

**NOUVELLE AQUITAINE  
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
Commune de MIOS (33380)**



**ENQUETE PUBLIQUE**  
*Relative au projet de*  
**Modification N° 2 du PLU**  
**de la ville de MIOS**  
prévue du 11 septembre 2023 au 20 octobre 2023  
Maître d'ouvrage : La ville de MIOS

Représentée par Monsieur Grégory PRADAYROL

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**Monsieur Yves LE CANN**

## -SOMMAIRE-

### Première partie : LE RAPPORT :

#### A – 1 GENERALITES :

1.1 Préambule.	Page 3
1.2 Objet de l'enquête.	Page 6
1.3 Cadre juridique.	Page 11 à 15
1.4 Décisions administratives.	Page 15 et 16
1.5 Information du public.	Page 16 à 18
1.6 Objectifs du projet.	Page 18 à 21
1.7 Analyse territoriale.	Page 22 à 23
1.8 Les Règles applicables.	Page 24
1.9 Composition du dossier d'enquête publique.	Page 24
1.10 Analyse de ce dossier.	Page 25

#### B-2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

2.1 Préparation de l'enquête.	Page 25 à 26
2.2 Visites des lieux.	Page 26
2.3 Déroulement de l'enquête.	Page 26
2.4 Personnes reçues lors des 4 permanences du CE.	Page 27
2.5 Climat de l'enquête publique.	Page 28
2.6 Clôture de l'enquête publique et relation comptable des observations recueillies.	Page 28
2.7 Procès-verbal de synthèse des observations recueillies.	Page 29
2.8 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.	Page 29
2.9 Modalités de transmission du dossier aux autorités.	Page 29

C-3 OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC :..... Pages :29 et s

D-4 ANALYSE DES OBSERVATIONS:.....	Page : 31 à 76
D-5 PIECES ANNEXEES:.....	Page : 77

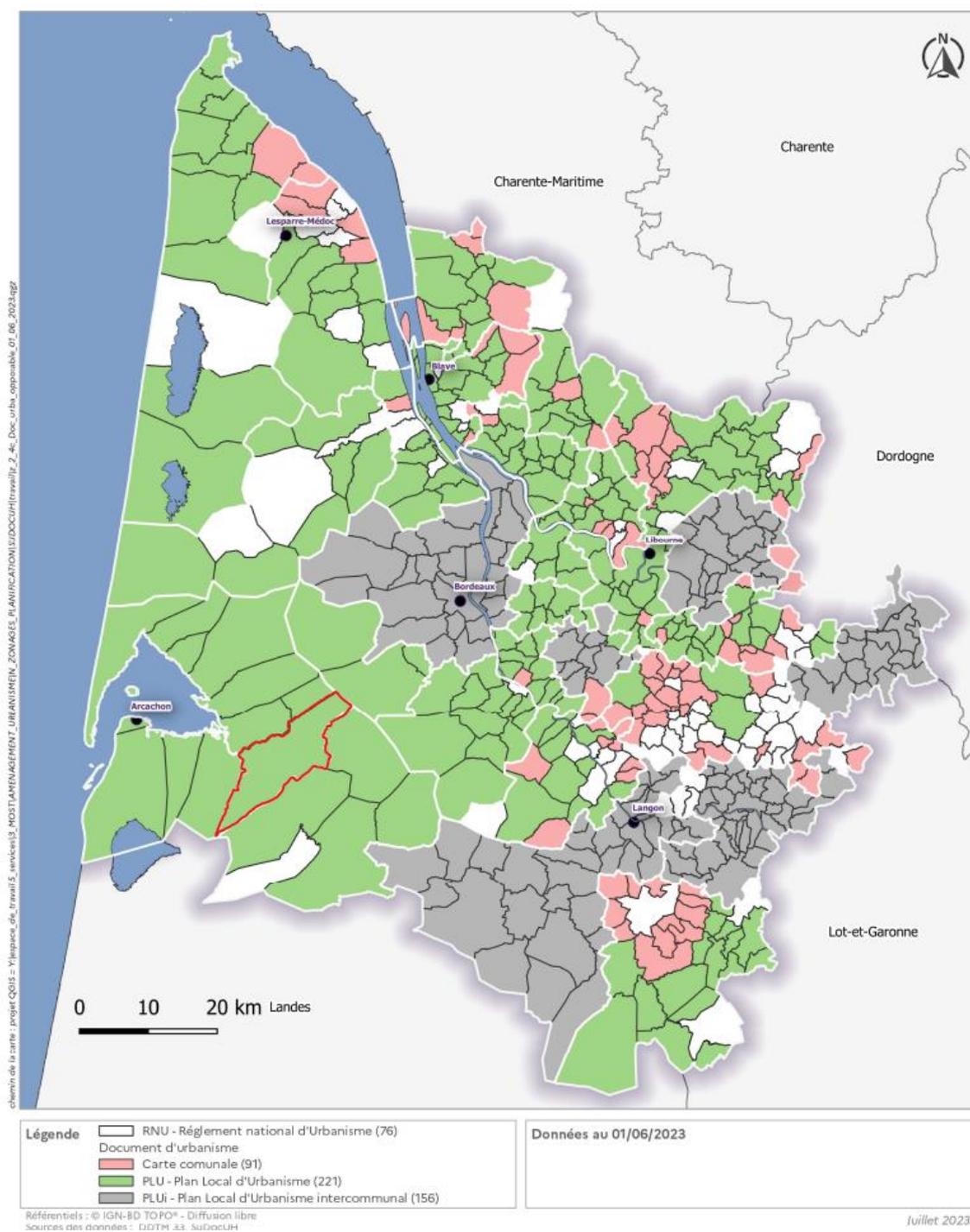
#### Deuxième Partie :

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : ...	Page : 78 à 102
--	-----------------

## A-1 – GENERALITES

### 1.1 -Préambule :

En Gironde en juillet 2023 la cartographie (source DDTM 33) des documents d'urbanisme opposables se présente ainsi :



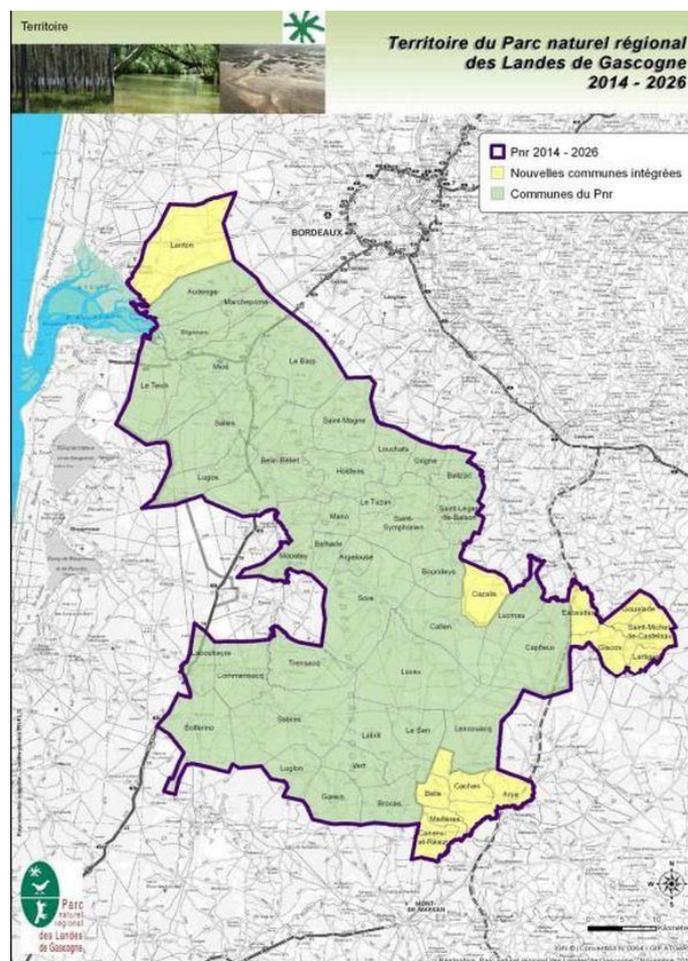
**Entouré en rouge** : la commune de Mios

### 1.1.1 Localisation et accessibilité.

#### a) Situation géographique et administrative :

Mios se situe au sud-ouest du département de la Gironde et plus précisément dans le Val de l'Eyre, dans la forêt des Landes.

