex) devra être saisi par la personne qui projette d'exécuter les travaux dans les conditions définies par l'article 4 du décret 2004-490 susvisé, de :

- tous les projets soumis à déclaration

Article 4 :


Le préfet du département de la Gironde, le directeur régional des affaires culturelles, le directeur départemental de l'équipement de la Gironde et le maire sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Gironde, et affiché dans la mairie de **Mios** pendant un mois à compter de sa réception.

Fait à Bordeaux, le

16 JUIL. 2007

Le Préfet de la région Aquitaine

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales


Frédéric MAC KAIN

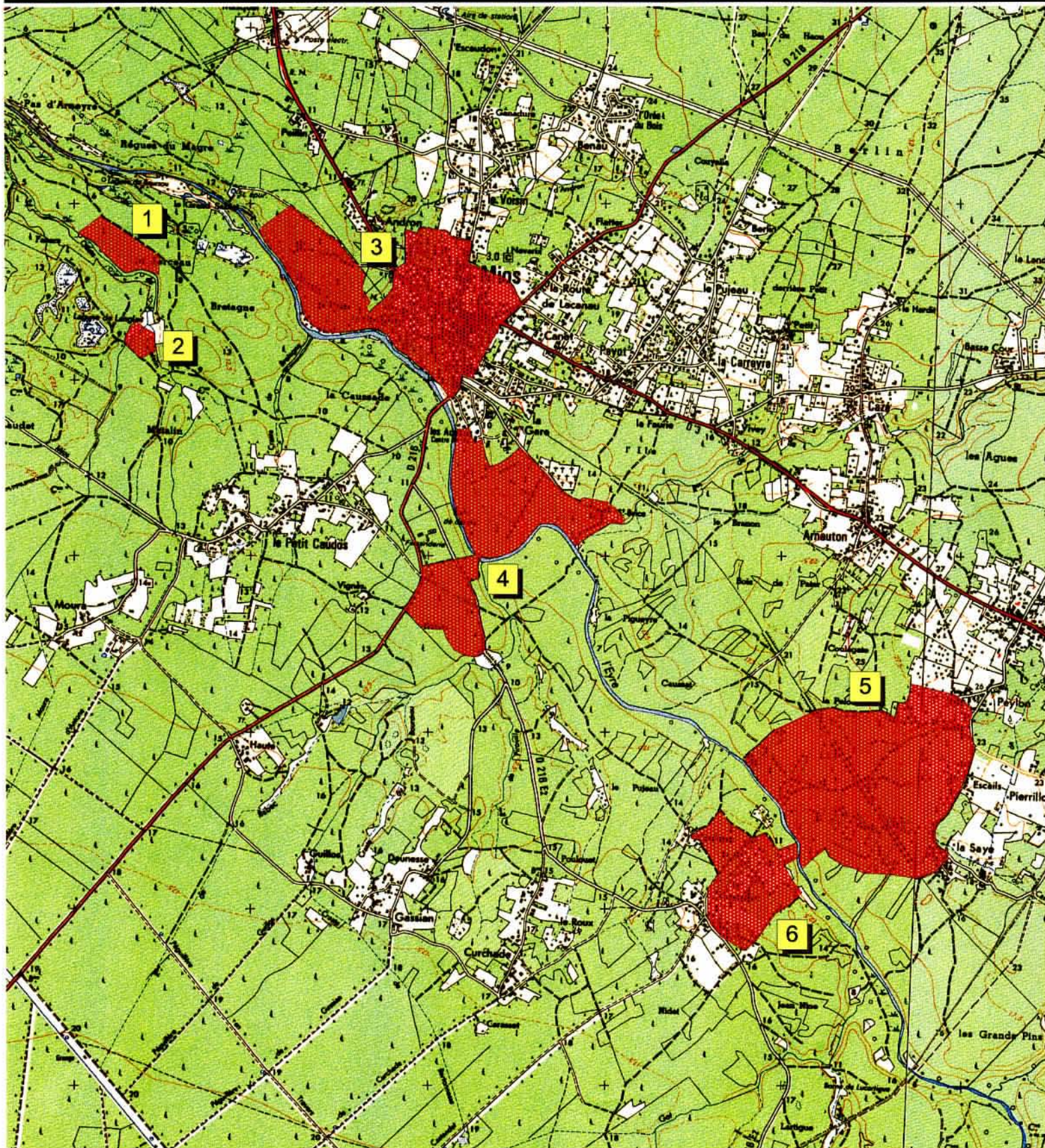


Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION AQUITAINE

Direction régionale des affaires culturelles



Données base nationale PATRIARCHE (état au 24 / 01 / 2007), fond (c) IGN

Commune de Mios (33)

