

COMMUNE DE MIOS

**MODIFICATION N° 2
DU PLU**

Notice

Avril 2023



NOTE DE PRÉSENTATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 ALINÉA 2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

1. Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU

Commune de Mios- Place du 11 Novembre – 33 380 MIOS

2. Objet de l'enquête

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mios a pour objet de procéder à diverses évolutions réglementaires, graphiques et écrites du document approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2018 et modifié le 11 février 2019.

3. Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°2 du PLU de Mios

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Mios porte sur la levée du périmètre de gel et divers ajustements du règlement (la pièce écrite et les documents graphiques). Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme ne sont pas concernées par la présente modification et aucun changement n'est apporté aux orientations définies par ce document.

Programme de la modification n° 2 du PLU de Mios transmis au Tribunal Administratif en vue de la nomination du Commissaire Enquêteur :

L'objectif de cette modification n°2 du PLU de Mios est de :

- **Lever le périmètre de projet institué au titre de l'article L.151-41 5ème alinéa (ancien article L123-2 a) du Code de l'Urbanisme sur le centre-ville.**
- **Traduire le projet d'aménagement global défini pour le centre-ville dans les différentes pièces réglementaires du dossier (règlement, plan de zonage, Orientations d'Aménagement) pour assurer la mise en œuvre des objectifs retenus par la commune, et actualiser les différentes pièces du dossier de PLU en vigueur concernées.**
- **Ajuster le règlement pour mieux encadrer les droits à bâtir et corriger des erreurs matérielles**

4. Raisons pour lesquelles, d'un point de vue de l'environnement, le projet de modification n°2 du PLU a été retenu

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Mios porte sur les dispositions réglementaires couvrant des secteurs déjà bâtis de la commune, et ne réduit en aucun cas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (zone A ou N). Elle ne réduit pas non plus les secteurs de protection édictés en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées proposent des ajustements des règles de construction sans changer les orientations du PADD du PLU en vigueur. Les modifications apportées n'introduisent donc pas d'évolution significative des conditions de mise en œuvre du PLU. La modification n°2 n'a donc pas d'incidence significative sur l'environnement au regard des dispositions déjà autorisées par le PLU en vigueur.

5. Mention des textes qui régissent la procédure d'enquête publique de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Mios et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

	Code de l'Urbanisme	Code de l'Environnement
Partie législative	L. 153-36 à L.153-40 L. 153-31 et L. 121-4	L. 123-1 et suivants
Partie réglementaire	R. 123-15 et suivants	R. 123-1 et suivants et plus particulièrement les articles R.123-7 à R.123-23

Article L. 153-36 du code de l'urbanisme

«Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions."

Article L. 153-37 du code de l'urbanisme

"Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art."

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-40 du code de l'urbanisme

"Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art."

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Article L123-10 du code de l'urbanisme

« Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis recueillis en application des articles L. 121-5, L. 123-8, L. 123-9, et, le cas échéant, du premier alinéa de l'article L. 123-6.

Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public. »

Schématiquement, une procédure de modification du PLU se déroule ainsi :

	Procédure de modification de droit commun L 153-36, L.153-37 et 153-40 du code de l'urbanisme
Initiative	Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire est à l'initiative de la modification et établit le projet de modification (projet de modification et exposé des motifs)
Concertation	Non (articles L. 300-2 et R. 123-21 du C. urb, qui visent uniquement les révisions de PLU)
Notification au Préfet et aux PPA pour avis du projet de modification	Oui
Enquête publique	Oui Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire demande la désignation d'un commissaire enquêteur au Président du Tribunal administratif. Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire édicte un arrêté portant ouverture de l'enquête publique et procède aux formalités de publicité telles que prévues par le Code de l'environnement. L'enquête publique dure <u>1 mois</u>. Dans la huitaine de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a <u>1 mois</u> pour rendre son rapport et ses conclusions motivées. Copie du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.
Approbation	À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou de la commune.

6. Absence de concertation préalable dans le cadre de procédure de modification des PLU

La concertation avec la population prévue par l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme n'est pas obligatoire dans la procédure de modification d'un PLU, en application des dispositions combinées des articles L. 300-2 et R. 123-21 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 123-8 5° du Code de l'environnement, il est précisé que la commune de Mios n'a pas mené de procédure de concertation préalable, en vue de la modification n°2 de son PLU.

OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLU

La commune de Mios est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2018 et modifié le 16 septembre 2019.

L'objectif de cette modification n°2 du PLU de Mios est de :

- **Lever le périmètre de projet** institué au titre de l'article L.151-41 5ème alinéa (ancien article L123-2 a) du Code de l'Urbanisme sur le centre-ville.
- **Traduire le projet d'aménagement global défini pour le centre-ville** dans les différentes pièces réglementaires du dossier (règlement, plan de zonage, Orientations d'Aménagement) pour assurer la mise en œuvre des objectifs retenus par la commune, et actualiser les différentes pièces du dossier de PLU en vigueur concernées.
- **Ajuster le règlement pour mieux encadrer les droits à bâtir et corriger des erreurs matérielles**

Les articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme stipulent que :

"Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions."

"La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification."

"Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones."

"Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#)."

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification."

La nature et l'objet des changements apportés au PLU en vigueur de Mios par la présente procédure de modification n 2 n'ont pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Soit de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

La mise en révision n'est pas requise, et la présente procédure de modification est appropriée pour apporter les changements présentés au préalable.

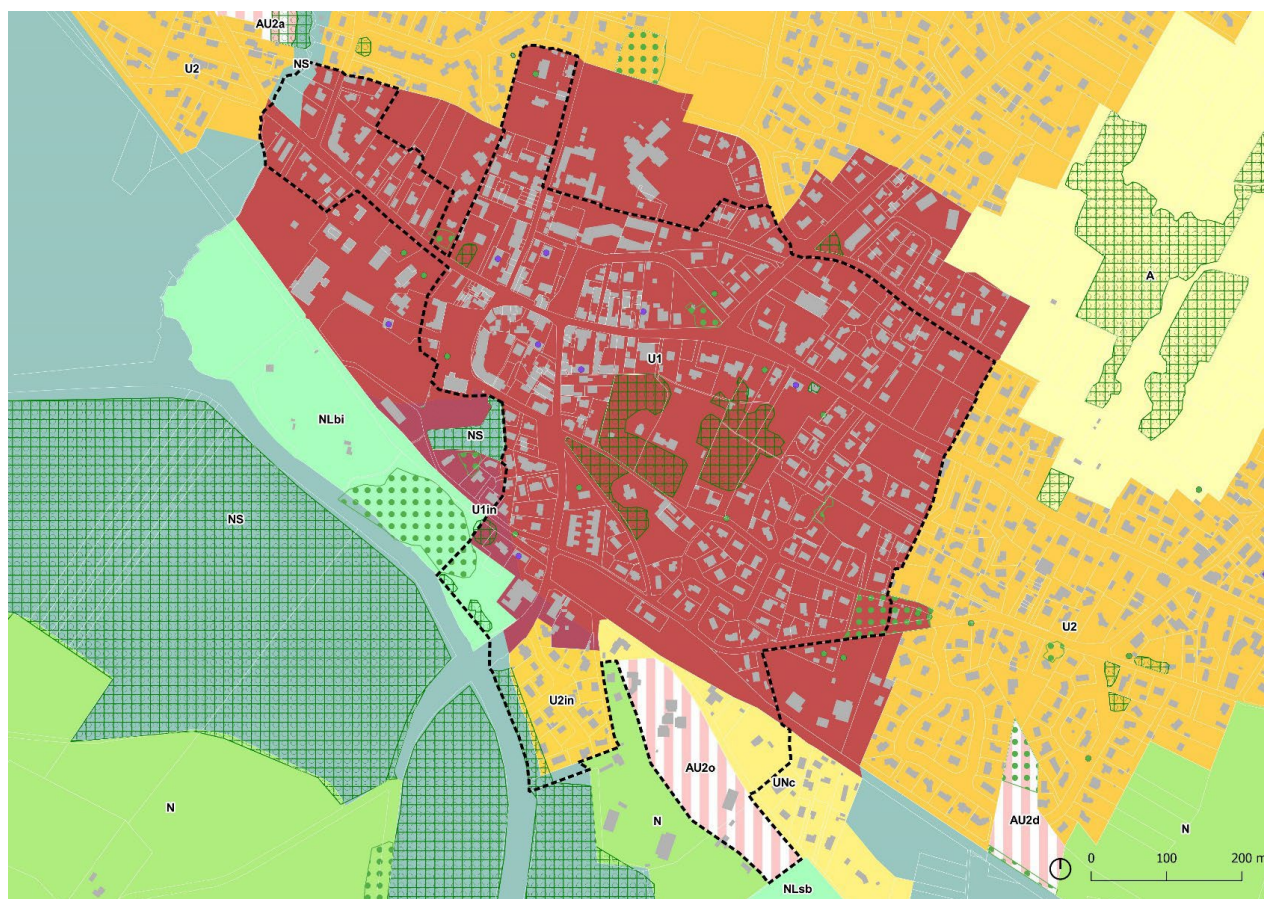
1. Exposé des motifs	P.7
2. Le projet d'aménagement du centre-ville	P.9
2.1 Maîtriser le renouvellement urbain et la densification des terrains bâtis	P.9
2.2 Bâtir un projet d'ensemble s'appuyant sur l'armature paysagère	P.15
2.3 Conforter le centre-ville actif dans une logique de proximité	P.19
2.4 Intégration d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles	P.22
2.5 Changements apportés aux documents graphiques du règlement	P.24
2.6 Changements apportés à la pièce écrite du règlement	P.27
3. Les autres points de modifications du PLU	P.29
3.1 Ajustements des règles (pièce écrite)	P.29
3.2 Correction des erreurs matériels (pièce graphique)	P.42
4. Incidences des modifications sur l'environnement	P.43

1. Exposé des motifs

La commune de Mios est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2018 et modifié le 16 septembre 2019. Elle a inscrit dans son document d'urbanisme, une servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5ème alinéa du Code de l'Urbanisme (ancien article L123-2 a) dans l'attente d'un projet d'aménagement global pour le centre-ville.

Cette servitude interdit toutes nouvelles constructions et installations supérieures à 30 m² de surface de plancher pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Cette interdiction porte préjudice à la faisabilité opérationnelle d'un projet urbain d'intérêt général attendu sur la zone U1 portant sur la recomposition urbaine du centre-ville de Mios.

Les études et réflexions menées dans le cadre de la procédure de modification du PLU en cours ont permis de fixer les objectifs d'aménagement et de développement à mettre en œuvre pour renforcer l'image, l'animation du centre-ville et accompagner son développement par une réorganisation de son fonctionnement.



Zonage PLU en vigueur – périmètre de gel

Aussi, la commune est aujourd'hui en mesure de lever la servitude de projet instaurée sur les terrains situés au sein du périmètre de gel, au regard du projet d'aménagement global qui a été défini pour le centre-ville et en particulier sur les terrains à fort potentiel situés le long de l'avenue de la libération concernés par la servitude de projet au titre de l'article L.151.41 du code de l'urbanisme.

En parallèle de la levée du périmètre de gel, cette modification a pour objectif d'ajuster la pièces écrites du règlement suite à des difficultés d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elle doit permettre d'assouplir les règles d'implantations et de volumétries pour les constructions existantes, les annexes et les piscines. Enfin, des erreurs matérielles sont corrigées sur la pièce graphique.

La présente modification n°2 du PLU propose ainsi dans sa première partie de modifier les différentes pièces du PLU en vigueur qui sont concernées par le parti d'aménagement retenu pour le centre-ville. Ainsi, il est proposé de modifier :

- **Les documents graphiques du règlement [zonage]**, pour d'une part, supprimer la servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5ème alinéa du Code de l'Urbanisme, et d'autre part, traduire graphiquement les objectifs d'urbanisme pour le secteur (délimitation des zones, création de secteur, prescriptions ponctuelles, emplacements réservés).
- **La pièce écrite du règlement (règlement écrit)**, pour adapter les règles applicables aux terrains concernés, au regard du projet retenu.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation [OAP]**, pour préciser les conditions et objectifs d'aménagement à respecter sur les terrains concernés par la servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5ème alinéa du Code de l'Urbanisme et sur les terrains alentours au regard de l'imbrication des fonciers et des modalités d'équipement communes.

Dans sa deuxième partie, la présente modification n°2 du PLU propose de modifier les différentes pièces du PLU en vigueur, **la pièce écrite et les documents graphiques du règlement**, non concernées par le levée du périmètre de gel mais qui nécessitent des ajustements et des corrections.

2. Le projet d'aménagement du centre-ville

2.1 Maîtriser le renouvellement urbain et la densification des terrains bâtis

2.1.1 > La mise en œuvre du projet de centre-ville dans un contexte de développement exponentiel

La commune de Mios a vécu 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 noyaux urbains, elle comptait à la fin des années 1970 un peu moins de 2500 habitants. Depuis cette époque, à la faveur d'un positionnement géographique stratégique entre agglomération bordelaise et Bassin d'Arcachon, la population n'a cessé de croître selon un rythme très fort et non démenti depuis plusieurs décennies. Elle comptait 10 909 habitants en 2019 (source Insee) et sa population devrait dépasser 15 000 habitants d'ici 2030.

