

Lettre du Maire

NUMÉRO N°12 - MAI 2023

**SPÉCIALE
MODIFICATION DU PLU**



Édito

Chères Miossaises, Chers Miossais,

Depuis 2014, l'équipe municipale a fait de l'urbanisme une de ses grandes priorités pour contrôler et limiter au maximum l'urbanisation galopante sur la commune.

Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été modifié dès 2014 puis entièrement révisé en 2019 (nouvelle élaboration). Ces modifications avaient comme objectifs principaux d'encadrer et de revoir la ZAC Terres Vives, d'augmenter le nombre de logements sociaux, de réguler la division parcellaire et de réduire la superficie constructible.

Ainsi, 80 hectares ont été rendus inconstructibles et aucun mètre carré supplémentaire n'a été ouvert à l'urbanisation au regard du PLU 2010.

Le souhait des services et de l'équipe municipale, était aussi de prendre le temps de la réflexion pour imaginer le futur centre-bourg de Mios. Cœur de vie de notre commune, il est le point de rencontre des habitants grâce à ses commerces, ses équipements sportifs et culturels et son Parc Birabeille.

C'est dans ce cadre qu'un travail a été mené, dès 2022, pour préparer les nouvelles modifications à apporter au PLU. Dans cette lettre du Maire, vous découvrirez les 5 objectifs principaux de ces évolutions que nous souhaiterions mettre en place en 2023.

Dès 2014, nous avons eu l'intention d'associer pleinement les Miossaises et les Miossais en multipliant les groupes de travail, les réunions publiques, les concertations, les rencontres individuelles etc.

C'est dans cette logique que nous vous invitons au prochain Rendez-Vous Citoyen, le mardi 23 mai à 19h à la salle des Fêtes du bourg.

Nous pourrons ainsi vous présenter en détail le projet de modification de notre PLU ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et échanger sur l'avenir de notre centre-bourg pour un meilleur #VivreEnsembleàMios.



Cédric PAIN

#VivreEnsembleàMios
#MiosAvance!

23 MAI
19 h

**« RDV CITOYEN
MODIFICATION DU PLU »**
Salle des fêtes de Mios

LE PLU ACTUEL

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé lors du Conseil Municipal du 11 février 2019, en rupture avec le PLU de 2010. Il détermine l'usage des sols sur tout le territoire (zones à vocation urbaine, agricole et naturelle). Chaque zone est associée à un règlement spécifique où sont définies les capacités d'aménagement de chaque parcelle.

La révision de 2019 avait comme objectifs de :

- Freiner et encadrer le développement de l'habitat face à la forte croissance démographique
- Favoriser l'implantation de logements sociaux
- Se donner le temps de mener une réflexion pour la revitalisation du centre-bourg et la valorisation du cadre de vie.

C'est dans cette logique qu'un périmètre de gel avait été instauré pour une large partie de la zone U1 du centre-ville (Zone urbaine à dominante d'habitat et à caractère multifonctionnel).

Consultez le PLU ici

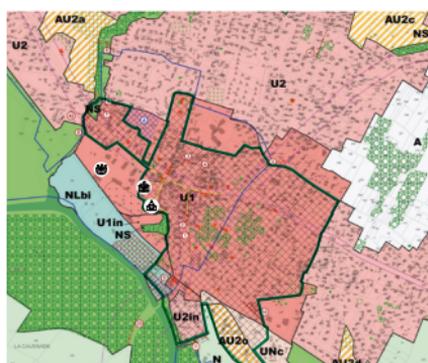


LE PROJET 2023 DE MODIFICATION DU PLU

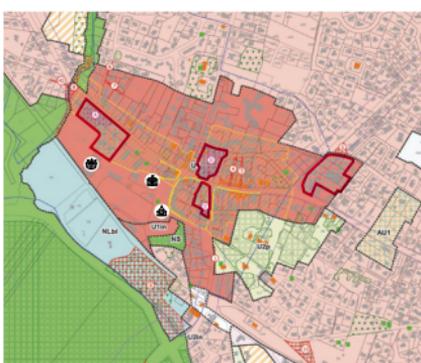
Aujourd'hui, la Ville de Mios souhaite apporter des évolutions au PLU afin de poursuivre les aménagements du centre-ville et favoriser le bien vivre ensemble à Mios.

Les 5 objectifs principaux :

1. Lever le périmètre de gel en centre-ville



Le zonage avant modification



Le zonage après modification

2. Préciser le périmètre des zones U1 et U2
3. Mettre en œuvre des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de centre-ville
4. Préserver les atouts paysagers et valoriser le patrimoine architectural
5. Revoir et préciser le règlement (exemple : implantation des piscines, emprise au sol, hauteur des annexes en limites séparatives).



Zone U1 : Zone urbaine prioritaire en hyper centre de Mios.

Zone U2 : Zone urbaine regroupant les quartiers résidentiels périphériques et en extension de la zone urbaine centrale de Mios.