Carte 1/4

Zonages archéologiques
(décret 2004-490)

N

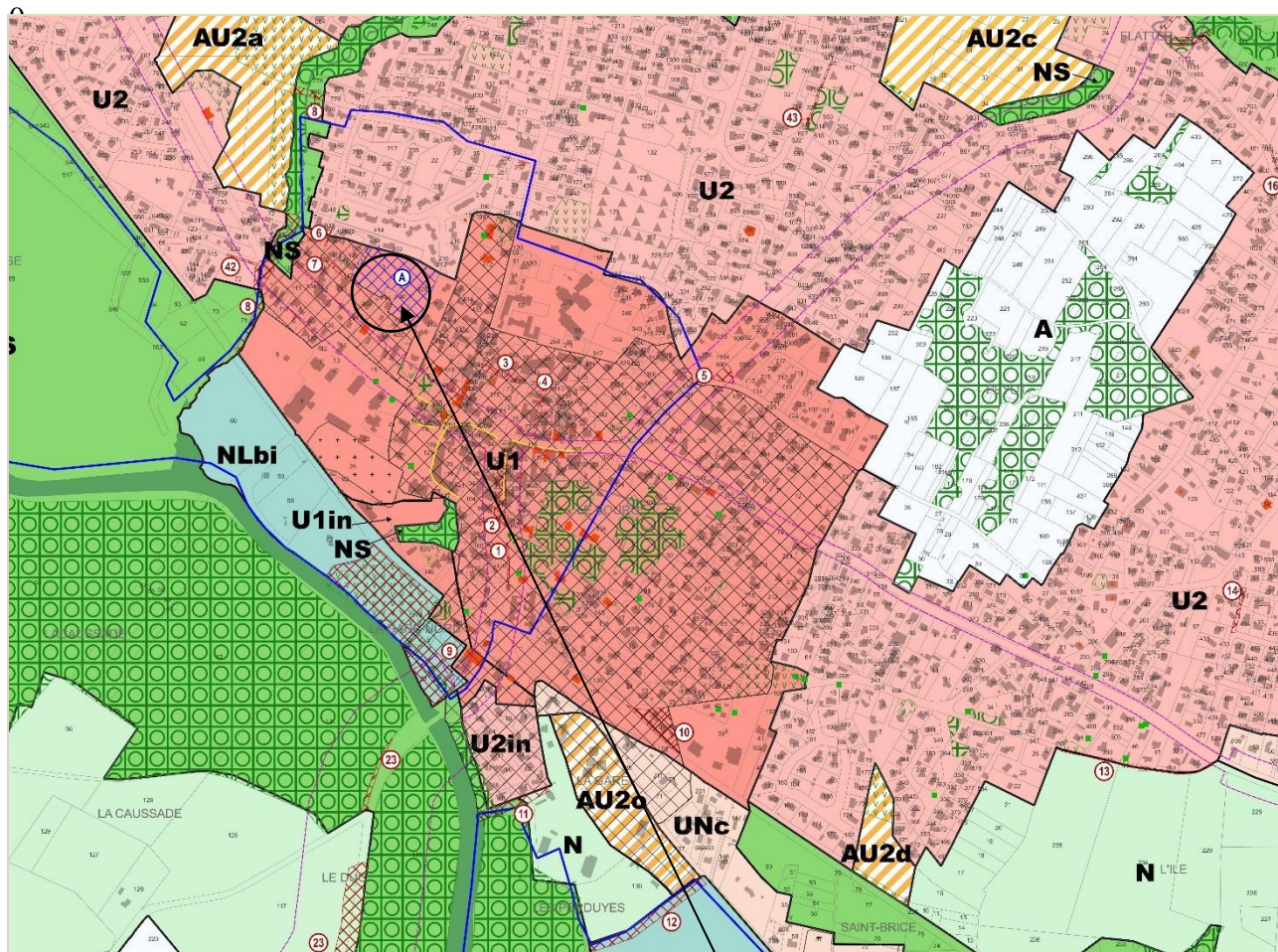


Annexe 10 : Présentation du contexte réglementaire par rapport au document d'urbanisme en vigueur

1 – L'emplacement du projet au regard du règlement du PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Mios a été approuvée le 11 février 2019. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du 16 septembre 2019, pour intégrer quelques modifications succinctes concernant le seul règlement écrit.