Elle fait intégralement partie du parc naturel régional des Landes de Gascogne (cf carte ci-dessous).



La commune a la forme d'un fuseau allongé placé dans un axe approximatif sud-ouest/nord-est. Sa limite nord touche le lieu-dit de Croix-d'Hins, tandis que sa pointe sud-ouest passe près du lieu-dit Gare de Caudos sur la route menant à Sanguinet. Environ vingt-huit kilomètres séparent ces deux extrémités. Sa largeur est estimée à huit kilomètres pour une superficie de 13 741 hectares. Cette grande superficie place la commune au premier rang du canton de Gujan-Mestras. Son altitude varie de quatre à environ 65 mètres.

La commune est desservie par l'autoroute A 660 et comporte 7 agglomérations sur son territoire. Entourée par les communes de Salles, Biganos et Sanguinet, Marcheprime, Le Barp, et La Teste de Buch, Mios est située à 16 km au sud-est de la Teste-de-Buch la plus grande ville aux alentours.



### ***b) Milieux physiques, aquatiques, naturels :***

Située à 11 mètres d'altitude, la Rivière la Grande Leyre, le Ruisseau de Badet, le Ruisseau de Lacanau sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de **Mios**

La rivière la l'Eyre est au cœur de Mios. Elle se jette dans le bassin d'Arcachon.

Les terres de la commune sont arrosées par l'Eyre et ses affluents, le ruisseau de Lacanau et le ruisseau de la Surgenne, parfois nommé « Ruisseau de l'Île ».

Le territoire est essentiellement constitué par une grande plaine au sol sablonneux et aride.

### ***c) Les évolutions Démographiques et situation socio-économique ont une incidence sur l'urbanisme et les documents qui l'accompagnent :***

On remarque, une augmentation de la population mioissaise presque constante jusqu'à la Première Guerre mondiale. À l'issue de la Grande Guerre, la population a chuté de près de 10 %. Une baisse quasiment constante est observée pendant l'entre-deux-guerres en raison du nombre de morts, mais également du manque de naissances, de l'exode rural qui a touché les campagnes à cette époque et de la fin de l'exploitation des pins par les gemmeurs.

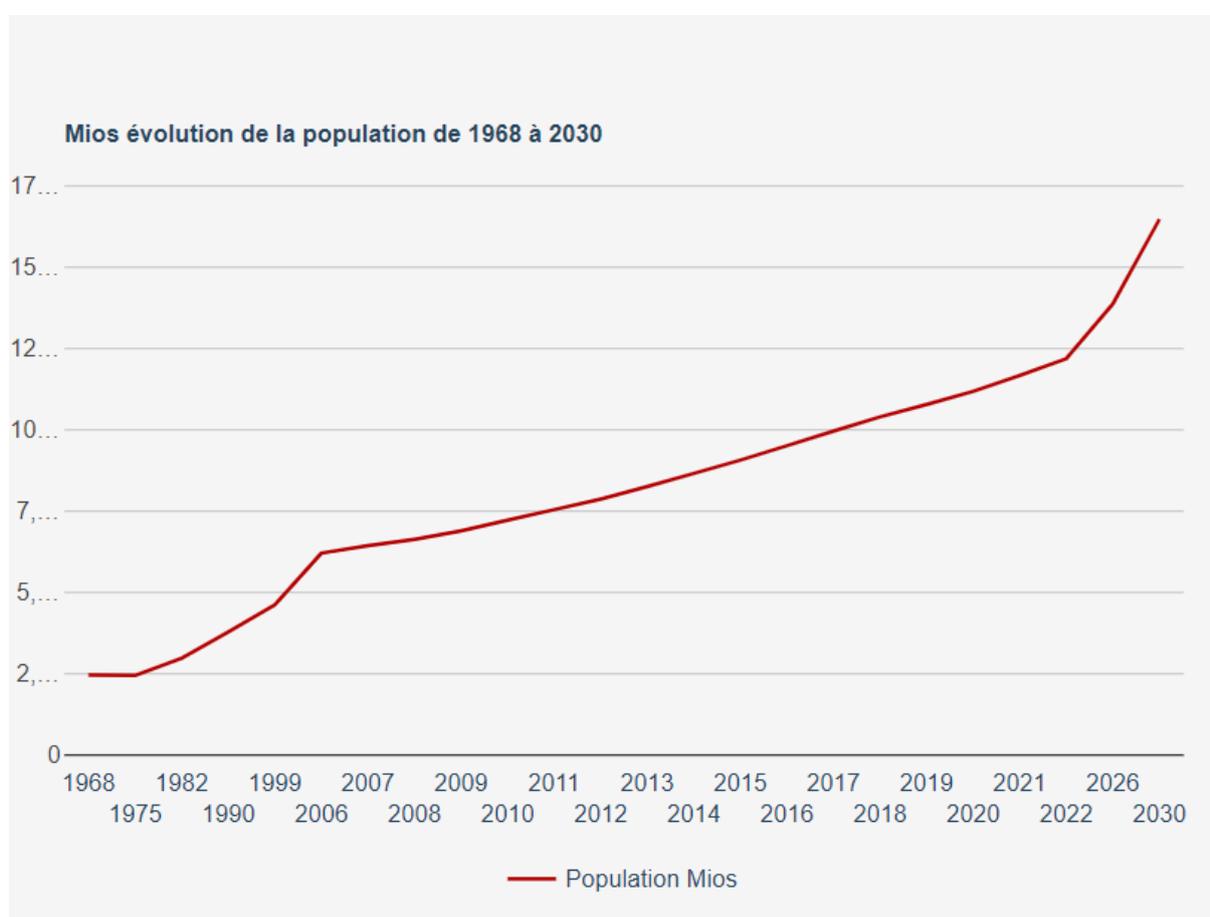
L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. À partir de 2006, les populations légales des communes sont publiées annuellement par l'Insee. Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation. Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2007.

Lors du dernier recensement, celui de 2016, la population de Mios était de 9,513 habitants. La population de Mios peut être obtenu que par une projection estimative en appliquant le taux d'accroissement moyen calculé sur la base de l'évolution de la population entre 2011 (7,545 habitants) et 2016 (9,513 habitants). Le taux de croissance moyen annuel de la population obtenu est ainsi de 5.22% par an.

**12 722 habitants sont dénombrés à Mios en 2023.** (source : <https://ville-data.com/nombre-d-habitants/Mios-33-33284>).

La population légale officielle de Mios est cependant de 11 180 habitants car le dernier recensement officiel date de 2020. Le nombre d'habitants pour 2023 est calculé à partir du taux d'évolution moyen annuel de la population de Mios sur la période de 2014 (8 659) à 2020 (11 180), soit 4,40 % par an. La population de Mios est donc en **hausse**. C'est une **population qui rajeunit fortement** avec un indice de vieillissement de 43 personnes de 65 ans ou plus pour 100 habitants de moins de 20 ans.

Sur le long terme **la population est passée de 2 457 habitants en 1968 à 11 180 habitants en 2020**, soit une évolution de 355 % sur une période de 52 ans. Si l'on poursuit de façon linéaire la tendance de l'évolution de la population de Mios sur la base du taux d'évolution moyen annuel récent (2014-2020), le nombre d'habitants de Mios en 2026 sera de 13 866 personnes, soit une hausse de 2 686 habitants (24 %). **Au 1er Janvier 2030, la population de Mios serait de 16 472 habitants**, soit une hausse de 6 017 habitants (54 %).