Le PLU approuvé en 2019 avait pour objectif de contenir la croissance urbaine et démographique afin de permettre à la collectivité d'organiser dans le temps et dans l'espace la qualité de son développement et de soutenir financièrement les conditions de celui-ci. Ainsi, elle a inscrit dans son document d'urbanisme, une servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5ème alinéa du Code de l'Urbanisme (ancien article L123-2 a) dans l'attente d'un projet d'aménagement global pour le centre-ville.

Au sein du périmètre de gel, toutes les nouvelles constructions par densification ou mutation ont été empêchées permettant ainsi de tenir les grands équilibres définis dans le PADD. Néanmoins, le périmètre de gel arrivant à échéance en 2024, une nouvelle stratégie règlementaire pour mettre en œuvre le projet de centre-ville est proposée dans le cadre de cette modification.

Les grands équilibres du PLU en vigueur

Le périmètre de gel couvre ...

U1

AU2o
(zone à urbaniser à moyen terme sans règlement)

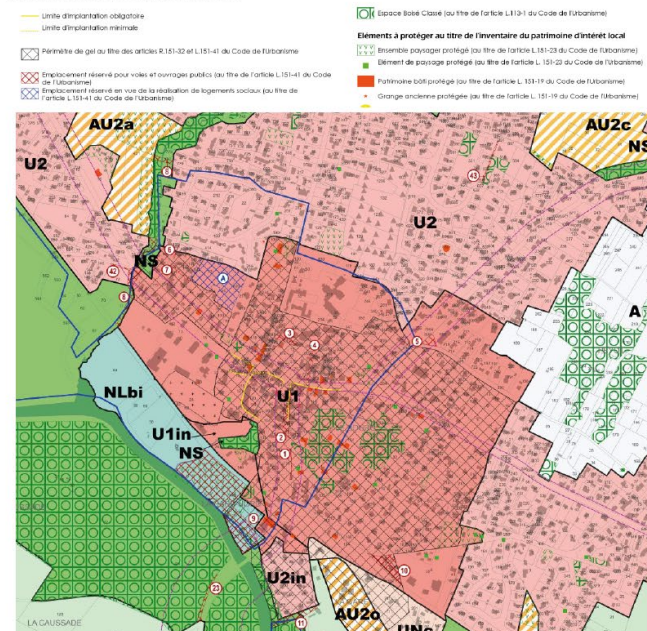
U2in
(zone inondable)

UNC
(5x moins dense que la U1)

+

- Emplacements réservés pour la réalisation de voies
- Emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs sociaux
- Espaces Boisés Classés
- Ensemble paysager protégé
- Patrimoine bâti protégé
- Grange ancienne protégée

DISPOSITIONS ET SERVITUDES COMPLEMENTAIRES AUX ZONES

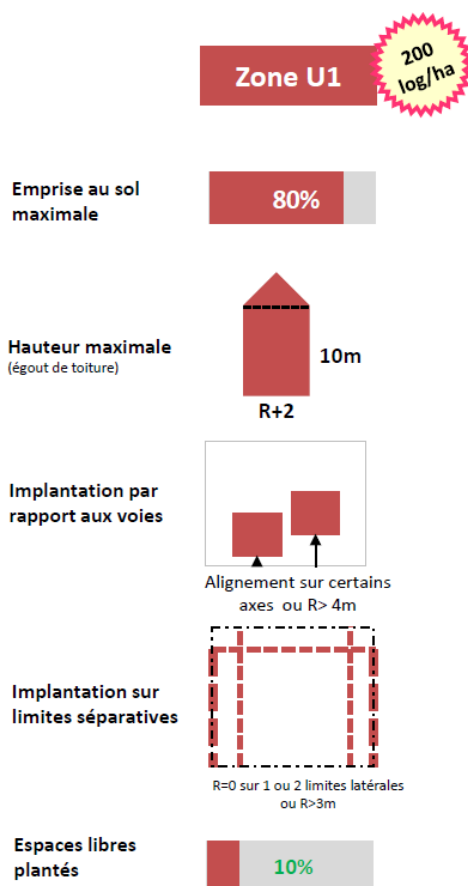


Zonage PLU en vigueur – périmètre de gel

2.1.2 > L'évaluation de la capacité résiduel du centre-ville avec les règles du PLU en vigueur

Afin d'évaluer l'impact de la levée du périmètre de gel, une simulation de l'application du règlement en vigueur permet d'évaluer un **potentiel total de 525 logements supplémentaires dans le centre-ville en mobilisant les gisements suivants :**

Les grands équilibres du PLU en vigueur



EVALUATION DE LA CAPACITÉ DE MUTATION DES TISSUS

Dents creuses (non bâties)	Terrains non bâtis classés en zone constructible par le projet de PLU, desservis par l'ensemble des réseaux, constructible à l'initiative de son propriétaire
Opérations programmées	Fonciers ciblés ou faisant l'objet d'une opération foncière , d'aménagement ou de construction à l'initiative ou dans un cadre piloté par la collectivité
Mutation des terrains bâtis	Terrains bâtis dont les droits à bâtir rendent possible des opérations de démolition de la maison existante pour construire un immeuble de logements collectifs (démolition / reconstruction)
Densification par division parcellaire	Densification de parcelles déjà bâties Permettre la réalisation d'une ou plusieurs constructions supplémentaires tout en laissant un terrain suffisant à la construction existante

Les dents creuses

8 terrains non bâtis classés en zone constructible par le PLU, desservis par l'ensemble des réseaux, constructible à l'initiative de son propriétaire ont été identifiés dans le centre-ville, soit un potentiel de 75 logements avec une densité de 200 log/ha

LES DENTS CREUSES ET UNITÉS FONCIÈRES PUBLIQUES

8 dents creuses 12 000 m² situées au sein du périmètre de gel

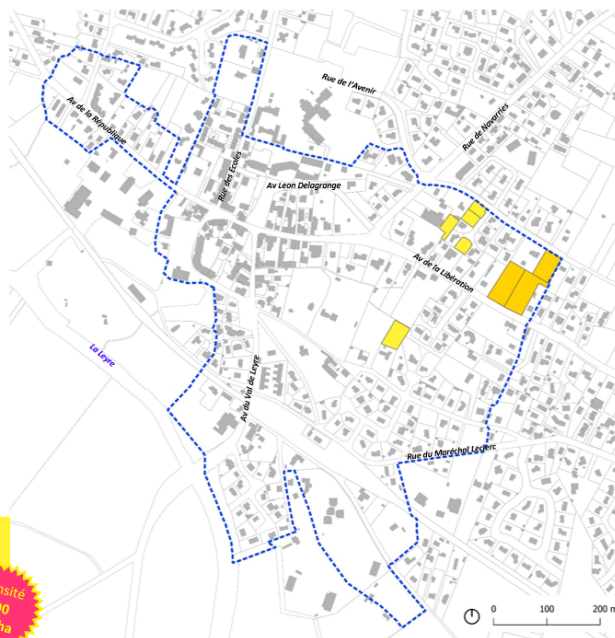
(hors parkings et unités foncières couvertes par des
Espaces Boisés Classé - EVP)

Dent creuse urbanisable en logements individuels
5 Unités Foncières > 6 logements

Dent creuse urbanisable en logements collectifs
3 UF contiguës (7 500 m²) > 140 logements maximum
au maximum des droits à bâtir permis par le règlement et avec une taille moyenne des logements de 75m² et en tenant compte des règles de stationnement

Rythme d'activation 50% à l'horizon du PLU

Environ 75 logements réalisables dans les dents creuses à l'horizon du PLU 🌟



Opérations programmées

7 projets au sein des tissus bâtis, couvrant des terrains peu ou non bâtis présentant de fortes capacités de densification ou d'urbanisation ont été identifiés par Métaphore dans le cadre de l'étude d'aménagement du centre-ville, soit un potentiel de 165 logements.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE

Projet d'opération d'aménagement du centre-ville de Mios

(METAPHORE - mars 2021)

332 logements

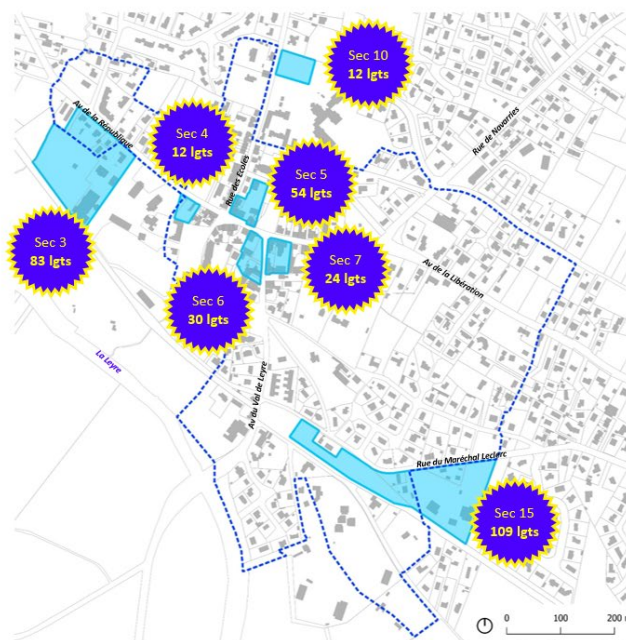
43
lgt/ha

Rythme d'activation 50% à l'horizon du PLU

165 logements

140 collectifs
25 individuels groupés

**Ilots prioritaires
Dureté ?**



Mutation des terrains bâtis

7 terrains bâti ont été repérés dont les droits à bâtir rendent possible des opérations de démolition de la maison existante pour construire un immeuble de logements collectifs (démolition / reconstruction), soit un potentiel de 275 logements.

POTENTIEL PAR MUTATION (démolition/reconstruction)

Quelles parcelles peuvent muter par démolition / reconstruction ?

Le marché de l'immobilier local et le règlement de la zone U1 permettent la mise en œuvre de projets de démolition/reconstruction de petits collectifs

Dans les conditions actuelles du marché immobilier sur le territoire, **la charge foncière admissible** (et donc maximale), déduite d'échanges avec des professionnels et d'analyses de projets récents, est de **300 euros/m²** de logements finis.

Le ratio permet d'envisager des mutations de biens en bon état, achetés au prix du marché, à condition que le potentiel de surface de plancher constructible permet de rattraper ce coût à l'issue de l'opération.

Les emprises sont donc mutables si :

Prix d'acquisition supposé < charge foncière admissible X surface de bâti potentiel

Hors dents creuses, opérations programmées et morceaux d'UF couverts par des EBC / EVP

Prix d'acquisition supposé < charge foncière admissible X surface de bâti potentiel

Moyenne de 3 600 € du m²

300 €/m²

Emprise au sol : 80%

Hauteur : R+2

Surface plantée : 10%

Stationnement : 2 places de pk (T3 et +)

POTENTIEL PAR MUTATION (démolition/reconstruction)

1/Calcul de la possibilité de démolir/reconstruire en fonction du prix d'acquisition, de la charge foncière et de la surface bâti potentiel maximale

2/ Ne sont éligibles à la mutation que les unités foncières présentant une configuration et une géométrie favorables à la construction de logements collectifs

3/ Ne sont éligibles à la mutation que les unités foncières présentant une superficie supérieure à 2 000 m² (hors EBC/EVP)

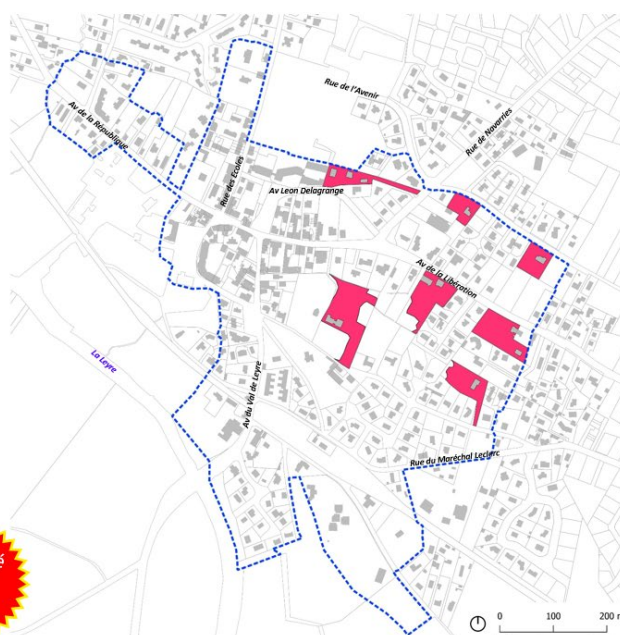


7 unités foncières pouvant muter par démolition/reconstruction

Rythme d'activation 50% à l'horizon du PLU

275 logement à l'horizon du PLU

Densité
200
lgt/ha



La densification par division parcellaire

Sur la période 2009-2019, la commune a connu 361 divisions parcellaires sur son territoire, soit une production de 36 logements par an en moyenne ayant fortement impactées la morphologie du territoire. Suite à ce constat, le PLU approuvé en 2019 a mis en œuvre un corpus réglementaire permettant d'encadrer le phénomène et la production de logement par une densification horizontale.