Le projet de construction envisagé, objet de la présente demande d'examen au cas par cas, est situé en zone U1 du PLU de Mios.



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR

LOCALISATION DU PROJET

La zone U1 du PLU, correspondant au centre-ville de Mios, est pour partie couverte par un périmètre de gel, établi au titre de l'article L.151-41 du CU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global portant sur la recomposition urbaine du centre bourg de Mios.

Dès lors, et dans l'attente de l'approbation du projet de ZAC Centre-Ville en cours d'étude, au sein du périmètre de gel et pour une durée maximale de 5 ans à compter de février 2019 (date d'approbation de la révision du PLU), toutes nouvelles constructions et installations supérieures à 30 m² de surface de plancher sont interdites. Toutefois sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes ainsi que leur extension limitée dès lors que les travaux n'excèdent pas 20% de la surface totale de plancher et 15% maximale d'augmentation de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

2 – L'adaptation, à la marge, du document d'urbanisme pour levée partielle du périmètre de gel

L'emprise du projet (réfléchi de longue date) est pour partie située sur des emprises communales et pour partie placée en emplacement réservé pour mixité sociale (ER A) au sein de la zone U1, permettant dès lors sa réalisation immédiate.

Toutefois, au vu des avancements et détails du projet, qui s'inscrit dans la logique de recomposition du centre-ville de Mios, de renforcement de la densité et de mixité sociale, une enveloppe foncière au sud de l'emplacement réservé A s'avère également nécessaire pour une correcte intégration urbaine. Or, cette partie au sud est actuellement concernées par le périmètre de gel.

Une prochaine déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU permettant de lever le périmètre de gel, uniquement sur le foncier concerné, de sorte à étendre l'emplacement réservé pour mixité sociale et permettre la réalisation à court terme de ce projet, sans attendre la réalisation à moyen terme de l'ensemble de la ZAC.



**Arrêté préfectoral du 2 septembre 2020
portant décision d'examen au cas par cas n° 2020-9990 en application
de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

Vu le code de l'environnement, notamment la section première du chapitre II du titre II du livre premier, et plus particulièrement ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2020-9990 relative au projet d'aménagement d'un ensemble immobilier situé avenue de la république sur la commune du Mios (33), reçue complète le 3 août 2020 ;

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n°2018ANA112 sur le Plan Local d'Urbanisme de Mios en date du 19 septembre 2018 ;

Vu l'arrêté de la préfète de région du 17 février 2020 portant délégation de signature à Madame Alice-Anne MÉDARD directrice régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Considérant la nature du projet qui consiste en l'aménagement d'un ensemble immobilier comprenant 150 logements (dont 82 en résidence intergénérationnelle et 68 en logements libres), un pôle médical de 150 m² et un socle d'équipements collectifs, dont une maison des solidarités, un espace de restauration, des activités de la résidence intergénérationnelle ainsi que 197 places de stationnement,

Étant précisé que le projet prévoit

- la création d'une surface de plancher d'environ 10 000 m²,
- la démolition de quatorze logements de Résidence pour personnes âgées, de deux maisons présentées comme sans intérêt architectural, ainsi que leurs dépendances et une grange, pour environ 1 400 m² de surfaces bâties,
- l'aménagement d'espaces verts sur 50 % des 21 244 m² de terrain ainsi que le raccordement aux différents réseaux ;

Étant précisé que toute modification substantielle du projet, tel que présenté dans la demande, nécessiterait un nouvel examen ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone U du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au centre-bourg
- à environ 200 m de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « *Vallée de la Grande et de la petite Leyre* »,
- à environ 420 m de la ZNIEFF de type 1 « *Milieux humides et marécageux de la basse vallée de la Leyre* »,
- à environ 170 m du site inscrit « *Val de Leyre* »,
- à environ 140 m du site Natura 2000 « *Vallée de la Grande et de la Petite Leyre* »,
- à environ 350 m du site classé « *Plan d'eau de la Leyre et les berges au lieu dit Le lavoir* »,