## 1.2. Objet de l'enquête publique :

**Cette enquête publique est relative au projet de modification du PLU de la commune de Mios.**

Le plan local d'urbanisme (PLU), constitue le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal (PLU). Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ».

C'est un projet global d'aménagement du territoire de la commune (PLU) dans un souci de respect du développement durable dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), tout en respectant les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements urbains. Il s'agit d'un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Ce document d'urbanisme construit un projet d'aménagement à l'échelle d'une commune. Un décret, entré en vigueur le 1er janvier 2016, modernise le **PLU** afin de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

Le PLU est régi par les dispositions du Code de l'urbanisme, essentiellement le titre V du livre I<sup>er</sup>.

La loi d'engagement national pour l'environnement ou « Grenelle II », du 12 juillet 2010, a modifié plusieurs aspects du PLU : prise en compte de la trame verte et bleue, orientations d'aménagement et de programmation, PLH (programme local de l'habitat) voire PDU (plan de déplacement urbain) intégré dans celles-ci.

Les petites communes se dotent parfois quant à elles d'une carte communale, à défaut d'avoir les moyens d'établir un PLU. Cependant une commune de petite taille mais soumise à une forte pression foncière (commune littorale par exemple) ou à de forts enjeux paysagers ou architecturaux (commune appartenant à un parc naturel régional par exemple) peut avoir intérêt à se doter d'un PLU.

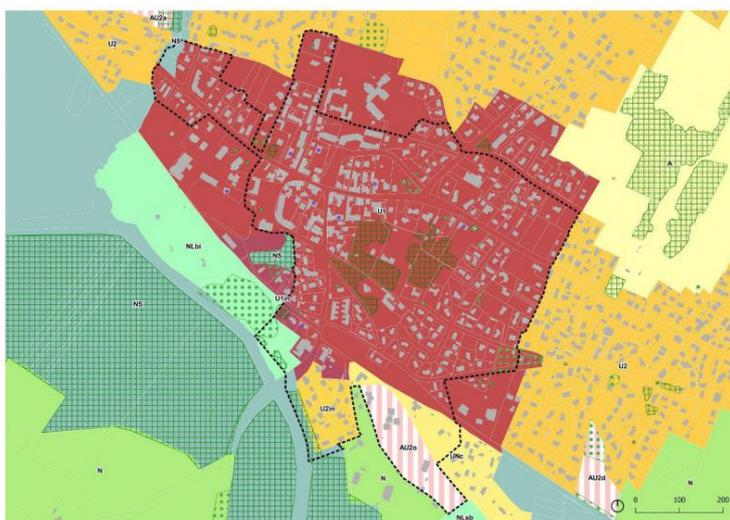
### **Cette modification du PLU de la commune de Mios a pour objet :**

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.

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.

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.



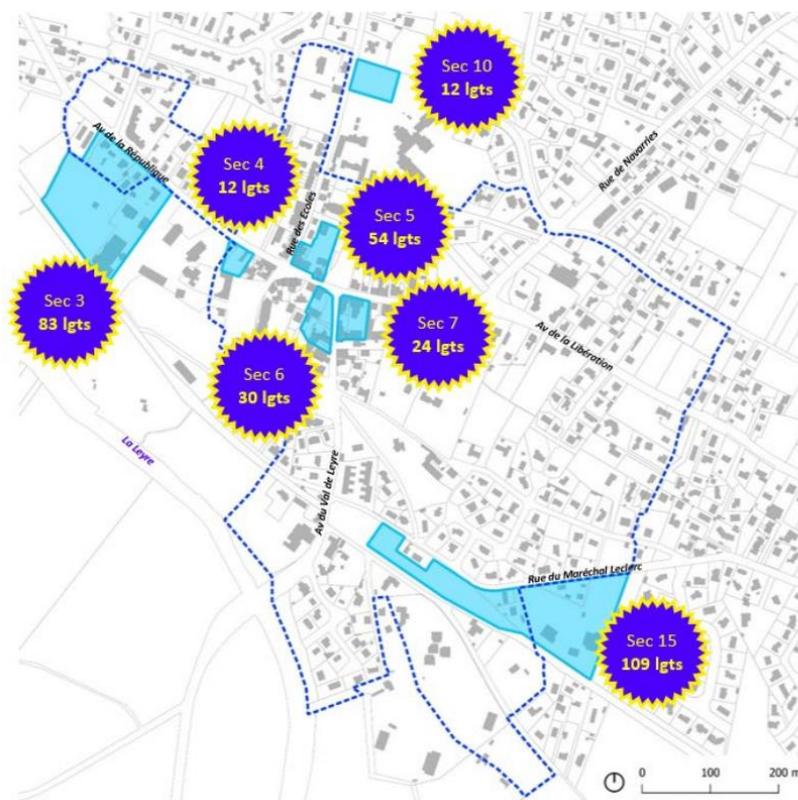
Zonage PLU en vigueur – périmètre de gel

Le projet a pour objectif de travailler sur une possibilité de construire **525 logements** :

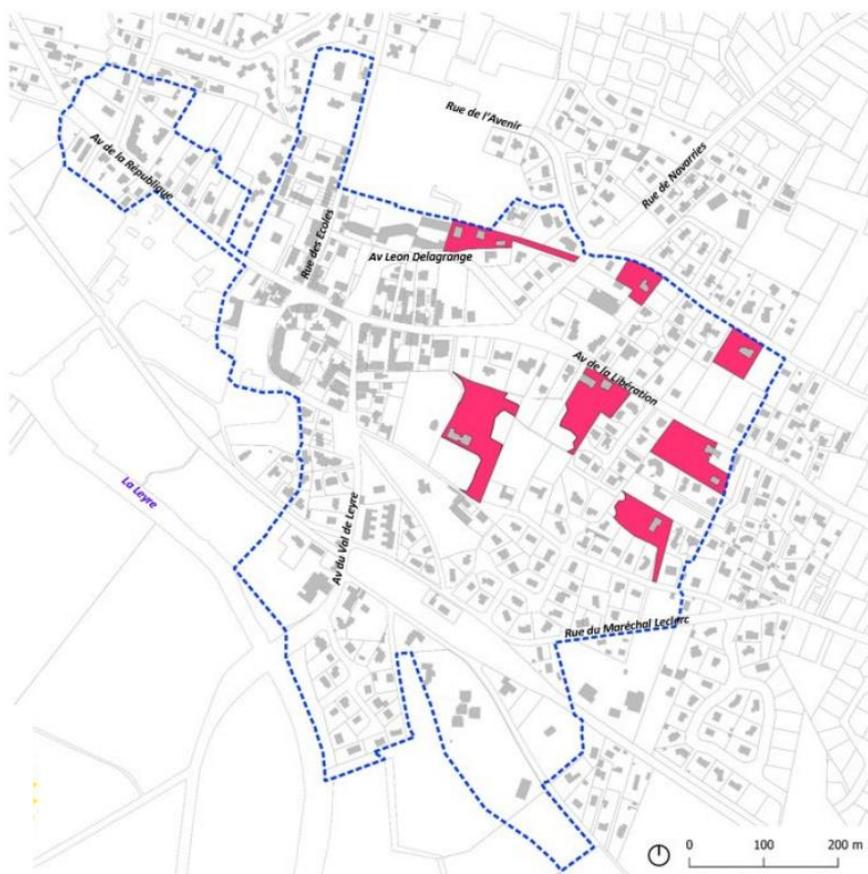
-les dents creuses (75 logements réalisables sur les 8 dents creuses de 12 000m<sup>2</sup> situés au sein du périmètre de gel.



-les opérations immobilières programmées : 332 logements au centre-ville



La mutation des terrains bâtis : 7 terrains bâtis 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.



La densification par division parcellaire : 8 à 10 logements à l'horizon 2030



- 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.