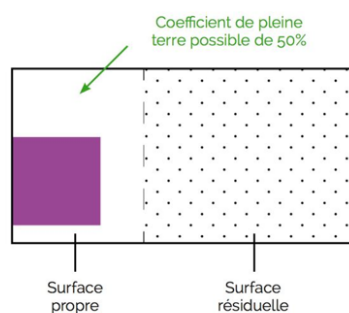
A l'échelle du périmètre de gel, l'analyse de la capacité d'accueil diffuse restante est alors très faible. Elle a été calculée en se basant sur les surfaces résiduelles (calculée en fonction de la taille du terrain et de l'emprise au sol de la construction existante) de chaque unités foncières classées en zone urbaine. Cette surface résiduelle a ensuite été analysé afin de pouvoir connaître le nombre de lots potentiels par unités foncière en fonction des cadres de vie (la taille moyenne des terrains différant selon les cadres de vies identifiées). L'analyse a mis en lumière un potentiel à temps infini de 8 à 10 logements par an.

POTENTIEL PAR DIVISION PARCELLAIRE

La méthode de calcul du potentiel de densification des unités foncières a été réalisée à l'échelle de la parcelle. Le raisonnement de celle-ci est le suivant :

- Est-ce qu'il reste de la place : **calcul de la surface résiduelle** ?

Définition de la surface résiduelle d'une unité foncière bâtie



Surface résiduelle = $S - 2 \times \text{Emprise bâtie}$

Surface résiduelle est divisée en terrains de 600m²

(taille moyenne des terrains récemment urbanisées dans la zone U1 et à proximité)

POTENTIEL PAR DIVISION PARCELLAIRE

Hors EBC-EVP, dents creuses, terrains d'opérations, terrains éligible à la mutation

	Extension ou surélévation possible	80 % des UF du périmètre
	1 lot par division parcellaire	22 % des UF du périmètre
	2 à 3 lots par division parcellaire	6 % des UF du périmètre
	4 lots et plus par division parcellaire	2 % des UF du périmètre

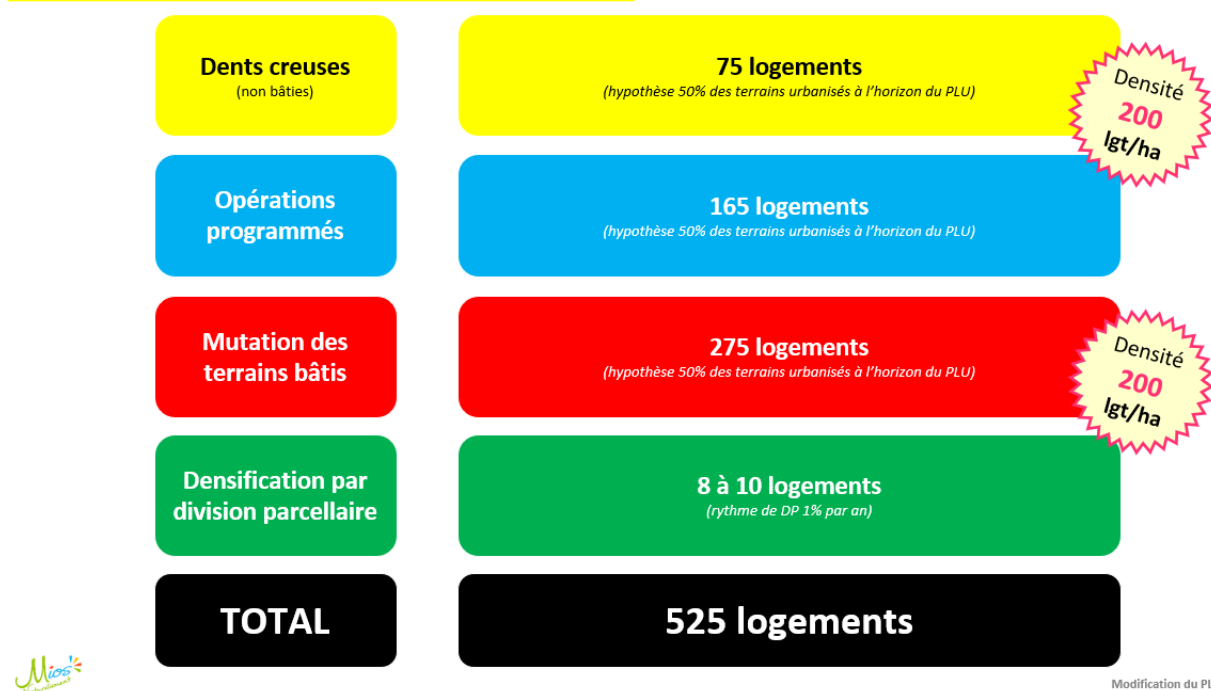
**Potentiel à temps infini d'environ
115 logements par division parcellaire**

Rythme d'activation d'1% par an

8 à 10 logements à l'horizon du PLU (2030)



POTENTIEL DE LOGEMENTS



La modification du PLU vise à réduire ce potentiel de 525 logements en affirmant un projet d'aménagement global dans le centre-ville. L'objectif est de réduire les droits à bâtir dans les zones U1 et U2 afin de viser une densité moyenne de 75 logements par hectares tout en encadrant les fonciers à fort potentiel par des OAP. Afin de répondre aux exigences de la loi SRU, des emplacements de mixité sociale couvrent pour partie les périmètres des OAP.

2.2 Bâtir un projet d'ensemble s'appuyant sur l'armature paysagère

La stratégie règlementaire pour le centre-ville s'appuie sur la morphologie urbaine et paysagère existante. L'objectif est de reconstituer une trame paysagère depuis l'Eyre permettant d'asseoir un développement urbain sans mutations fortes et sans ruptures morphologiques.

2.2.1 > Une armature paysagère s'appuyant sur la vallée de la l'Eyre à révéler

Située dans l'unité paysagère des Landes et au sein de la vallée du l'Eyre, le développement du centre-ville s'inscrit dans cette trame paysagère. Sa frange sud est contenue afin de préserver cet espace de nature en ville. Au sein du tissu bâti, des coupures d'urbanisation existantes sont maintenues pour conserver une continuité paysagère.

CONTEXTE PAYSAGER

Atlas des paysages de la Gironde

La commune de Mios se situe dans l'unité paysagère des Landes girondines, le centre-bourg se situe plus particulièrement dans la sous-unité de la vallée habitée de l'Eyre.

Plusieurs enjeux ont été repérés sur le centre-bourg de Mios notamment :

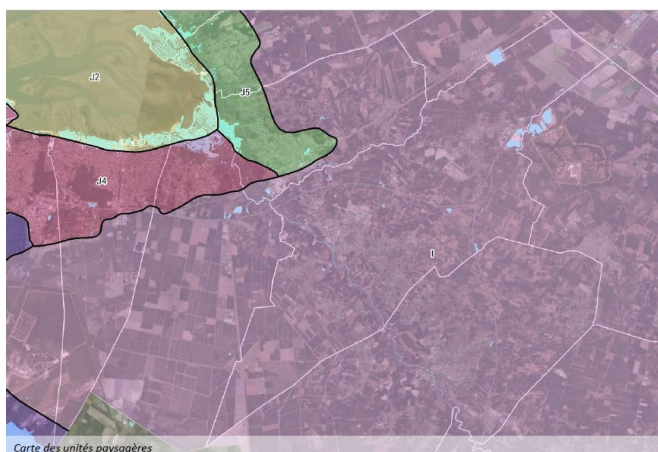
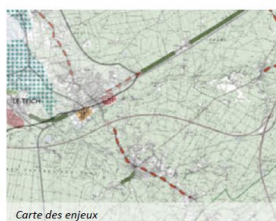
- Préserver la coupure d'urbanisation entre le centre-bourg et le Petit Caudos au droit de la vallée de la Leyre ;
- Requalifier l'urbanisation linéaire qui s'est développé sur l'axe de la RD3.

Enjeux de protection / préservation

Coupures d'urbanisation

Enjeux de réhabilitation / requalification

Urbanisation linéaire



I – Les Landes girondines
J2 – Le Bassin d'Arcachon

J4 – Le littoral ostréicole de la Teste au Teich
J5 – Le Littoral d'Andornos

CONTEXTE PAYSAGER

Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne 2016-2026 :

- Identifier et conserver les coupures d'urbanisation ;
- Toute densification d'urbanisation devra rechercher l'économie de l'espace pour préserver les milieux naturels, forestiers et agricoles ;
- Limite de préservation des enjeux au Sud de la commune qui marque un secteur de vigilance particulier que le développement urbain ne doit pas venir mettre en péril. Les aménagements sont à privilégier sur d'autres secteurs.

PRIORITÉ POLITIQUE 4 > POUR UN URBANISME ET UN HABITAT DANS LE RESPECT DES PAYSAGES ET DE L'IDENTITÉ

Objectif opérationnel 4.2 : Favoriser une approche durable de l'urbanisme

Limites de préservation des enjeux
Limites de sensibilité

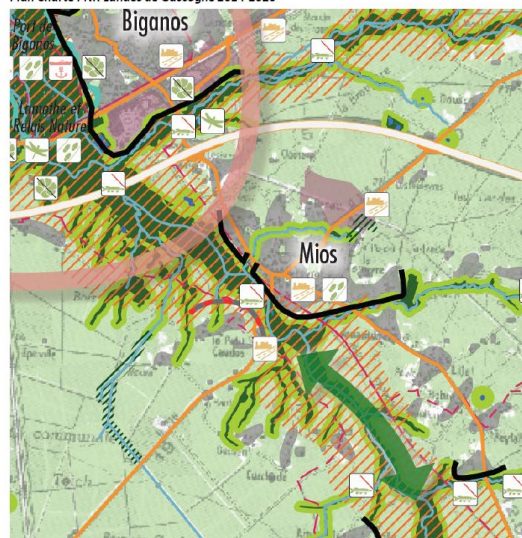
Objectif opérationnel 4.3 : Apporter à la reconnaissance de la valeur des paysages

Enjeux paysagers de forte valeur
Zones d'enjeux paysagers pour l'habitat traditionnel
Zones de cohabitation à forts enjeux paysagers
Axes paysagers vitines
Vues remarquables



PRIORITÉ
4
POLITIQUE

Plan Charte PNR Landes de Gascogne 2014-2026



Modification du PLU de Mios • août 2022 • Page 9

Au sein du périmètre de gel, les bords de la l'Eyre ainsi que les jardins boisés privés situés en cœur d'ilot entre l'avenue de la libération et la rue Charles Duole sont préservés de toute urbanisation afin de conserver leur vocation de poumon vert urbain.

CONTEXTE PAYSAGER

Les paysages du centre-bourg

-  Périmètre de gel
-  Espaces boisés classés
-  Ensemble paysagé protégé
-  Paysage boisé de La Leyre
-  Paysage boisé des landes
-  Paysage ouvert arial
-  Les parcs privés arborés



CONTEXTE PAYSAGER

Les paysages du centre-bourg



Chemin des trois cours d'eau



Les bords de La Leyre



Arbres remarquables d'un parc privé



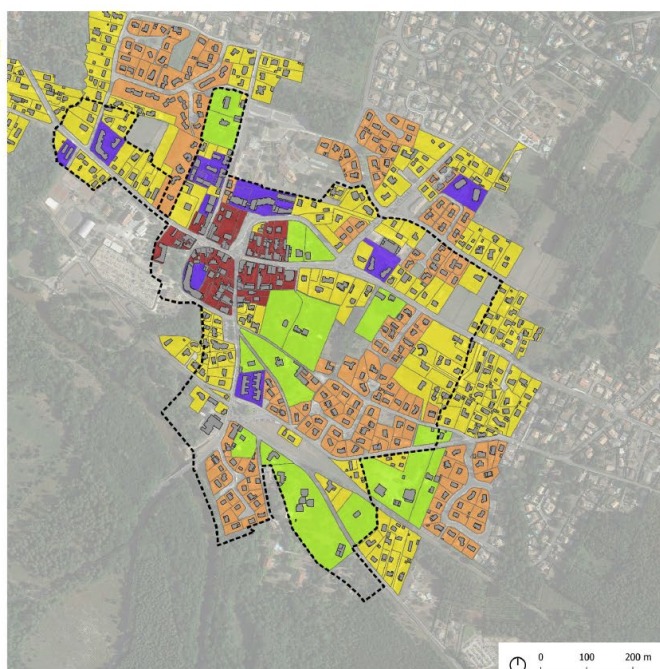
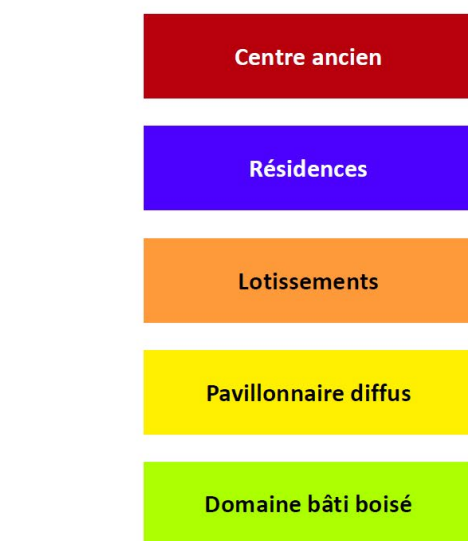
2.2.2 > Un projet de développement urbain sans ruptures morphologiques