- à environ 280 m du site classé « *Chênes jumeaux de la route de Béliet* »,
- en zone inondable par remontée de nappe qualifiée de « sensibilité moyenne », à l'extrême sud de la parcelle 11,
- dans le secteur du bourg de Mios soumis à des procédures administratives et financière en matière d'archéologie préventive,
- sur une commune soumise au Plan de prévention des bruits pour l'environnement qui classe la Route départementale 3 comme bruyante et dépasse le seuil réglementaire Lden > 68 Db (A) ;

Considérant que le projet prévoit un renforcement acoustique conformément à la réglementation ;

Considérant que le terrain se compose de quelques bâtiments abandonnés et de quelques arbres, que ces milieux sont susceptibles de servir de refuge, de lieux de passage et de reproduction et représentent une source de nourriture pour de nombreuses espèces ;

- que le dossier ne présente pas de diagnostic faune-flore permettant d'appréhender les différents milieux existants et les espèces présentes ou susceptible de l'être,
- que les chiroptères, espèces protégées faisant l'objet d'un plan national d'action, sont susceptibles de nicher au niveau des bâtiments abandonnés, des dépendances et de la grange,
- qu'à ce titre des études de site spécifiques aux chiroptères pourront être menés afin de s'assurer de la présence ou de l'absence de ces espèces protégées ;

Considérant que le pétitionnaire s'assurera, avant le démarrage des travaux, de la présence ou de l'absence d'espèces protégées et/ou de leur habitat sur le site d'implantation ;

Considérant qu'étant potentiellement en présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le pétitionnaire devra respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement), en recherchant l'évitement, puis la réduction des atteintes aux milieux naturels, et en cas d'impacts résiduels et sous réserve que le projet satisfasse aux conditions dérogatoires limitatives, obtenir un arrêté préfectoral de dérogation pour destruction des espèces protégées et/ou de leurs habitats avant démarrage des travaux ;

Considérant que les eaux pluviales seront stockées via des solutions compensatoires positionnées sous les poches de stationnement, que des noues pourront servir également de stockage avant infiltration ; que les eaux usées du projet seront raccordées au réseau d'assainissement existant ;

Considérant que les incidences du projet sur l'eau et les milieux aquatiques seront spécifiquement étudiées et examinées dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités en application des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement ; que le projet est soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet doit être compatible avec la capacité de la commune de Mios à répondre aux besoins en eau potable sans dépasser les prélèvements maximaux autorisés ;

Considérant que le projet doit être en capacité de répondre à la demande de stationnement des futurs résidents afin d'éviter tout impact sur l'avenue de la république et les rues adjacentes ;

Considérant qu'il appartient au maître d'ouvrage de prendre toutes les mesures nécessaires durant les travaux afin de prévenir un éventuel risque de pollution, limiter la gêne aux riverains, et éviter les impacts sur l'environnement ;

Considérant qu'en conformité avec les politiques publiques de préservation de la biodiversité et de prévention des risques liés à la santé, il appartient au porteur de projet de privilégier des essences locales, non allergènes et non invasives et adaptées à leur environnement pour les plantations ;

Considérant qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations spécifiques encadrant son autorisation, que le projet ne relève pas de l'annexe III de la directive 2014/52/ UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement le projet d'aménagement d'un ensemble immobilier situé avenue de la république sur la commune du Mios (33) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié sur les sites Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine.

À Bordeaux le 2 septembre 2020

Pour la Préfète et par délégation,
Pour la Directrice régionale,



Michaële LE SAOUT
Chef adjoint
Mission évaluation environnementale
Dreal Nouvelle-Aquitaine

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R.122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :
Madame la Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine
Esplanade Charles-de-Gaulle
33077 Bordeaux-Cedex

Le recours hiérarchique doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :
Madame la ministre de la Transition Écologique et Solidaire
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75007 Paris

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :
Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490
33063 Bordeaux-Cedex