- Lever le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur le centre-ville ;
- La traduction réglementaire du projet d'aménagement global du centre ville :
  - ✓ Réduction du périmètre de la zone U1 sur sa frange est avec redéfinition du périmètre de la zone U2,
  - ✓ Introduction de protection des jardins boisés privés,
  - ✓ Création d'un secteur U2p,
  - ✓ Création d'espaces boisés classés (EBC),
  - ✓ Permettre une opération d'ensemble et phaser son urbanisation,
  - ✓ Création d'une zone AU1,
  - ✓ Création d'emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs sociaux,
  - ✓ Préservation de l'identité architecturale du centre-ville,
  - ✓ Création d'éléments de patrimoine bâti à protéger,
- L'ajustement réglementaire pour mieux encadrer les droits à bâtir et corriger des erreurs matérielles :
  - ✓ Modification de quelques termes dans le lexique,
  - ✓ Modifications des destinations autorisées dans les zones,
  - ✓ Limitation à un accès par opération,
  - ✓ Renforcement des réseaux,
  - ✓ Assouplissement des règles d'implantation,
  - ✓ Assouplissement des règles de volumétrie,
  - ✓ Assouplissement des règles sur les aspects extérieurs,
  - ✓ Assouplissement des normes de stationnement,
  - ✓ Ajustement de la règle concernant le traitement des espaces libres pour toutes les zones,
  - ✓ Correction des erreurs matérielles.

Ces Objectifs sont par ailleurs repris dans l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique :

- ✓ À lever la servitude de projet (périmètre de gel) instaurée sur le centre-ville, au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, limitant l'urbanisation dans l'attente d'un projet d'ensemble dans 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 et de programmation) 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.

Le rôle de l'enquête publique est d'assurer l'information et la participation du public. Les observations et propositions recueillies, au cours de l'enquête publique sont désormais obligatoirement prises en considération par la ville de MIOS, avant la prise de décision et son approbation en conseil municipal.

### **1.3. Rappel du cadre juridique et conséquences induites.**

### 1.3.1 Les textes.

-Loi Elan du 23 novembre 2018 : a autorisé le gouvernement à légiférer par voie d'ordonnances afin de moderniser les schémas de cohérence territoriale (Scot) et de simplifier la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme. C'est chose faite avec la parution, le 18 juin 2020, des ordonnances n° 2020-744 et n° 2020-745.

-La loi du 21 août 2021 dite loi ZAN, climat et résilience.

-La loi du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie et notamment son article 24 modifiant le code de l'environnement (art L 567-1). Voir aussi la circulaire du 26 juillet 2023 sur la mise en œuvre de cartographie.

-La loi 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

-Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

-La loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 dite "Engagement et proximité".

-Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS).

-L. 121-1 du code de l'urbanisme : « *Les SCOT, les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable : / 1° L'équilibre entre : / a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; / b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; / c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; / d) Les besoins en matière de mobilité (...)*

-Articles L. 153-31 et suivants et R. 153-11 et suivants du Code de l'urbanisme ; articles L. 300-6 et L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme. Ces articles visent l'ensemble des procédures applicables en matière de procédure d'évolution des PLU : la révision, la modification et la mise en compatibilité.

- le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;

- le Scot : Par jugement du 18 juin 2015, le Tribunal Administratif de Bordeaux avait annulé les 2 délibérations de juin et décembre 2013 approuvant le Scot. Le Syndicat avait fait appel de ce jugement auprès de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux. Celle-ci, dans son arrêt du 28 décembre 2017, avait confirmé l'annulation de ces délibérations. Les maires des 17 communes, dont Mios, ont pris acte de cette décision et n'ont pas souhaité engager de pourvoi en cassation devant le Conseil d'État.

Une nouvelle procédure pour relancer l'élaboration du SCoT avait donc été engagée.

A l'issue de plusieurs réunions de concertation, le Conseil syndical du 25 mai 2023 a arrêté le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre. Il n'est pas opposable à ce stade et ne devrait entrer en application qu'en 2024.

- Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) dont les orientations ont été débattues en conseil municipal le 22 Juin 2016.

-Le plan local d'urbanisme (remplace le Plan d'Occupation des Sols) dans les communes françaises depuis la promulgation de la "loi SRU" (loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain).de Mios a été adopté le 25 juin 2018 ;

- l'arrêté du conseil municipal en date du 12 mai 2023 décidant la modification du plan local d'urbanisme (PLU).

**Il ne sera question ici que d'une procédure de modification** (ici de droit commun, en caractères bleu dans le tableau ci-dessous)) dont voici le tableau synthétique élaboré par le CE afin d'intégrer le contexte de la présente enquête.

	<b>Modification de droit commun</b>	<b>Modification simplifiée (non retenue)</b>
<b>Consultation de bureau d'études et choix du bureau d'études.</b>	ID Deville (procédure d'appel d'offre simplifiée)	
<b>Décision relative à la prescription de la modification du PLU de Mios.</b>	Arrêté du 12 mai 2023 et arrêté du 18 août 2023	
<b>Textes généraux applicables.</b>	Articles L. 153-31 et suivants et R. 153-11 et suivants du Code de l'urbanisme ; articles L. 300-6 et L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme.	
<b>Textes et schémas supra communaux applicables au cas de l'espèce.</b>	<p>-Le <b>SRADDET</b> (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) de la région Nouvelle Aquitaine : Après son adoption par le Conseil régional le 16 décembre 2019, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020.</p> <p>-Le <b>SCoT non encore applicable</b> à ce stade mais projet de SCoT arrêté le 25 mai 2023 (SYBARVAL 17 communes dont Mios ont été associées) avant enquête publique (octobre 2023) et mise en œuvre en janvier 2024. <u>Le cas « d'absence de SCoT »</u> est le plus souvent le cas du territoire n'ayant pas encore ou n'ayant plus de SCoT applicable et opposable, soit que celui-ci n'ait pas encore été adopté soit qu'il ait fait l'objet d'une <u>annulation contentieuse</u> (c'est le cas en l'espèce) ou encore qu'il soit devenu caduc faute d'une délibération qui, moins de 6 ans après l'approbation du SCoT, décide, au vu de l'analyse des résultats de son application, son maintien en vigueur ou sa révision.</p> <p>-La commune de Mios est concernée par le <b>SDAGE Adour-Garonne 2022-2027</b> dont la procédure a été arrêtée le 10 mars 2022.,</p> <p>-Le <b>SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés »</b> (Arrêté préfectoral 13 février 2013).</p>	