La morphologie urbaine du centre-ville se caractérise par une emprise au sol relativement faible du bâti et une hauteur maximum de 10 mètre au faîtage. A partir du centre ancien, l'urbanisation s'est étendue au gré des opérations de lotissements et de divisions parcellaires

TYPOLOGIES BÂTIES DU CENTRE VILLE ÉLARGI

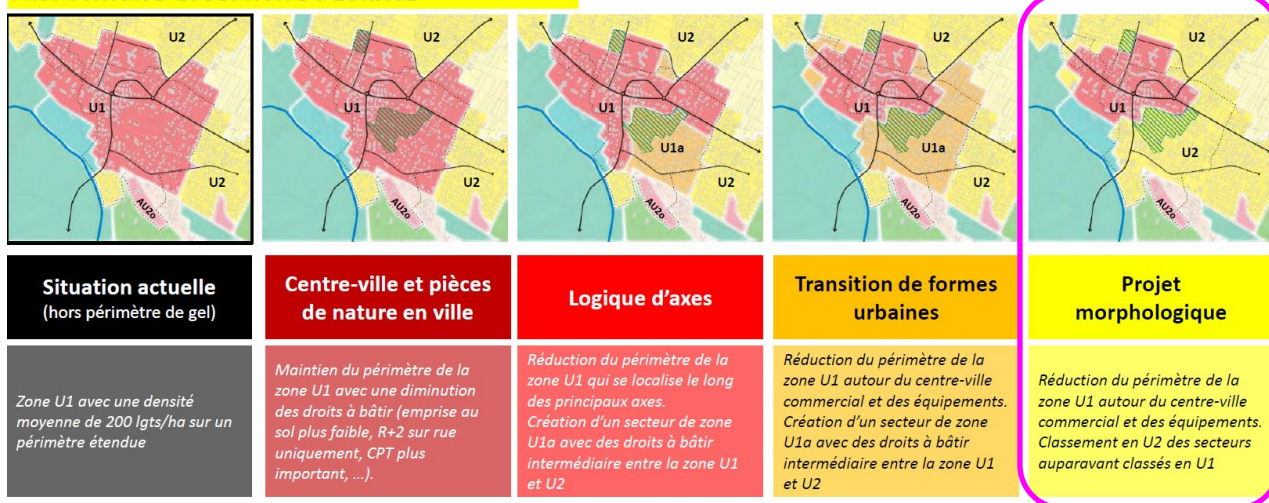
	Centre ancien	Résidences	Lotissement	Pavillonnaire diffus	Domaine bâti boisé
					
Nombre d'Unité Foncière (UF)	74 UF	23 UF	202 UF	187 UF	18 UF
Surface médiane UF	290 m ²	3 000 m ²	800 m ²	1 100 m ²	5 000 m ²
Emprise au sol médiane	43 %	37 %	20 %	17 %	7 %
Hauteur	RdC à R+1	R+1 à R+2	RdC	RdC	RdC à R+2
Implantation sur rue	Alignement	Alignement ou retrait > 5m	Retrait > 5m	Retrait > 5m	Retrait important

TYPOLOGIES BÂTIES DU CENTRE VILLE ÉLARGI



L'objectif de cette modification est de s'appuyer sur ces formes urbaines existantes pour développer une stratégie règlementaire permettant une bonne intégration des futures constructions.

PROPOSITION D'ÉVOLUTION DU ZONAGE



Droits à bâtir / Capacité d'accueil



2.3 Conforter le centre-ville actif dans une logique de proximité

2.3.1 > Améliorer l'accessibilité et la fluidité du centre-ville

Le centre-ville de Mios est fortement circulé en voiture que ce soit par des flux de transit ou de la desserte locale. L'absence de réseau d'itinéraires doux n'incite pas à la pratique de la marche ou du vélo alors que de nombreuses habitations ne sont qu'à moins de 10 minutes du centre-ville.

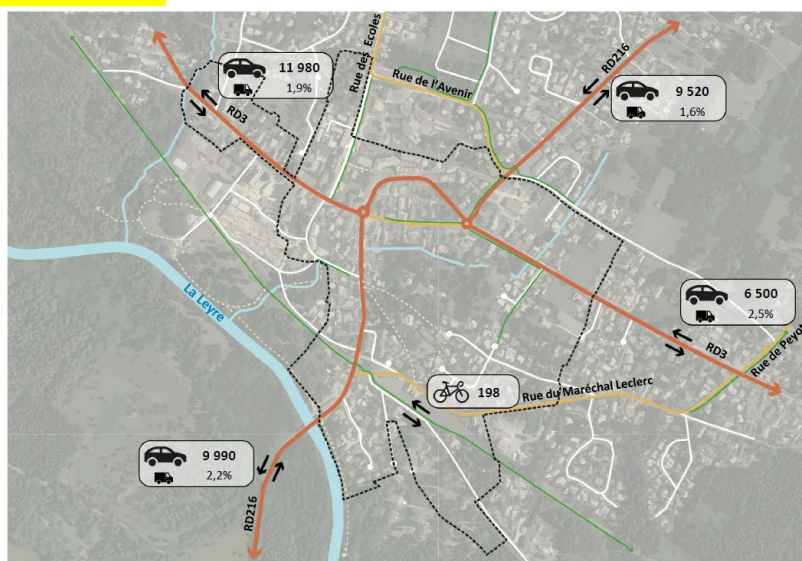
Dans le cadre de la présente modification, l'ensemble des OAP (pièce n°3

) propose dans leur parti d'aménagement de concevoir des espaces accueillant pour le piéton et des liaisons douces complétant les itinéraires existants.

STRUCTURE VIAIRE

Structure viaire à l'échelle du centre ville

- Un centre-ville fortement circulé à la fois par des flux de transit et des flux locaux ;
- Des rues de desserte à l'usage intense (rue de l'Avenir, rue des Ecoles...) voire de shunts (rue du Maréchal Leclerc) ;
- Une voie verte à usage principalement de tourisme et de loisir sans véritable connexion avec le centre ville de Mios ;
- Des portions de pistes cyclables existantes avec des segments manquants et souvent en partage avec le piéton.

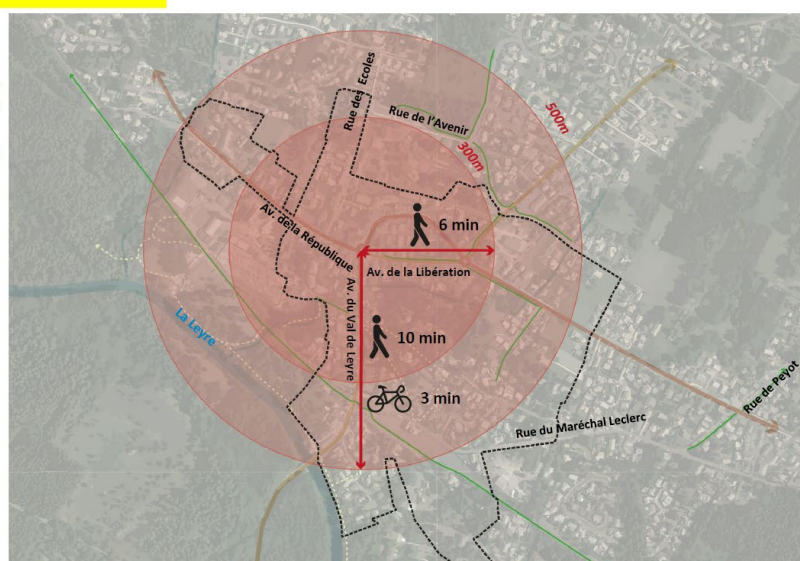


STRUCTURE VIAIRE

Un centre ville à l'échelle du piéton

- Un rayon de 300m où tous les équipements, services et commerces sont accessibles, véritable cœur de l'activité urbaine ;
- Un périmètre de 500m de rayon pour un centre-ville conforté.

Conclusion étude de revitalisation du centre-ville (2016)



2.3.2 > Conforter l'appareil commercial du centre-ville

Le centre-ville de Mios propose une offre commerciale diversifiée dont l'essor est lié à la croissance démographique. La structure commerciale et de services s'organise à partir des axes principaux du centre-ville. La concentration de l'appareil commercial est un atout pour son attractivité néanmoins il manque de visibilité et de lisibilité de parcours piétons.

Dans le cadre de la présente modification, l'OAP du centre-ville (pièce n°3) propose dans son parti d'aménagement de concevoir des espaces accueillant pour le piéton favorisant les terrasses et la mise en valeur de vitrine. Cette attractivité d'usages est également renforcée par la valorisation des futures rez de chaussée actifs dans les futures constructions d'habitat collectif.

STRUCTURE COMMERCIALE

Une offre commerciale diversifiée et qui s'étoffe depuis 2016 malgré l'installation du Leclerc

2 cellules commerciales en cours de construction

8 cellules en attentes ou fermées ont été investies (agences immobilières, salons esthétiques, commerces de bouches)

Seules 2 cellules commerciales vacantes, à proximité ou dans des îlots de projets

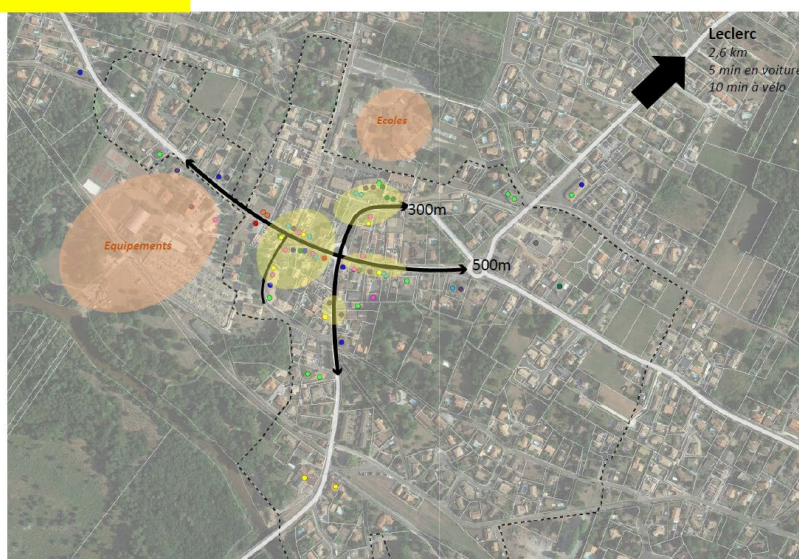


STRUCTURE COMMERCIALE

- Une structure commerciale et servicielle organisée sur 4 axes :
- Av. Léon Delagrangue
 - Av. de la Libération
 - Av. de la République
 - Av. du Val de l'Eyre

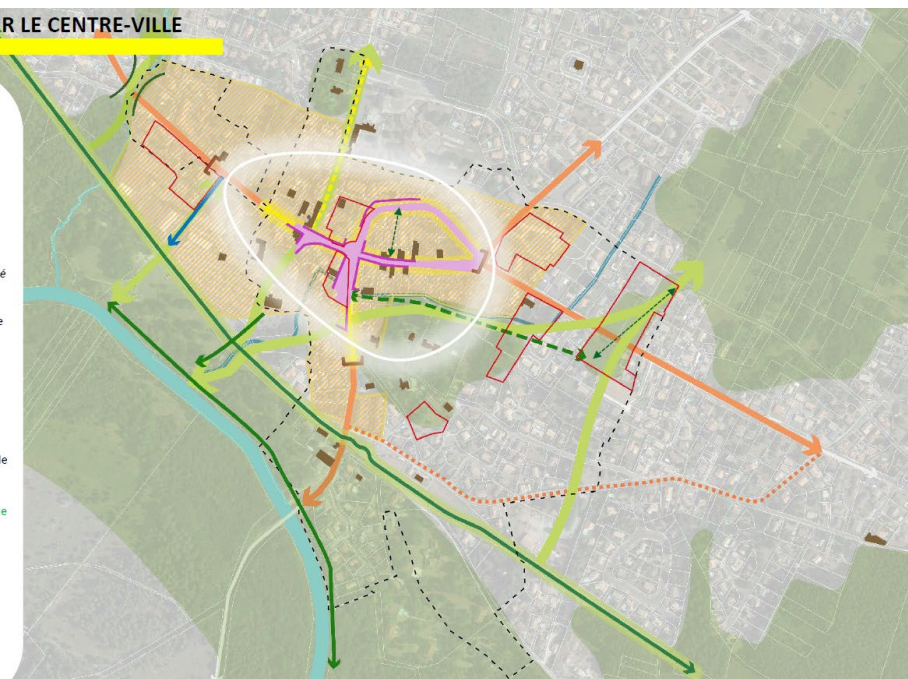
Peu de visibilité et de lisibilité des parcours entre ces activités, accentuant l'effet « 4 polarités »

Pôles d'équipements publics



SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS POUR LE CENTRE-VILLE

-  Espace de nature, paysager et/ ou de loisirs à valoriser / Tissu bâti arboré d'intérêt paysager
-  Bâtis et granges protégés par le PLU
-  Favoriser et accompagner la densification des tissus bâtis (zone UI)
-  Conforter les fonctions commerciales et de proximité du centre-ville
-  Affirmer et améliorer la marchabilité et la qualité d'accueil des espaces publics du cœur de ville
-  Renforcer l'intensité et la lisibilité du centre ville (RDC actifs, rythme et échelle du bâti)
-  Front urbain à maintenir ou à structurer pour améliorer l'ambiance et la lisibilité de l'espace
-  Seuils et portes d'entrées du centre-ville à affirmer
-  Axe de développement et de transition entre ville continue et ville jardin
-  Conforter la rue du Maréchal Leclerc comme axe urbain ?
-  Itinéraires doux à créer
-  Affirmer l'accroche avec la vallée de la Leyre (traitement de l'Allée de la plage)
-  Cours d'eau et fossés à préserver
-  Secteur couvert par une OAP sectorielle



2.4 Intégration d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles

La présente modification n°2 prévoit d'intégrer dans le PLU en vigueur une Orientation d'Aménagement couvrant l'ensemble du périmètre de gel du centre-ville de Mios. Elle encapsule des périmètres d'OAP sectorielles faisant l'objet de prescriptions propres.