ZOOM SUR LES 4 OAP

(ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

À travers ces orientations, la ville de Mios affiche la volonté de maîtriser l'organisation, l'insertion et le programme de ses futurs quartiers en imposant des principes d'urbanisation et des modalités d'équipements des terrains concernés, en complément des prescriptions définies par le règlement.

Les OAP permettent de fixer les grands principes à respecter sur les secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation ou d'actions d'aménagement.

Elles donnent une vision d'ensemble de l'évolution attendue de ces îlots tout en prenant en compte le contexte général et l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les OAP énoncent des principes et objectifs d'urbanisme tels que :

- Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- Limiter les hauteurs des constructions
- Mettre en valeur les entrées de villes et le patrimoine architectural et naturel
- Lutter contre l'insalubrité.

Légende

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, placette, plateau)
-  Espace vert privé (jardins privatifs)
-  Espace vert collectif à créer
-  Font bâti

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie à créer pour assurer la desserte
-  Liaisons douces à créer
-  Accès mutualisés
-  Accès privés

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Espace constructible mixte (Commerces, services et habitat)
-  Localisation préférentielle des typologies bâties les plus denses et/ou constructions les plus hautes
-  Patrimoine bâti (dont granges) à réhabiliter
-  Percées visuelles à créer
-  Limites d'implantation des constructions

OAP N° 1 – ALLÉE DE LA PLAGE



EN COURS D'ÉLABORATION

Projet OAP N°1

Objectifs :

- Structurer la façade urbaine pour annoncer l'entrée de ville (avenue de la République)
- Favoriser des continuités piétonnes et désenclaver les fonds de parcelles situées à l'ouest
- Agrandir et valoriser l'espace public au travers de la nouvelle opération (allée de la Plage).

OAP N°2 – CENTRE-VILLE



EN COURS D'ÉLABORATION

Projet OAP N°2

Objectifs :

- Prévoir l'urbanisation pour affirmer l'image du centre-ville et ses fonctions de centralité
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et créer des espaces végétalisés
- Affirmer la qualité d'accueil des espaces publics pour les utilisateurs.

Retrouvez les OAP 3 et 4 au verso



OAP N°3 – NAVARRIES



EN COURS D'ÉLABORATION

Projet OAP N°3

Objectifs :

- Créer une façade qualitative pour marquer l'entrée du centre-ville tout en travaillant la mixité des formes urbaines
- Organiser la desserte des terrains et optimiser les surfaces mobilisées et imperméabilisées pour la voirie
- Amplifier la trame végétale existante.

OAP N°4 – AVENUE DE LA LIBÉRATION



EN COURS D'ÉLABORATION

Projet OAP N°4

Objectifs :

- Proposer une insertion urbaine et architecturale du programme au sein d'un contexte pavillonnaire
- Mailler l'opération et favoriser les continuités piétonnes
- Mettre en valeur l'armature paysagère existante.



[IL L'A DIT]

DIDIER BAGNÈRES,
1er Adjoint

« Cette modification a pour but de lever totalement le périmètre de gel instauré en 2019 sur le centre-bourg de Mios. Plusieurs temps de travail et de réflexion ont permis de proposer des évolutions du règlement écrit et graphique.

Avec le service urbanisme, nous avons identifié des secteurs d'OAP au travers d'un diagnostic foncier, urbain et paysager, sans pour autant bouleverser les grands équilibres du PLU en vigueur. »

LES PROCHAINES ÉTAPES

2022-2023

Travail en amont des services

- Consultation réglementaire de plusieurs bureaux d'étude (BET) pour accompagner la commune dans la réalisation de la modification du PLU
- Choix du BET par la commune : *Id de Ville*
- Association à la réflexion de nos partenaires COBAN et SIBA
- Réunions de travail entre les services de la mairie (urbanisme et services techniques), les élus et le BET
- Visites de terrain

RÉUNION PUBLIQUE LE 23 MAI

Démarche participative de concertation et d'échanges avec les habitants initiée par les élus.

MAI

- **2 mai** : Commission communale Urbanisme / Aménagement et Cadre de vie
- **4 mai** : Réunion de travail avec les services de l'État.



MAI, JUIN ET JUILLET

Sollicitation des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

SEPTEMBRE

Enquête publique



OCTOBRE

Rapport du commissaire enquêteur



NOVEMBRE

Approbation du PLU en Conseil Municipal

RDV CITOYEN MODIFICATION DU PLU
23 MAI 19H - SALLE DES FÊTES DE MIOS

Informations et questions

05 56 26 66 21

www.villemios.fr

accueil@villemios.fr

[f](#) [@VilledeMios](#)

WWW.VILLEMIOS.FR

Lettre du Maire N°12, mai 2023 – Tirage 5000 exemplaires, imprimé sur papier 100% recyclé – Directeur de la Publication : Cédric Pain, Maire de Mios. Rédaction : Claire Chauvin, Clarisse Guyet, Grégory Pradayrol, Monique Marenzoni, Didier Bagnères. Crédits photos : Mairie de Mios. Conception et réalisation : SEPPA Communication 05 57 300 910 – RCB 434 804 720 – Impression : Group Imprim – 33170 Gradignan