<b>Champ d'application</b>	<p>La procédure de modification est utilisée lorsque la commune envisage de modifier le (ou les) document(s) suivant(s) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement</li> <li>- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</li> <li>- Le programme d'orientations et d'actions.</li> </ul>		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <p>La procédure de modification de droit commun est utilisée en dehors des cas où une révision s'impose et lorsque la modification a pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone (résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU),</li> <li>- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;</li> <li>- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.</li> <li>- Soit, lorsque le PLU tenant lieu de programme local de l'habitat doit prendre en compte toute nouvelle obligation en matière de logements locatifs sociaux.</li> </ul> </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <p>La procédure de modification simplifiée peut être utilisée : - Dans les autres cas que ceux mentionnés pour la procédure de modification de droit commun ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour rectifier des erreurs matérielles ;</li> <li>- Pour la mise en place des secteurs de majoration des possibilités de construire prévus à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, et qui ont pour objet : <ul style="list-style-type: none"> <li>· De permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation ;</li> <li>· De faciliter la réalisation de programmes comportant des logements locatifs sociaux ;</li> <li>· De favoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;</li> <li>· De faciliter la réalisation de programmes de logements comptant des logements intermédiaire</li> </ul> </li> </ul> </td> </tr> </table>	<p>La procédure de modification de droit commun est utilisée en dehors des cas où une révision s'impose et lorsque la modification a pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone (résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU),</li> <li>- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;</li> <li>- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.</li> <li>- Soit, lorsque le PLU tenant lieu de programme local de l'habitat doit prendre en compte toute nouvelle obligation en matière de logements locatifs sociaux.</li> </ul>	<p>La procédure de modification simplifiée peut être utilisée : - Dans les autres cas que ceux mentionnés pour la procédure de modification de droit commun ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour rectifier des erreurs matérielles ;</li> <li>- Pour la mise en place des secteurs de majoration des possibilités de construire prévus à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, et qui ont pour objet : <ul style="list-style-type: none"> <li>· De permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation ;</li> <li>· De faciliter la réalisation de programmes comportant des logements locatifs sociaux ;</li> <li>· De favoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;</li> <li>· De faciliter la réalisation de programmes de logements comptant des logements intermédiaire</li> </ul> </li> </ul>
<p>La procédure de modification de droit commun est utilisée en dehors des cas où une révision s'impose et lorsque la modification a pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone (résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU),</li> <li>- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;</li> <li>- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.</li> <li>- Soit, lorsque le PLU tenant lieu de programme local de l'habitat doit prendre en compte toute nouvelle obligation en matière de logements locatifs sociaux.</li> </ul>	<p>La procédure de modification simplifiée peut être utilisée : - Dans les autres cas que ceux mentionnés pour la procédure de modification de droit commun ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour rectifier des erreurs matérielles ;</li> <li>- Pour la mise en place des secteurs de majoration des possibilités de construire prévus à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, et qui ont pour objet : <ul style="list-style-type: none"> <li>· De permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation ;</li> <li>· De faciliter la réalisation de programmes comportant des logements locatifs sociaux ;</li> <li>· De favoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;</li> <li>· De faciliter la réalisation de programmes de logements comptant des logements intermédiaire</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Engagement de la procédure</b>	<p>Procédure engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire l. 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</p>		
<b>Concertation</b>	<p>Concertation obligatoire au titre du Code de l'environnement si le document est soumis à évaluation environnementale (ce n'est pas le cas en l'espèce, ; il ne s'agit que d'une modification et non d'une révision)</p>		
<b>Evaluation environnementale</b>	<p>Evaluation environnementale obligatoire si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La modification permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;</li> </ul>		

	- Le PLU est situé en zone de montagne prévoyant la réalisation d'une UTN soumise à autorisation. <b><u>Dans les autres situations, évaluation environnementale après examen au cas par cas. (au cas présent)</u></b>	
<b>Rôle des PPA</b>	Notification du projet aux PPA 1 mois avant la date d'ouverture de l'enquête même si ce délai n'a qu'un caractère indicatif	
<b>Enquête publique</b>	Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. Si la modification d'un PLU intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. C'est le cas en l'espèce	Procédure spécifique de mise à disposition du public pendant un délai d'un mois dans des conditions leur permettant de formuler ses observations. Ces conditions sont précisées par l'organe délibérant de l'EPCI ou par le conseil municipal et portés à la connaissance du public 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition. Si la modification simplifiée d'un PLU intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la procédure de mise à disposition peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
<b>Approbation</b>	Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI ou par le conseil municipal.	Approbation de la modification simplifiée par délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI ou par le conseil municipal, après présentation du bilan de la mise à disposition par le président de l'EPCI ou le maire.

### 1.3.2. Références de jurisprudences administratives en lien avec l'objet de l'enquête :

**-Tribunal administratif de Lyon 4 juin 2015 1403519 :** « *les partis d'aménagement retenus (cas en Ardèche), fondés sur une dynamique de progression (démographique) qui n'apparaît pas manifestement irréaliste, ne peuvent être regardés comme incompatibles ».*

**-Tribunal administratif de Strasbourg, 10 mai 2011, n° 0703274 :** « *Le rapport de présentation repose notamment sur le diagnostic établi au regard des prévisions démographiques communale, en se bornant, pour expliquer les chiffres, à invoquer de façon générale l'attractivité commerciale et géographique de la commune. Sans fournir toutefois aucune précision de nature à justifier l'importance de l'évolution ainsi envisagée. Ces prévisions apparaissent peu vraisemblables au regard des données figurant dans ce même rapport. Par suite le rapport de présentation qui comporte une évaluation de l'évolution démographique manifestement erronée et insusceptible de justifier le parti urbanisme finalement retenu doit être regardé comme affecté d'une irrégularité substantielle ».*

**-Tribunal administratif de Bordeaux - 2ème Chambre 5 avril 2023 / n° 2104687 :** Validité de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mios, en vue de la réalisation d'un programme de 150 logements, dont 55 % de logements sociaux à vocation intergénérationnelle. Conformité au PADD.

- **CAA de BORDEAUX**, 1ère chambre - formation à 3, 15/11/2017, 15BX02795 : validité de la procédure de révision du PLU de Mios après enquête publique.

-**CAA de BORDEAUX**, 1ère chambre, 27/02/2020, 18BX01692 : le territoire de la commune de MIOS présente un risque avéré aux incendies avec une forte probabilité d'éclosion et de propagation d'un feu de forêt selon l'atlas départemental du risque d'incendie de forêt en Gironde.

-**CE, 18 DÉCEMBRE 2017**, N°395216) : Compatibilité du PLU avec le SCOT.

### **1.3.3 Eléments de Doctrine en lien avec l'objet de l'enquête :**

**Question écrite n°08342** - 15e législature **M. CAZABONNE Alain (Gironde) publiée le 27/12/2018** : Équilibre entre préservation et protection des espaces naturels et développement urbain (**Réponse du Ministère de la transition écologique et solidaire publiée le 07/03/2019**) :

L'article L.142-4 du code de l'urbanisme institue, depuis la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU) de décembre 2000 une « règle d'urbanisation limitée » dont l'objectif est d'encourager les collectivités locales à élaborer un schéma de cohérence territorial (SCOT) en réduisant leur possibilité d'urbanisation nouvelle pour celles qui ne sont pas couvertes par ce document. Depuis le 1er janvier 2017, cette règle s'applique à toutes les communes non couvertes par un SCOT opposable. Une dérogation peut être accordée par le préfet, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'avis de l'établissement public en charge du SCOT lorsqu'un schéma est en cours d'élaboration. Ce principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT incite donc les élus à se doter d'un projet de territoire stratégique à long terme, afin de maîtriser l'étalement urbain. En cas d'annulation contentieuse du SCOT, les plan local d'urbanisme (PLU) dont l'élaboration a été prescrite après le 26 mars 2014 (date de publication de la loi ALUR) et qui sont situés dans le périmètre du SCOT annulé doivent faire, s'il y a lieu, une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en application de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme et soumettre pour avis à la CDPENAF le projet de plan arrêté s'il a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L. 153-16 du code de l'urbanisme).

**Question écrite 13857** 15 me législature **de Mme Bonivard, AN** ; Question publiée au JO le : 30/10/2018 Réponse publiée au JO le : 15/01/2019 page : 337 : effets de l'annulation contentieuse des documents d'urbanisme.

-Rép. Min., n°12358, JO Sénat 7 juillet 2016 ; Rép. min. n°13143, JO Sénat 7 juillet 2016 sur les délais de mise en compatibilité.

**(Rép. min. n° 24503, JOAN, 21 avr. 2009)** sur l'illégalité d'un PLU après expiration des délais de mise en compatibilité.

### **1.4. Décisions administratives au cas de l'espèce.**

Par ordonnance n° E23000067/33 en date du 29 juin 2023 Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Yves LE CANN en qualité de Commissaire enquêteur pour diligenter l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 2 du PLU de la ville de Mios.

La délibération du Conseil Municipal de Mios en date en date du 12 mai 2023 décidant la modification du plan local d'urbanisme (PLU).

Il a pris un arrêté en date du 18 Août 2023, permettant l'ouverture de cette enquête du 11 septembre 2023 au 10 octobre 2023.