L'objectif est de donner à voir le projet général d'aménagement retenu pour le centre-ville et d'exprimer les objectifs d'urbanisme qui s'imposent aux futures opérations de construction ou d'aménagement, pour assurer leur insertion et leurs articulations avec l'environnement urbain.

Ainsi, **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de centre-ville** proposée par la présente modification porte sur :

- **Le renforcement de l'armature urbaine et paysagère** du centre-ville à travers des objectifs de traitement qualitatif des espaces publics à créer, de boisements et d'espaces verts à mettre en valeur, par des mesures de traitement paysager des espaces de circulation et de stationnement.
- **La densification, le renouvellement urbain des terrains** du centre-ville dans une logique de diversification des formes urbaines produites et de renforcement de l'image du centre-ville de Mios. Ainsi, les objectifs portent sur la répartition des différents programmes de construction, en favorisant la mixité des programmes de construction (à l'échelle des immeubles et des îlots à construire) et l'ordonnancement des bâtiments pour prolonger le paysage urbain continu et semi-continu du centre-ville.
- Plusieurs **cheminements piétonniers** sont à créer pour faciliter les déplacements sur l'ensemble du centre-ville, et relier les équipements publics existants ou futurs.

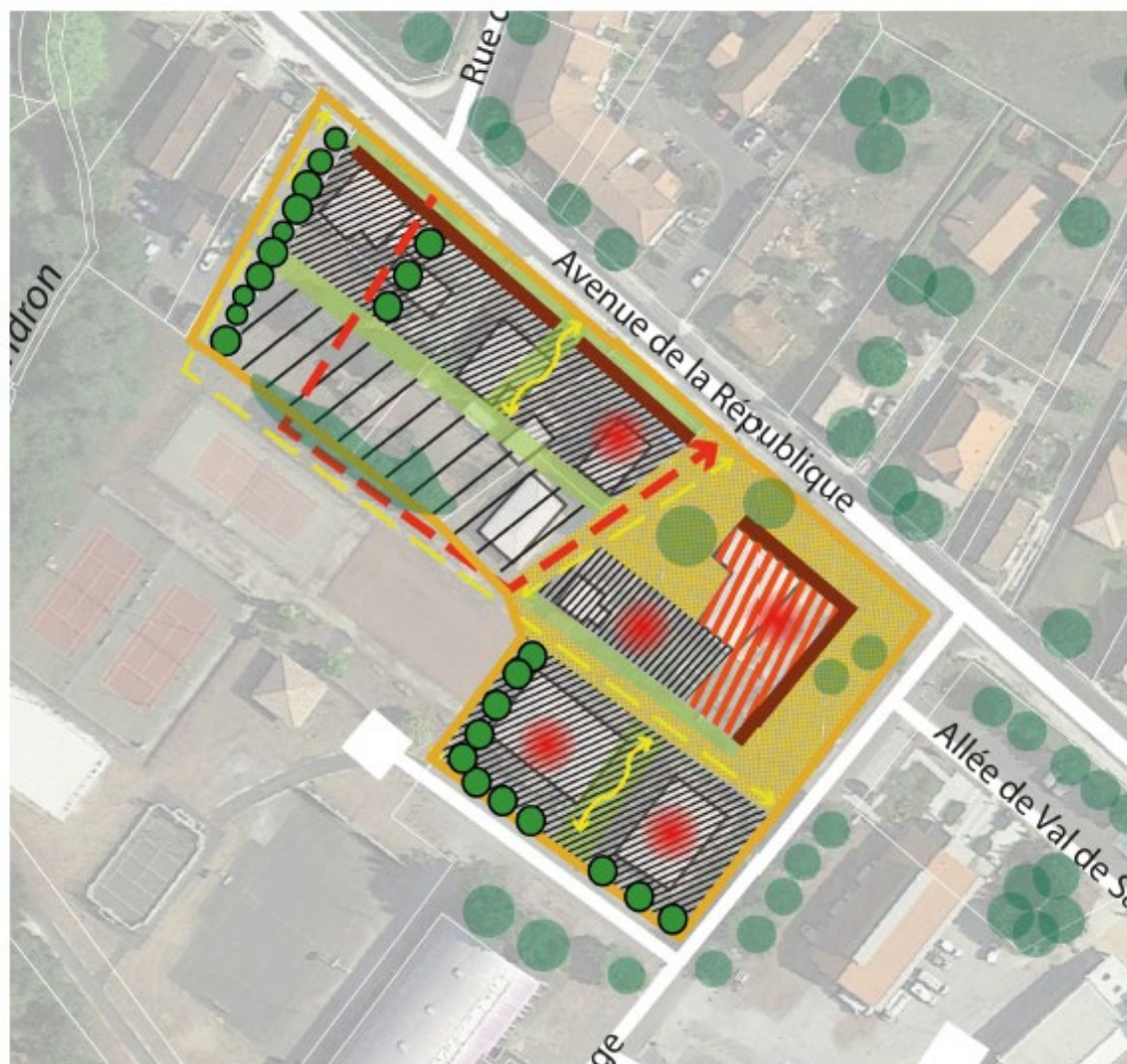
Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont intégrées pour chacun des **secteurs d'OAP en densification ou renouvellement urbain**. Elles se composent d'un plan de synthèse des principes d'aménagement et de profils en travers des futures emprises dédiées à la circulation (voiture, piétonne) sur le site.

La **pièce 3 du dossier de PLU** en vigueur « Orientations d'Aménagement et de Programmation » est complétée avec l'ajout de 4 OAP sectorielles qui se composent d'éléments de contexte et d'enjeux, le schéma du parti général et la programmation :

- OAP-01 > Allée de la Plage
- OAP-02 > Centre-ville
- OAP-3 > Navarries
- OAP-4 > Avenue de la Libération

L'OAP-5 > ZAC des terres vives existe déjà dans le PLU en vigueur. Elle n'est pas concernée par la présente modification n°2. mais l'intégration de nouveaux périmètres d'OAP modifie la pagination (pages 28) de la pièce n°3 du dossier de PLU en vigueur.

PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées existants
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Espace d'usage collectif à créer (type parvis, place, placette, plateau)
-  Espace vert privé (jardins privés)
-  Ordonnancer et rythmer les façades
-  Faïlle (rupture dans le bâti toute hauteur) et percées visuelles sur les cœurs d'îlots

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie à créer pour assurer la desserte
-  Liaisons douces à créer

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat individuel
-  Espace constructible à dominante d'habitat collectif
-  Espace constructible mixte (Commerces, services et habitat)
-  Localisation des constructions les plus hautes

2.5 Changements apportés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage)

Les principes d'aménagement retenus pour les terrains concernés par le périmètre de gel sont également traduits dans les pièces graphiques du règlement à travers le redécoupage des zones, l'ajout de prescriptions ponctuelles et l'ajout Emplacement réservé en vue de la réalisation de logements sociaux (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, pour compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la présente modification propose :

- **De réduire le périmètre de la zone U1**, pour encadrer les projets d'aménagements et de renouvellement urbain les plus denses autour du centre ancien. Ce périmètre resserré permet de mettre en œuvre les principes d'organisation et de formes urbaines retenus pour le centre-ville.
- **De reclasser la frange Est de la zone U1 en zone U2** pour adapter le renouvellement urbain ou le développement aux formes urbaines existantes sans ruptures morphologique et pour veiller à encadrer le rythme de développement urbain de la commune.
- **De créer une zone d'urbanisation future AU1** afin de mettre une opération d'ensemble et éviter une urbanisation au coup par coup. La totalité de cette zone est soumise aux principes fixés par l'OAP-04 > Avenue de la Libération.
- **De créer un secteur U2p pour renforcer la préservation des jardins boisés privés** situés entre l'avenue de la Libération et la rue Charles Duole dont l'emprise au sol des unités foncières est très faible.

Pour assurer la préservation des éléments paysagers et bâtis qualitatifs du centre-ville de Mios, la présente modification propose :

- **D'inscrire des EBC** pour assurer la préservation des espaces de nature et des continuités paysagères existantes, sur lequel l'ensemble du projet d'aménagement prend appui pour structurer le renouvellement urbain ou le développement de son urbanisation.
- **D'ajouter des éléments de patrimoine bâti à protéger** afin de s'assurer de leur conservation sur des fonciers stratégiques en renouvellement urbain risquant de les démolir. Ces éléments bâtis contribuent à l'identification du centre-ville et au paysage urbain de Mios.

Des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements sociaux (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont ajoutés aux documents graphiques du règlement pour assurer la mixité sociale des logements dans le parti d'aménagement général du centre-ville :

- Emplacement réservé A d'une superficie d'environ 3 500 m² au sein de l'OAP-01 > Allée de la Plage
- Emplacement réservé D d'une superficie d'environ 5 000 m² au sein de l'OAP-02 > Centre-ville
- Emplacement réservé E d'une superficie d'environ 1 800 m² au sein de l'OAP-02 > Centre-ville

Les modifications apportées aux pièces graphiques du règlement induisent une évolution des surfaces de zone U1 et U2 du PLU en vigueur :

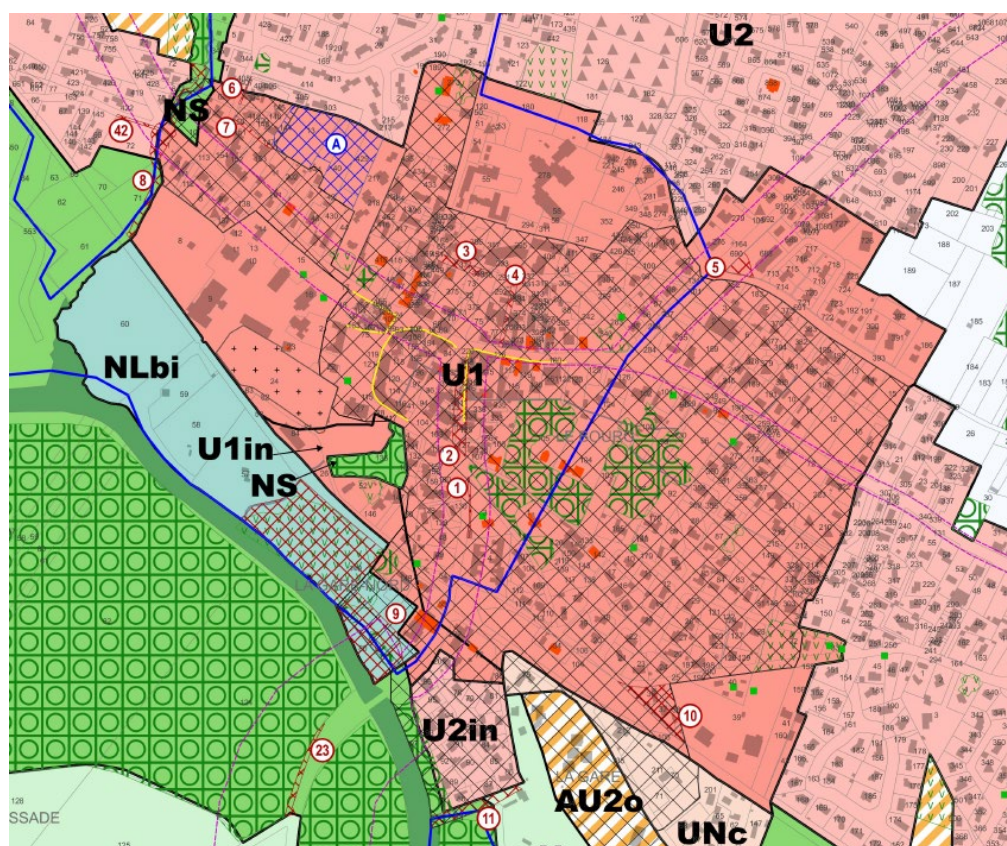
Type de zone	Sous type de zone	Zones	Secteur	Surface avant modification	Secteur	Surface après modification	Différence
ZONES URBAINES	Urbaines multifonctionnelles	U1	U1	54,9	U1	26,8	-28,1
			U1in	2,1	U1in	0,7	-1,4
		U2	U2	215,5	U2	236,7	21,2
			U2in	1,9	U2in	3,9	2,0
			-	0,0	U2p	4,7	4,7
		U3	U3	37,0	U3	37,0	0,0
			U3a	4,4	U3a	4,4	0,0
			U3prime	8,9	U3prime	8,9	0,0
		U4	U4	37,8	U4	37,8	0,0
			U4a	0,9	U4a	0,9	0,0
			U4b	1,5	U4b	1,5	0,0
			U4i	19,4	U4i	19,4	0,0
	Urbaines à vocation d'habitat	UH	UH0	40,2	UH0	0,0	-40,2
			UH1	193,8	UH1	234,1	40,2
			UHL	12,2	UHL	12,2	0,0
			UHLp	7,4	UHLp	7,4	0,0
		UN	UNc	49,6	UNc	49,6	0,0
			UNci	18,6	UNci	18,6	0,0
		UZ	UZ	5,3	UZ	5,3	0,0
			UZe	6,4	UZe	6,4	0,0
	Urbaines à vocation d'activités	UY	UZx	8,9	UZx	8,9	0,0
			UY	49,4	UY	49,4	0,0
UYNc1			15,7	UYNc1	15,7	0,0	
TOTAL				792,0	790,3		-1,7
ZONES A URBANISER	A Urbaniser à court terme	AU1	-	0,0	AU1	1,8	1,8
			AU1z	87,2	AU1z	87,2	0,0
	A Urbaniser à moyen terme	AU2	AU2	3,1	AU2	3,1	0,0
			AU2a	7,0	AU2a	7,0	0,0
			AU2b	4,2	AU2b	4,2	0,0
			AU2c	5,9	AU2c	5,9	0,0
			AU2d	1,2	AU2d	1,2	0,0
			AU2o	2,5	AU2o	2,5	0,0
			AU2Y	25,3	AU2Y	25,3	0,0
			AUYNc2	11,1	AUYNc2	11,1	0,0
TOTAL				147,5	149,3		1,8
ZONE	Agricole	A	A	1338,0	A	1338,0	0,0
TOTAL				1 338,0	1 338,0		0,0
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	Naturelle	N	N	8 524,7	N	8 524,7	0,0
			Ncu	87,2	Ncu	87,2	0,0
			Nd	29,6	Nd	29,6	0,0
			Ne	11,8	Ne	11,8	0,0
			Ni	16,8	Ni	16,8	0,0
			NLbc	1,5	NLbc	1,5	0,0
			NLbi	7,5	NLbi	7,5	0,0
			NLbi	13,5	NLbi	13,5	0,0
			NLca	12,1	NLca	12,1	0,0
			NLf	0,5	NLf	0,5	0,0
			NLp	9,0	NLp	9,0	0,0
			NLsb	7,4	NLsb	7,4	0,0
			Ny	2,4	Ny	2,4	0,0
			Ner	73,9	Ner	73,9	0,0
	Activités extraction	NC	NC	1069,0	NC	1069,0	0,0
	Habitat rural	NP	NP	88,2	NP	88,2	0,0
	Protection stricte	NS	NS	1442,5	NS	1442,5	0,0
TOTAL				11 397,5	11 397,5		0,0
TOTAL				13 675,0	13 675,0		0,0

	Création d'un secteur de zone	
	Suppression d'un secteur de zone	
	Changement de dénomination d'un secteur de zone	

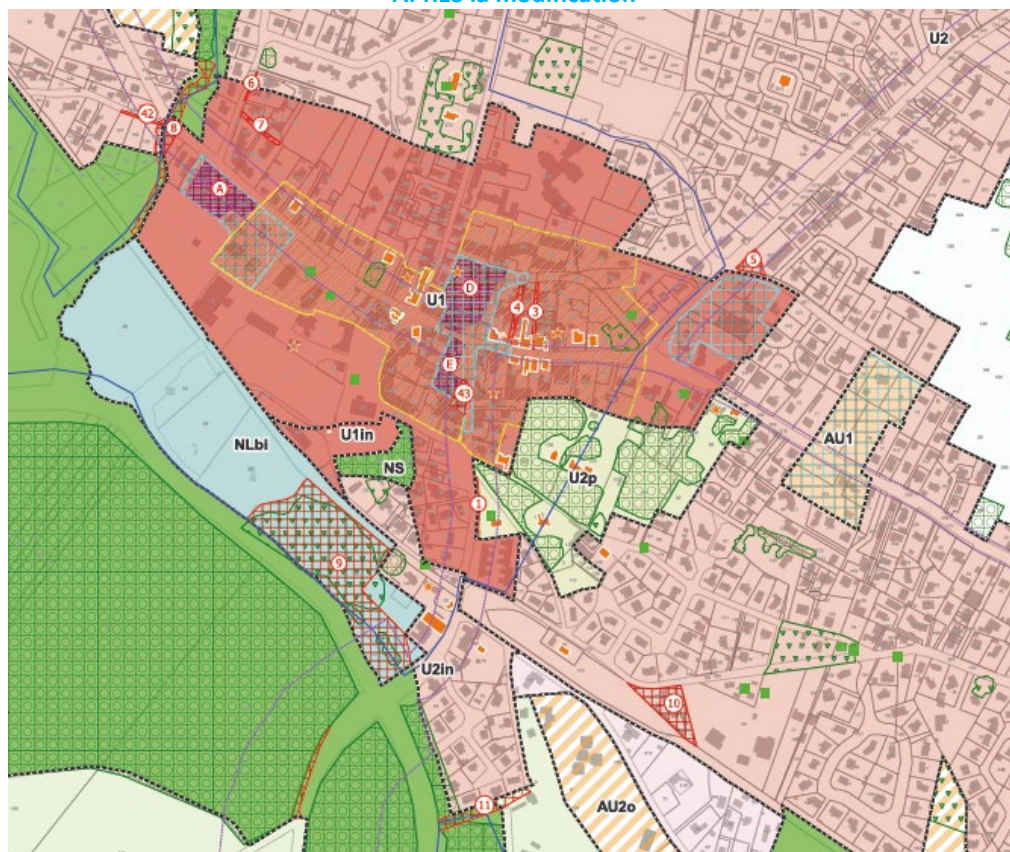
Les documents graphiques du règlement (« Pièces n° 5 ») sont modifiés en conséquence pour :

- Ajuster le contour des zones U1 et U2.
- Créer un secteur U2p et une zone AU1.
- Ajouter des éléments de patrimoine bâti à protéger le long de l'avenue de la Libération.
- Ajouter des espaces boisés classés à protéger dans les jardins privés situés entre l'avenue de la Libération et la rue Charles Duole.
- Créer trois réserves d'emprises destinées à la mixité sociale. La liste des emplacements réservés (figurant en légende des documents graphiques) est mise à jour pour inscrire les réserves d'emprises A, D et E.

AVANT la modification



APRES la modification



2.6 Changements apportés à la pièce écrite du règlement

Pour assurer la mise en œuvre du parti d'aménagement général sur l'ancien périmètre de gel et en lien avec le nouveau découpage en zone (modifications des périmètres des zones U1 et U2, création de la zone AU1 et du secteur U2p) des terrains concernés par la présente procédure de modification n °2, il est proposé d'apporter plusieurs changements à la pièce écrite du règlement :

- **La suppression des dispositions relatives à la servitude de projet dans le règlement des zones U1, U2, UNc et AU20** puisqu'un projet d'aménagement global est dorénavant adopté par la commune sur ce périmètre.
- **La mention de l'application d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones U1, U2 et AU1.** L'objectif est d'attirer l'attention des pétitionnaires sur l'application concomitante du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur leur terrain, opposables aux différentes opérations d'aménagement et de construction. Ainsi, le tracé et le traitement des voies, l'implantation du bâti et les mesures d'insertion paysagère des opérations doivent également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues.
- **L'adaptation des règles d'implantation et volumétries des constructions en zone U1 pour permettre de prolonger les formes urbaines du centre-bourg tout en facilitant la gestion des eaux pluviales et en préservant l'intimité des fonds de parcelles.** En effet, le règlement actuel est très ouvert avec 80% d'emprise au sol, la possibilité de faire du R+2, et une implantation sur toutes les limites avec un coefficient de pleine terre de 10%. L'objectif retenu pour l'aménagement du centre-ville est de proposer une urbanisation moins compact (50% d'emprise au sol pour les nouvelles constructions et 30% de coefficient de pleine terre) et de préserver les cœur d'îlots avec l'instauration de bande de constructibilité avec un seuil à 30 mètres depuis la voie (R1 uniquement au-delà de 30 mètres avec une hauteur limitée à 5 mètres pour les constructions implantées en limites séparatives).
- **La modification des règles de la zone U2 afin de créer un secteur U2p** pour lequel l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% du terrain d'assiette du projet (annexes comprises) pour préserver les jardins arborés privés.
- **La création du règlement de la zone AU1** dans lequel il est rappelé que l'OAP impose un phasage et des modalités de mise en œuvre et dont les principales règles d'implantation et de volumétrie similaires à la zone U2.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :

- La suppression des dispositions relatives à la servitude de projet dans le règlement des zones U1 (article 1 et 2), U2, UNc et AU20 (article 2),
- La mention de l'application d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones U1, U2 et AU1, dans l'article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,
- L'ensemble des règles d'implantation, de volumétrie et de traitement des espaces libres de la zone U1,
- L'article 9 concernant l'emprise au sol de la zone U2 est complété par un secteur U2p,
- Le règlement des zones à urbaniser (Titre 3) est complété avec la création d'une zone UA1

3. Les autres points de la modifications du PLU

3.1 Ajustements des règles (pièce écrite)

Plusieurs articles du règlement nécessitent une réécriture afin d'intégrer de nouvelles prescriptions (SDEP du SIBA), de préciser des termes suite à des difficultés d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ainsi, il est proposé d'apporter plusieurs changements à la pièce écrite du règlement sur les points suivants :

3.1.1 > Les termes modifiés dans le lexique

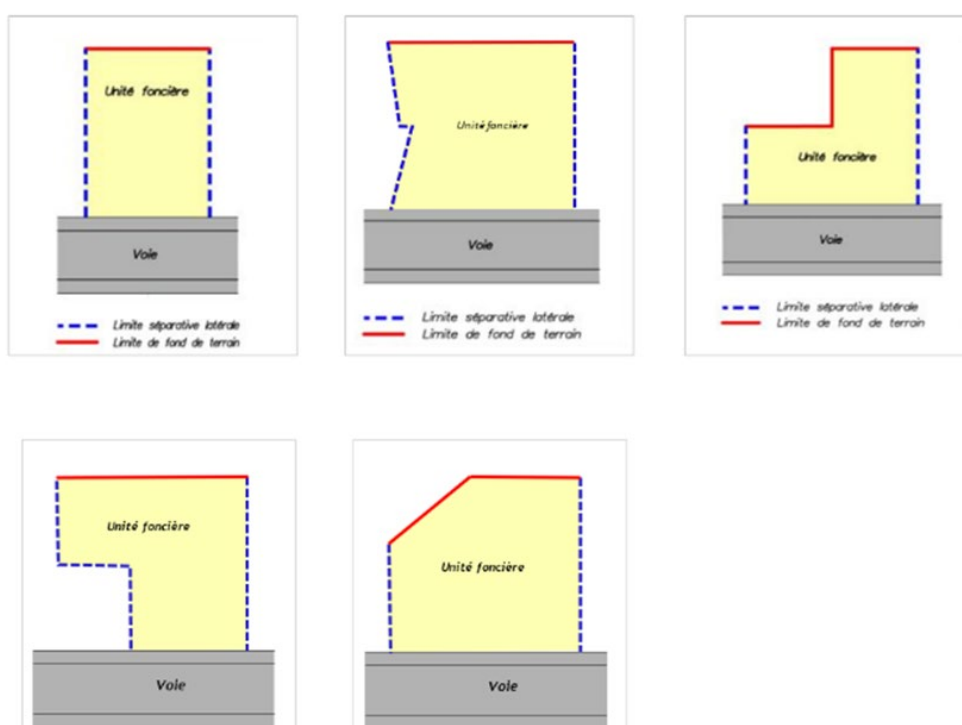
- **L'application de la règle d'implantation d'une construction avec un recul ou un retrait**

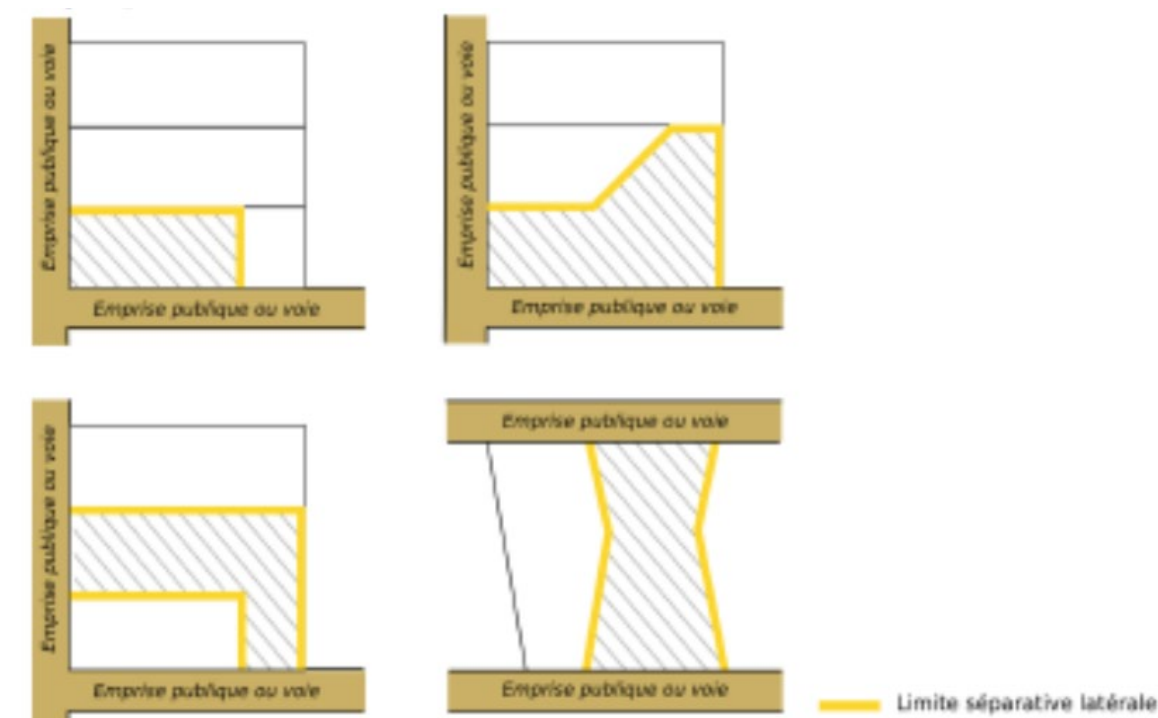
Face aux difficultés d'application des règles de recul ou de retrait d'implantation et plus précisément sur les points de mesure à prendre en compte, le lexique définissant le recul, le retrait, l'alignement et les voies et emprises publiques est complété.