## 1.5. L'Information du public.

### 1.5.1 La période de concertation.

La concertation n'est rendue obligatoire au titre du Code de l'environnement que si le document est soumis à évaluation environnementale, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (cf. avis MRAE) : Absence d'organisation d'une concertation au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, Les personnes intéressées ont été informées des dates et des modalités du projet selon plusieurs canaux :

- le site internet de la commune de Mios.
- Le recours à l'insertion d'article dans la presse locale, notamment SUD OUEST.
- Une réunion publique dans la salle des fêtes de de Mios. Présentation d'un power point.
- Insertion sur le site Facebook de la ville de Mios.
- Edition et diffusion dans toutes les boites à lettres de la lettre du maire « spéciale modification du PLU, numéro 12 de mai 2023 :

### 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**

Solicitation 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 64 21    www.villemios.fr

accueil@villemios.fr    @villedeMios

www.villemios.fr

Lettre du Maire N°12, mai 2023 - Page 2/223 téléchargée, imprimée sur papier 100% recyclé - Directeur de la Publication : Gérard Jean Pierre de Mios, Rédacteur : Olivier Chéreau, Olivier Suard, Sébastien Proust, Vincent Thévenaz, Didier Rogier, Grégoire Chénin, Marie de Mios, Conception et réalisation : B2B Communication & Design - 100% éco-citoyen - Mios - 33020 Saint-pierre - © 2023 Saint-pierre

### Lettre du Maire

NUMÉRO N°12 - MAI 2023

**SPÉCIALE MODIFICATION DU PLU**



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, 60 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 Birabelle.

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 pourrions 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 #VivreEnsembleMios.

*Cédric PAÏN*  
#VivreEnsembleMios  
#MiosAvance!

**23 MAI 19 h**

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

### 1.5.2 L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Un avis au public faisant connaître l'organisation de l'enquête publique a été publié 15 jours

avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête publique (mails de la mairie des 19 et 20 septembre 2023 produisant les secondes insertions en date des 15 et septembre) dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (sud-ouest et les échos judiciaires).

Cet avis d'enquête a été également affiché et diffusé par affichage électronique 15 jours au moins avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête pour être lisible des voies publiques en mairie. Cet avis a été également publié sur le site Internet de la commune de Mios (<https://www.villemios.fr>).

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête publique en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête publique en ce qui concerne la deuxième insertion comme rappelé ci-dessus.

L'avis d'enquête publique a été inséré dans deux journaux régionaux (Sud-ouest le 25 Août 2023 et les Echos judiciaires le 25 août 2023) recevant des annonces légales conformément à l'article 9 de l'arrêté de Monsieur le Maire de la ville de Mios du 18 août 2023.

Cet avis a été également affiché en mairie dès le 28 août 2023 sur les panneaux d'affichage lumineux, sur les panneaux extérieurs d'affichage officiel de la mairie de Mios et sur tous les supports de communication numériques utilisés par le service communication de la mairie (Facebook).



Il a fait l'objet d'une certification d'affichage à cette date (cf. ; PJ au PV de synthèse).

### 1.5.3 L'information du public pendant la durée de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête publique, le public a été en capacité de consigner ses observations et propositions :

- Sur les registres papiers d'enquête publique établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés préalablement par le commissaire enquêteur et le maire de la commune, mis à sa disposition aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Par voie postale en adressant un courrier à Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique en Mairie de Mios.(Place du XI Novembre – 33380 MIOS)
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : [modificationplu2023@villemios.fr](mailto:modificationplu2023@villemios.fr)

Les observations et propositions écrites et orales du public ont également été reçues par le commissaire enquêteur.

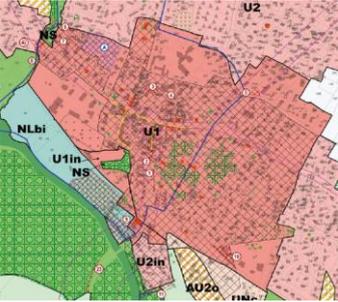
Les observations et propositions formulées par le public selon les différentes modalités mises en place (registre papier, courrier électronique, courrier papier, observations écrites reçues par le commissaire enquêteur) sont consultables au siège de l'enquête publique et mises en ligne régulièrement et accessibles via le site internet de la commune de Mios.

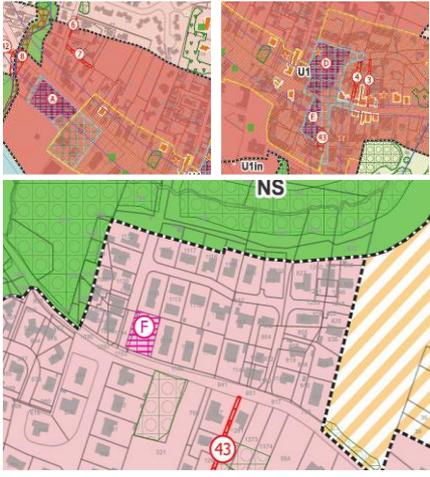
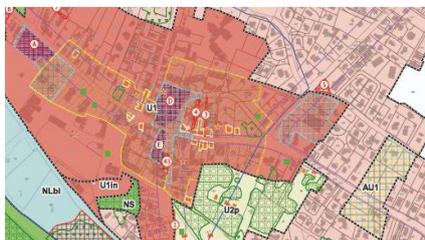
- Par affichage sur panneaux lumineux au centre de Mios.
- Une insertion sur le site Facebook de la ville.

## 1.6. Objectifs du projet :

- Lever le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur le centre-ville ;
- La traduction réglementaire du projet d'aménagement global du centre ville :
  - ✓ Réduction du périmètre de la zone U1 sur sa frange est avec redéfinition du périmètre de la zone U2,
  - ✓ Introduction de protection des jardins boisés privés,
  - ✓ Création d'un secteur U2p,
  - ✓ Création d'espaces boisés classés (EBC),
  - ✓ Permettre une opération d'ensemble et phaser son urbanisation,
  - ✓ Création d'une zone AU1,
  - ✓ Création d'emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs sociaux,
  - ✓ Préservation de l'identité architecturale du centre-ville,
  - ✓ Création d'éléments de patrimoine bâti à protéger,
- L'ajustement réglementaire pour mieux encadrer les droits à bâtir et corriger des erreurs matérielles :
  - ✓ Modification de quelques termes dans le lexique,
  - ✓ Modifications des destinations autorisées dans les zones,
  - ✓ Limitation à un accès par opération,
  - ✓ Renforcement des réseaux,
  - ✓ Assouplissement des règles d'implantation,
  - ✓ Assouplissement des règles de volumétrie,
  - ✓ Assouplissement des règles sur les aspects extérieurs,
  - ✓ Assouplissement des normes de stationnement,
  - ✓ Ajustement de la règle concernant le traitement des espaces libres pour toutes les zones,
  - ✓ Correction des erreurs matérielles.

Le tableau ci-après reprend les 21 points et pièces modifiées par le projet de modification. Il renvoie également à une nouvelle carte élaborée par le cabinet ID de ville à la demande du CE avant le début de l'enquête afin de permettre l'identification des modifications cartographiques.