L'application de la règle d'implantation d'une construction avec un recul ou un retrait doit s'appliquer au nu du mur avec des exceptions possibles dans le cas de projet visant la performance énergétique (un dépassement de 0,40 mètres est autorisé pour l'isolation en saillie des façades ou un dispositif de protection contre le rayonnement solaire sur les façades) pour l'application de l'article 6 et 7 dans toutes les zones.

- **La définition des limites séparatives latérales et de fond de parcelle**

La définition des limites séparatives latérales et de fond de parcelle sont précisés à partir de schéma illustratifs dans le lexique pour l'application de l'article 7 dans toutes les zones





- **Les termes voies publiques et privées sont précisés** pour faciliter l'application des règles d'implantations

Pour éviter toutes confusions lors de l'instruction, sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies (Article 6 de chacun des zones) s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

- **Le terme opération d'ensemble est précisé dans le lexique**

Une opération d'aménagement est l'acte qui consiste à définir de nouveaux modes d'utilisation du sol sur un site donné. La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 3 logements ou 3 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

Ce terme nécessite d'être précisé afin de faciliter l'application de règles spécifiques aux opérations d'ensemble.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :

- Les termes **recul, retrait, alignement, voies et emprises publiques** sont précisés dans le lexique pour appliquer la règle à partir du nu du mur,
- Les termes **limite séparative et fond de parcelle** sont complétés dans le lexique à partir de schémas illustratifs
- Les termes voies publiques et privées sont précisés dans le lexique
- Le terme opération d'ensemble est précisé dans le lexique

3.1.2 > La mise à jour des destinations et sous destinations conformément aux articles R. 151-27 à R. 151-29 du code de l'urbanisme

- **Modifier la notion de destination et introduire la notion de sous destinations conformément aux articles R. 151-27 à R. 151-29 du code de l'urbanisme**

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 5 destinations et 20 sous destinations suivantes :

1. Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2. Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
3. Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
4. Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
5. Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour intégrer les nouvelles catégories dans l'article 27 des dispositions générales.

3.1.3 > Les changements sur les destinations autorisées dans les zones

- **Autoriser les constructions pour les professions libérales dans la zone U2**

Les constructions à usage de bureaux sont autorisées dans la zone U2. En conséquence, l'article 12 est complété par des normes de stationnement pour cette destination : 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 .

- **Interdire certaines activités dans les zones UNc et UH**

Les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat sont interdites dans la zone UNc.
Les constructions à usage d'artisanat sont interdites dans la zone UH.

- **Autoriser les piscines liées à des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone agricole (A)**

Les piscines sont admises sous réserve d'être liées à une construction à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU.

- **Autoriser les abris pour animaux liées à des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone naturelle (N)**

Les abris pour animaux non clos sous réserve d'être liés à une constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU sont admises sous réserve de ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol et d'être situées à l'intérieur d'un périmètre de 50 mètres maximum, mesuré à partir des murs extérieurs de la (ou des) construction(s) à usage d'habitation.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour compléter les articles 1 et 2 des zones U2, UNc, UH, A et N.

3.1.4 > La limitation des nouveaux accès pour réduire les problèmes de sécurité routière

- **Autoriser un seul accès par opération**

Un seul accès est autorisé pour toute opération de construction ou d'aménagement sauf pour la zone U1 et les secteurs soumis à une OAP.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à l'échelle du projet.

Toutefois, selon la configuration des lieux, l'usage des voies et la capacité à optimiser les espaces urbanisés, plusieurs accès peuvent être autorisés s'ils participent au maillage de voies.

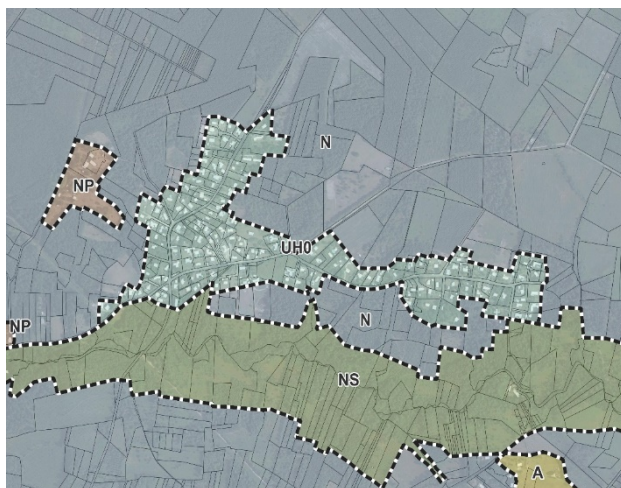
La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour compléter l'article 3 de toutes les zones sauf la zone U1

3.1.5 > Le renforcement des réseaux

- **La suppression de la zone UH0 et le classement des parcelles concernées en secteur UH1 suite au renforcement du réseau d'adduction d'eau potable.**

Suite aux travaux de renforcement du réseau d'adduction d'eau potable par la pose d'un surpresseur le long de la route de Craque, les parcelles situées en zone UH0 sont reclassées en secteur UH1. Le secteur UH1 regroupe l'ensemble des quartiers ruraux excentrés du bourg de Mios et de Lacanau de Mios.

AVANT la modification



APRES la modification



Ce nouveau classement concerne des zones urbaines de très faible densité. 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 pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour supprimer la zone UH0.

La zone UH0 est classée en zone UH1 **dans la pièce graphique.**

- **Le renforcement des dispositions relatives à la défense incendie**

La commune est soumise au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (DECI). Afin de renforcer les dispositions relatives à la défense incendie, l'article 4 des zones naturelles et agricoles est complété pour rappeler que toutes nouvelles occupations ou utilisations des sols doivent assurer leur défense incendie conformément aux dispositions réglementaire en vigueur. »

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour renforcer les dispositions de l'article 4 des zones A et N

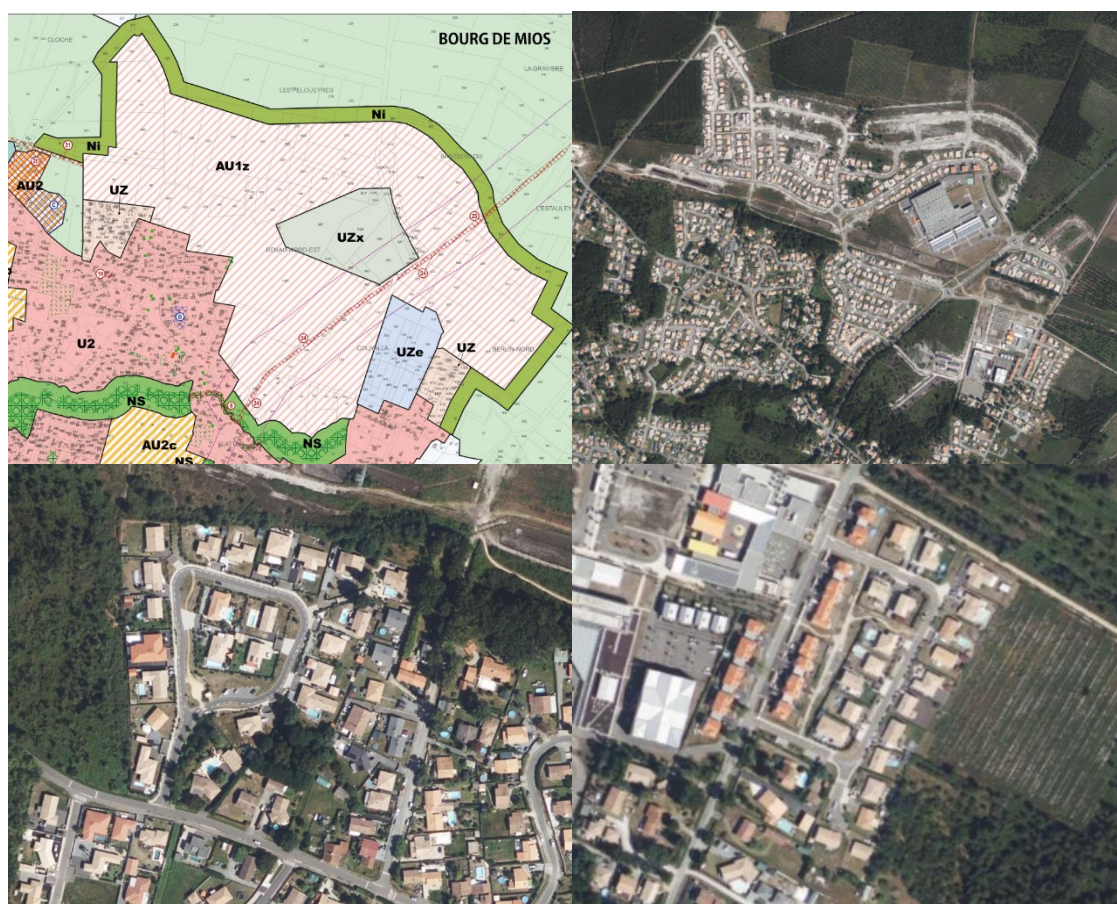
- **Le renforcement des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales**

Suite à la réalisation d'une étude hydraulique par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA) et la transmission du portée à connaissance de la procédure d'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales en cours d'élaboration, les prescriptions (infiltration à la parcelle, débit de fuite limité, exutoire pérenne) sont prises en compte dans les dispositions générales.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour renforcer les dispositions dans l'article 25 des dispositions générales

3.1.6 > L'assouplissement des règles d'implantation

- **La mise en cohérence des règles d'implantations et de volumétrie de la zone Uz avec la zone AU1z**



Zoom sur les îlots Pujeau et Beneau de la ZAC Terres Vives

Les articles 6,7,8 et 9 du règlement de la zone UZ ne sont pas cohérents ce avec le plan de composition des îlots Pujeau et Beneau de la ZAC Terres Vives (zone 1AUz) qui indique une zone aedificandi de 3 mètres de toutes les limites séparatives notamment. Ces articles sont donc modifiés à partir des règles de la zone 1AUz.

La pièce écrite du règlement est mise à jour pour les articles 6,7,8 et 9 de la zone Uz

- **Imposer un recul des constructions et annexes par rapport aux fossés, aux crastes et cours d'eau**

En compléments des dispositions sur la gestion des eaux pluviales, des règles de recul protégeant le réseau hydraulique secondaire sont prescrites :

- Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert. Toutefois, sous réserve de l'accord du gestionnaire des eaux pluviales, des aménagements spécifiques (création d'accès, aménagement public, ...) peuvent être autorisés.
- Une bande non aedificandi de 3 m minimum de largeur à partir du haut de la berge des fossés, des crastes et des cours d'eau structurants existants ou à créer sera laissée libre d'accès. Toutefois, sous réserve de l'accord du gestionnaire des eaux pluviales, selon la nature et le rôle dans le système de gestion des eaux pluviales du secteur, les constructions pourront s'implanter avec un retrait minimum de 1,5 m de part et d'autre de l'axe des fossés, des crastes et des cours d'eau.
- Les clôtures doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de largeur à partir du haut de la berge des fossés, des crastes et des cours d'eau
- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 1,5 m de largeur de part et d'autre des canalisations d'eaux pluviales.

La pièce écrite du règlement est mise à jour par la création d'une nouvelles dispositions générales

- **Application du traitement paysager de la bande inconstructible établie au contact des zones naturelles en prévention des feux de forêt**

La présente disposition ne s'applique pas dans le cas des zones urbaines ou agricole situées au contact de la zone Ni, dont la vocation est spécifiquement dédiée à la réalisation d'aménagements liés à la lutte contre l'incendie de feux de forêt. Cette exclusion est appliquée également à la zone NL dont la vocation est déjà de conserver un caractère naturel.