Commune de Mios						
Plan Local d'Urbanisme (PLU)						
Modification n°2						
Tableau synthétique des modifications						
Points modifiés	Chapitre notice	Page notice	Intitulé	Zonage	Règlement écrit	OAP
1	2.4	24	La suppression du périmètre de gel		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.	
2	2.4	24	Réduction du périmètre de la zone U1		L'adaptation des règles d'implantation et volumétries (articles - 7,8,9 et 10 du règlement) 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.	
2	2.4	25	Création de la zone AU1		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 oeuvre et dont les principales règles d'implantation et de volumétrie similaires à la zone U2.	La pièce 3 du dossier de PLU en vigueur « Orientations d'Aménagement et de Programmation » est complétée avec l'ajout de l'OAP sectorielle : OAP-4 > Avenue de la Libération
3	2.4	26	Création d'un secteur U2p		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.	
4	2.4	27	Création d'espaces boisés classés (EBC) dans le secteur U2p			
5	2.4	28	Création de prescription graphique pour le bâti considéré comme éléments de patrimoine à protéger dans la zone U1			

6	2.4	30	Création d'un secteur de diversité commerciale au sein de la zone U1		La mention de l'application d'un secteur de diversité commerciale dans la zone U1. L'objectif est de renforcer l'appareil commercial du centre-ville en le diversifiant, le protégeant et en limitant sa dispersion. L'implantation de nouveaux commerces n'est autorisée que dans ce périmètre.	
7	2.4	31	Création de 4 emplacements réservés pour la réalisation de logement sociaux dans les zone U1 et U2			
8	2.4	34	Suppression de la prescription graphique imposant une limite d'implantation obligatoire			
9	2.4	35	Création de 4 secteurs d'OAP		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.	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
10	3.1.1	46	Les termes modifiés dans le lexique	Toutes les zones	L'application de la règle d'implantation d'une construction avec un recul ou un retrait La définition des limites séparatives latérales et de fond de parcelle <u>Les termes voies publiques</u>	
11	3.1.2	48	Mettre à jour les références aux articles du code de	Toutes les zones	La mise à jour de l'article 7 concernant le bonus de constructibilité	

12	3.1.3	48	Les changements sur les destinations autorisées dans les zones	Zones U2 Unc UH A N	Autoriser les constructions pour les professions libérales dans la zone U2 Interdire certaines activités dans les zones UNc et UH Autoriser les piscines liées à des constructions à usage d'habitation existantes dans	
13	3.1.4	49	La limitation des nouveaux accès	Toutes les zones	Autoriser un seul accès par opération	
14	3.1.5	50	Le renforcement des réseaux	Toutes les zones	La suppression de la zone UHO et le classement des parcelles concernées en secteur UH1 suite au renforcement du réseau d'adduction d'eau potable <del>Le renforcement des</del>	
15	3;1.6	51	L'assouplissement des règles d'implantation	Toutes les zones	La mise en cohérence des règles d'implantations et de volumétrie de la zone Uz avec la zone Imposer un recul des constructions et annexes par rapport aux fossés, aux crastes et cours d'eau Application du traitement paysager de la bande inconstructible établie au contact des zones naturelles en prévention des feux de forêt <del>L'ajustement de l'application</del>	
16	3.1.7	54	L'assouplissement des règles de volumétries	Toutes les zones	La mise en cohérence des règles de volumétrie des annexes Le rajout des piscines dans la liste des éléments non pris en compte dans le calcul de	
17	3.1.8	55	Les aspects extérieurs	Toutes les zones	Compléter la règle sur la longueur maximale d'une façade pour les nouvelles constructions et introduire la notion de faille Assouplir la règle concernant l'implantation des panneaux	
18	3.1.9	57	Les normes de stationnement	Zone Uy	Assouplir la norme de stationnement pour les	
19	3.1.10	58	Les espaces de pleine terre	Toutes les zones	Ajuster la règle concernant le traitement des espaces libres	
20	3.2	59	La correction du nom de la zone AU2Y sur la pièce graphique du PLU			
21	3.2	59	Application du traitement paysager de la bande inconstructible établie au contact	Toutes les zones	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	

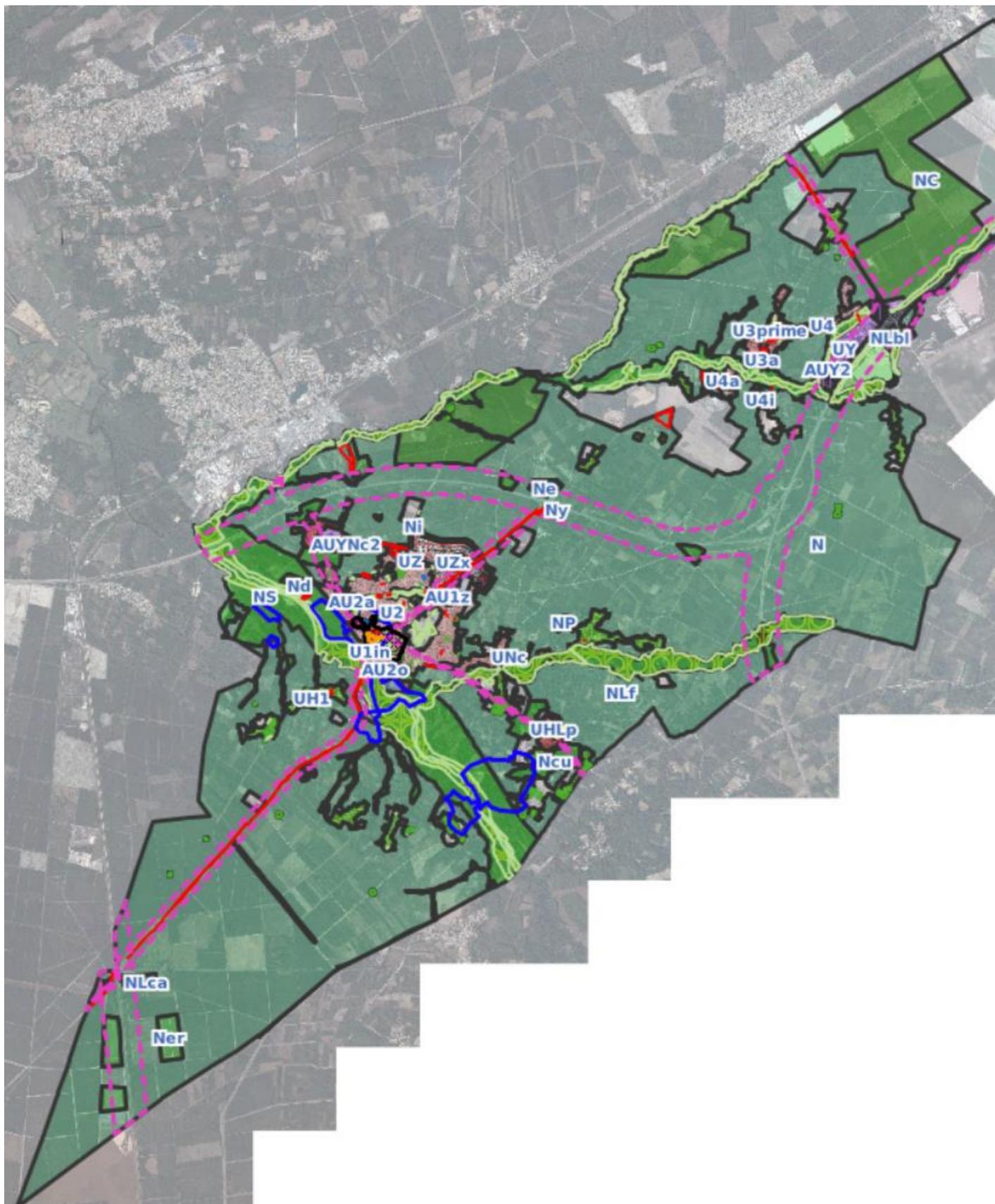
## 1.7. L'analyse territoriale et graphique de la commune de MIOS :

### 1.7.1 Rappel de la typologie des codes de cartographie d'un PLU :

- **A** : Zone agricole (la constructibilité y est limitée aux bâtiments à usage agricole et aux équipements collectifs ou de service public).
- **AB** : Zone de sous-section agricole (l'assignation dépendant des communes)
- **AP** : Zone d'agriculture protégée (toute construction y est interdite)
- **AU** : Zone à urbaniser (projet d'infrastructures de transports ou autre pour relier cette zone à la zone urbaine)
- **N** : Zone naturelle et forestière (construction généralement interdite sauf pour des cas très précis comme des constructions temporaires sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au milieu)
- **NA** : Zone destinée à des aménagements d'ensemble
- **NB** : Zone naturelle partiellement desservie
- **ND** : Zone naturelle à protéger
- **NE** : Zone naturelle écologique et sensible
- **NH** : Zone d'habitat isolé en milieu agricole et subdivisé en NH1 (construction de logements neufs autorisée), NH2 (seule l'évolution du bâti est autorisée), NHP (secteurs avec un intérêt patrimonial).
- **NI** : Zone de camping et d'équipements de loisirs
- **NP** : Zone protégée en raison du captage de l'eau potable
- **UA / UC** : Zone urbaine mixte : UA (aménagement d'un centre ancien, le plus souvent) et UC (souvent des quartiers pavillonnaires).
- **UB** : Zone d'extension urbaine à vocation d'habitat
- **UCA** : Zone paysagère
- **UCB** : Zone d'habitats individuels.
- **UD** : Zone urbaine à faible densité
- **UP** : Zone fluviale ou portuaire (en général, seules les constructions à usage portuaires ou en lien avec le fleuve y sont permises)
- **UE** : Zone commerciale, artisanale ou industrielle en milieu urbain (variable en fonction des PLU)
- **ZH** : Zone humide (construction interdite pour des raisons de sécurités ou autorisée avec des règles strictes).