La pièce écrite du règlement est mise à jour par la modification de l'article 16 des dispositions générales

- **L'ajustement de l'application de la règle de recul des constructions depuis la limite de la zone naturelle (Zone N)**

Afin d'assouplir la règle d'inconstructibilité sur une bande de 25 m au contact de la zone naturelle (zone N) sans accroître la vulnérabilité des constructions face aux risques de feux de forêt, l'article 7 des zones concernées est assoupli dans son application dans le cas où une voie constitue la limite de la zone N. De ce fait, la longueur de la bande inconstructible sera calculée à partir de la limite de la voie carrossable et non à la limite de la zone.



exemple d'une voie constituant la limite entre la zone NLbc et la zone U2

La pièce écrite du règlement est mise à jour par la modification de l'article 7 pour toutes les zones urbaines au contact de la zone N

- **L'assouplissement et la mise en cohérence des règles d'implantation des annexes et des piscines**

Suite au constat lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme que les règles d'implantation des annexes et des piscines étaient trop restrictives, difficiles à interpréter et sans cohérence entre les différentes zones du règlement écrit, les principes d'implantation sur voies, sur limites séparatives et fond de parcelle ainsi qu'avec les constructions principales auxquelles elles sont liées ont été simplifiés.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :

- Supprimer l'article 20 des dispositions générales,
- Modifier les articles 6,7 et 8 de toutes les zones urbaines à l'exception de la zone UY et uniquement la zone à urbaniser AU1z

- **Imposer un recul entre deux constructions principales en projet sur une même unité foncière dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de terrain**

Afin d'éviter le détournement des règles de recul entre deux constructions principales, l'article 7 s'applique lot par lot dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'article 8 est complété avec une distance au moins égale à moins 8 mètres entre les constructions principales non contiguës dans le cas 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.

La pièce écrite du règlement est mise à jour par la modification de l'article 7 et 8 pour toutes les zones urbaines à l'exception de la zone UY et UZ

3.1.7 > L'assouplissement des règles de volumétries

- **La mise en cohérence des règles de volumétrie des annexes**

Suite au constat lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme que les règles d'implantation des annexes et des piscines étaient trop restrictives, difficiles à interpréter et sans cohérence entre les différentes zones du règlement écrit, les principes d'emprise au sol et de hauteur ont été simplifiés.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :

- Supprimer l'article 20 des dispositions générales,
- Modifier les articles 9 et 10 de toutes les zones urbaines à l'exception de la zone UY et uniquement la zone à urbaniser AU1z

- **Le rajout des piscines dans la liste des éléments non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol**

Suite au constat lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme que la plupart des projets de piscine étaient refusés faute d'emprise au sol suffisante, les piscines ne sont plus prises en compte dans le règlement.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :

- Supprimer l'article 27-2 des dispositions générales,
- Supprimer la règle pour les piscines dans l'article 9 de toutes les zones

- **La mise en œuvre d'une dérogation pour construire des annexes pour les constructions dont l'emprise au sol maximale est déjà utilisée à la date d'approbation du PLU**

Suite au constat lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme que la plupart des projets d'annexes piscine étaient refusés faute d'emprise au sol suffisante, une emprise au sol supplémentaire de 50 m² pour des annexes uniquement est autorisée pour les constructions dont l'emprise au sol maximale est déjà utilisée à la date d'approbation du PLU. Cette dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de l'approbation de la modification du PLU.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :

- Ajouter la dérogation pour constructions dont l'emprise au sol maximale est déjà utilisée à la date d'approbation du PLU dans l'article 9 des zones U3, U3'', U4, UH, UHl, UHlp, UNC

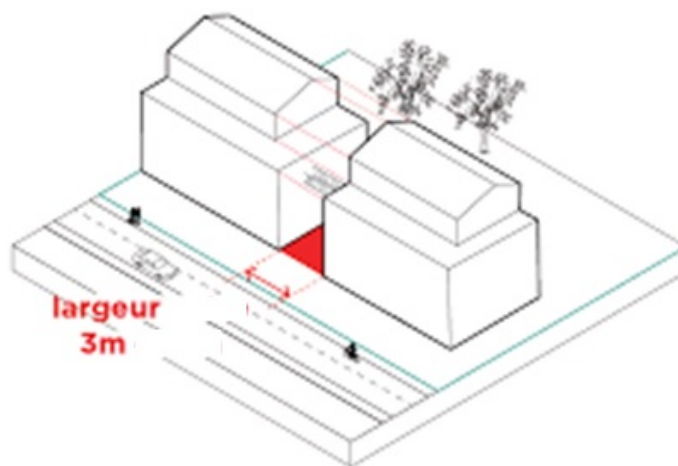
3.1.8 > Les aspects extérieurs

- **Compléter la règle sur la longueur maximale d'une façade pour les nouvelles constructions et introduire la notion de faille**

La faille est une césure verticale totale du volume bâti qui permet le morcellement d'une partie du linéaire de la façade afin de créer des perméabilités visuelles depuis la voie à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs ou constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la voie.

Ainsi, au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade sur la limite d'emprise de voie, le projet doit mettre en place une faille de minimum 3 mètres de largeur par tranche entière maximale de 25 mètres.

La pièce écrite du règlement est mise à jour par la modification de l'article 11 pour toutes les zones urbaines



- **Assouplir la règle concernant l'implantation des panneaux solaires sur les toits**

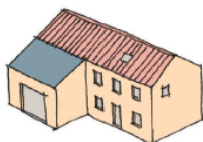
Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. La notion d'épaisseur est supprimée car trop contraignant pour des constructions à usage d'habitation.

OUI

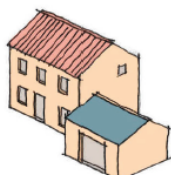
Se développer d'un bord à l'autre de la toiture, permet une homogénéité de matériaux en faisant ressortir la partie tuiles comme une toiture intacte.



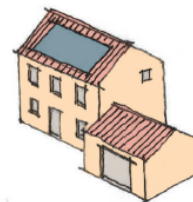
Les panneaux peuvent être considérés comme un matériau de couverture et couvrir un pan total de la toiture.



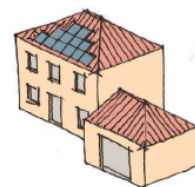
Pour les rendre moins visibles, ils peuvent être positionnés sur une partie de bâtiment plus basse, une annexe ou même au sol.

**NON**

Installés au milieu de la toiture comme un tableau encadré ou sans tenir compte des façades et des décrochés de toiture, les panneaux s'intègrent avec difficulté dans le paysage.



Les toitures 4 pentes, en plus du fait qu'elles ne correspondent que très peu aux registres des toitures locales et rendent difficiles les extensions, sont particulièrement inadaptées à l'installation de panneaux.



Les formes non homogènes pour éviter les cheminées, fenêtres de toit et tout autre élément technique, semblent relever d'une conception aléatoire.



La pièce écrite du règlement est mise à jour par la suppression de la notion d'épaisseur de l'article 11 pour toutes les zones

- **Assouplir la règle concernant les types de clôtures sur rue**

La règle est simplifiée en limitant les types clôtures sur rue autorisées suivantes :

- éléments à claire-voie, dont la hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,50 mètre ;
- 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 ;

La pièce écrite du règlement est mise à jour par la simplification des règles concernant les clôtures sur rue de l'article 11 pour toutes les zones

- **Préciser la règle concernant les clôtures en limites séparatives**

Les clôtures sur limites séparatives seront composées soient d'un grillage perméables avec des passages à « faune » de 20 cm x 20 cm disposés à intervalles fixes (tous les 100 mètres), soit d'une clôture végétale.

La pièce écrite du règlement est mise à jour concernant les clôtures sur limites séparatives de l'article 11 pour la zone naturelle uniquement

- **Interdire la tôle ondulée**

Les couvertures en tôle ou plaque bitumée ondulées sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

La pièce écrite du règlement est mise à jour pour l'article 11 pour toutes les zones

3.1.9 > Les normes de stationnement

- **Assouplir la norme de stationnement pour les entrepôts et les industries implantées dans la zone UY.**

Afin d'assouplir la norme de stationnement pour les entreprises ne recevant pas du public, il est proposé de réduire le nombre de places affecté au stationnement des véhicules pour les entrepôts et les industries.

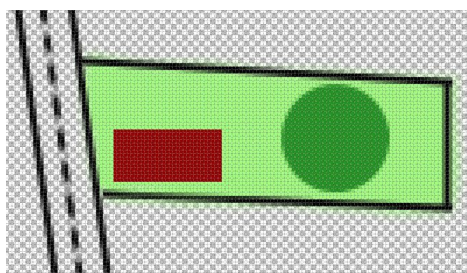
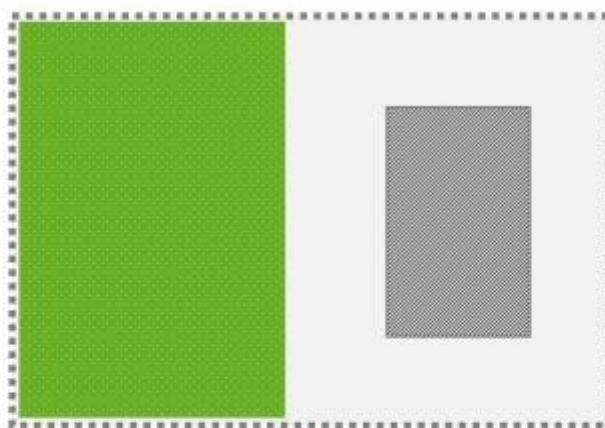
Ainsi le nombre de places ne peut être inférieur à 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt recevant du public, sinon 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'entrepôt et 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'industrie.

La pièce écrite du règlement est mise à jour pour l'article 12 pour la zone UY uniquement

3.1.10 > Les espaces de pleine terre

- Ajuster la règle concernant le traitement des espaces libres pour toutes les zones

Le règlement écrit impose un coefficient de pleine terre plus ou moins contraignant en fonction des zones s'appliquant à l'échelle des espaces libres et non pas à l'échelle du projet. Il s'agit de clarifier et harmoniser l'écriture de cette règle afin d'éviter toute erreur d'application.



_schéma illustratif du cercle au sein des espaces de pleine terre

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :

- Préciser l'application du coefficient de pleine terre et ajuster les pourcentages par zones afin de préserver des espaces non imperméabilisés au sein de la zone urbaines dans l'article 13 de toutes les zones.
- Appliquer la règle du cercle tenant sur tout ou partie des espaces de pleine terre uniquement pour les projets issus d'une division dans l'article 13 des zones U2, U3, U4, UH, UNc uniquement

3.2 Correction des erreurs matérielles (pièce graphique)

- La correction du nom de la zone AU2Y sur la pièce graphique du PLU

Une erreur de frappe a été corrigé sur la pièce graphique, il s'agit de la zone AU2Y et non AUY2.

AVANT la modification



APRES la modification



Les documents graphiques du règlement (« Pièces n° 5 ») sont modifiés en conséquence

- Application du traitement paysager de la bande inconstructible établie au contact des zones naturelles en prévention des feux de forêt

L'article 16 des dispositions générales est modifié afin d'appliquer ces prescriptions paysagères au sein des bandes inconstructibles dans la zone agricole. Il s'agit d'une erreur matérielle.

La pièce écrite du règlement est mise à jour par la modification de l'article 16 des dispositions générales

4. Incidence des modifications sur l'environnement

Secteurs protégés concernés

Natura 2000 :Site d'intérêt communautaire (SIC) : Vallées de la Grande et de la Petite Leyre (FR7200721).	Non concerné
Zones humides prioritaires du SAGE	Non concerné
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I : Zone inondable de la basse vallée de Leyre (720001997).	Non concerné
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II : Vallées de Leyre, de la grande et de la petite Leyre (720001994).	Non concerné
Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) Bassin d'Arcachon et Réserve Naturelle du banc d'Arguin.	Non concerné
Espaces Naturels Sensibles du département de la Gironde	Non concerné
Zones de Préhension des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) : Basse Vallée de la Leyre (rive droite et rive gauche).	Non concerné
Trame verte et bleue PNR et communale	Non concerné

Justification

La présente modification du PLU de Mios introduit des nouvelles règles pour encadrer plus strictement l'urbanisation du centre-ville et pour renforcer les mesures de protection du paysage et de la nature ordinaire en ville. Les incidences sur l'environnement apparaissent donc, être plutôt positives et les incidences négatives, apportées par la présente modification, quasiment nulles.

En effet, les dispositifs visant à mieux maîtriser la densification permettent de limiter l'artificialisation des terrains sur la commune notamment avec la mise en place d'obligation de pleine terre qui permet d'imposer un minimum de sol non artificialisé, non imperméabilisé et pouvant être végétalisé au sein des nouvelles constructions.

L'identification et la mise en œuvre de mesures de protection sur le patrimoine paysagé et boisé de la commune permet de renforcer les mesures de protection des paysages, à travers le repérage des d'arbres. Le règlement édicte des mesures de protection qui permet de maintenir ces poumons verts urbains à la fois pour les services environnementaux rendus et pour les cadres de vie de la commune. Le règlement protège ainsi à la fois les sujets ciblés mais aussi les sols et les emprises adjacentes en limitant leur imperméabilisation et artificialisation.