### 1.7.2. L'analyse territoriale et cartographique résulte du PLU 2019 et s'est appuyée sur :

- Une analyse des caractéristiques topographiques, hydrographiques et géologiques du territoire et de ses composantes paysagères.
- Une étude de l'environnement bâti, du bourg, de ses extensions récentes et des hameaux anciens en lien avec les zones d'activité récentes au nord de la commune.



**Actuel PLU avant modification (cf carte interactive sur le site de la ville de Mios :**

**1.8. 1.Règles applicables aux modalités d'évolution des PLU (pour les seules procédures de modification) :** cf. tableau synoptique pages 12,13,14 du présent rapport.

### **1..9. La composition du dossier d'enquête publique :**

La conception du dossier a été confiée au cabinet d'études ID DE VILLE. (<https://www.id-ville.com/>)

Siege social : 49 rue Cazanave 33100 Bordeaux  
 Agence : 10 bis rue des Vivants 33100 Bordeaux  
 Tel.0973237323  
 contact@id-ville.com

ID DE VILLE est un cabinet fondé en 2006, qui se positionne comme un artisan de l'urbanisme la mise en œuvre de savoir-faire, l'enrichissement de nos pratiques et le sur-mesure.

Son cœur de métier est celui de la planification et la conception des espaces urbains dans leur site et leurs singularités, fondées sur le fonctionnement social du cadre urbain, de performances environnementales et sensorielles.

Ce cabinet accompagne les collectivités publiques pour mettre en œuvre leur projet urbain et traduire leurs politiques publiques. :

- Documents d'urbanisme réglementaire (Plan Local d'Urbanisme et PLUi, Règlement Local de Publicité et RLPi).
- Programmation, conception et aménagement d'espace public, quartiers, projets d'activités.
- Opérations de renouvellement urbain (revitalisation de centre-ville, démarche Bimby).
- Approches environnementales de l'urbanisme.
- Animation, formation et concertation auprès du grand public ou de publics spécialisés.
- Coordination et mission d'urbaniste conseil.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- L'arrêté prescrivant le recours à une enquête publique
- L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Dossier modification PLU :
  - Notice explicative
  - Pièce n°1 RdP : RdP avant / RdP après
  - Pièce n°2 : PADD
  - Pièce n°3 : OAP
  - Pièce n°4 : Pièce écrite
  - Pièce n°5 : Zonage avant / Zonage après
  - AVIS PPA : SDIS CAUE CD33 Chambre des Métiers et de l'Artisanat CNPF DDTM KPPAC MRAE SIBA SYBARVAL Biganos Salles
  - RLP – Annexe PLU

## **1.10 L'analyse du dossier d'enquête publique :**

Les documents constitutifs du dossier d'enquête mis à disposition du public ont été élaborés par le service de l'urbanisme et le cabinet d'études « ID de ville ».

La composition du dossier d'enquête est conforme aux exigences législatives et réglementaires : Articles L.581-14-1 et R. 581-72 à R.581 78 du Code de l'Environnement.

Sa présentation lui confère une lisibilité relative, la note de présentation, longue, reste assez facile d'accès au public. Elle est complétée par un tableau synoptique, inséré dans le présent rapport aux pages 19,20 et 21.

Les documents mis en ligne lui confèrent cependant un meilleur accès malgré l'insertion de documents très volumineux (non consultés lors de la 1ere insertion par les visiteurs selon leurs déclarations lors des permanences avant modification substantielle par les services de la mairie qui en a très largement facilité l'accès dans les meilleurs délais).

### ***2-1 Préparation de l'enquête :***

Dès réception de la décision prononçant la nomination du commissaire enquêteur, contact a été pris avec la commune de Mios le 30 juin 2023.

Une version papier du dossier de l'enquête m'a été remise par M PRADAYROL le 6 juillet 2023 sur place ainsi qu'une version numérique sur clé USB.

Le CE s'est rendu au pôle urbanisme de la ville de Mios, afin d'y rencontrer monsieur PRADAYROL, représentant la mairie de Mios, porteur du projet de modification du PLU de la ville de Mios.

Après la présentation rapide du territoire communal très étendu, nous avons abordé plusieurs aspects sur la nature et les objectifs de la modification du PLU.

En concertation, ont pu être arrêtés, une première fois, les dates de l'enquête publique, les jours et heures de mes 4 permanences en mairie de Mios.

L'arrêté municipal du 18 août 2023 a été affiché sur les panneaux de la mairie. L'ensemble des saisines (avec AR) pour avis des PPA m'a été communiqué, par messagerie. Afin de respecter le délai de 15 jours avant le début de l'enquête, le projet d'arrêté porté à ma connaissance le 17 août a été modifié. Cet arrêté a été signé le 18 août 2023 et adressé en préfecture.

Monsieur le maire a reçu le CE une 1ere fois le 6 septembre 2023 pour lui présenter les enjeux in situ du projet.

Une demande complémentaire visant à élaborer et ajouter un nouveau tableau a été réitérée à mon initiative afin d'améliorer la compréhension de la note de présentation, notamment dans la partie justifications des demandes de modifications du PLU.

De très nombreux échanges de mails ont également été enregistrés avec monsieur PRADAYROL, afin de :

- compléter mon information, notamment en lien avec les PPA et autres entités dont les avis, ont été sollicités 1 mois avant le début de l'enquête publique.

- d'intégrer dans le dossier de la consultation un complément à la note de présentation ainsi qu'un graphique de synthèse auprès du cabinet conseil ID DE VILLE.
- obtenir la liste des PPA et autres entités (cf. PV de synthèse).
- Rappeler les conditions d'affichage.
- Préparation des registres et information du public au sein de la mairie.
- Mise à jour des calendriers et des délais règlementaires entre les différentes phases de l'enquête avant le début de celle-ci.
- De revoir et d'améliorer les conditions d'insertion et d'accès du dossier numérisé, sa complétude sur le site de la ville.

## **2- 2 Visites in situ :**

le CE s'est rendu à plusieurs reprises sur le territoire communal très étendu de la commune de **MIOS** et notamment sur la zone appelée à recevoir une densification de l'habitat.

## **2-3. Déroulement de l'enquête :**

L'enquête a été prescrite par l'arrêté de Monsieur le Maire de la ville de Mios en date du 18 août 2023 pour se dérouler du mardi **11 septembre 2023 au 10 octobre 2023**, soit pendant 30 jours consécutifs. Notons la possibilité (non retenue au cas particulier) de réduire la durée de l'enquête à quinze jours pour un plan ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale, au lieu des 30 jours habituels (art. L. 123-9 C. env.), ce qui confère au dossier de Mios une qualité complémentaire.

Le registre d'enquête a été ouvert et paraphé par Monsieur le maire et le CE à la mairie, le 11 septembre 2023.

Le dossier ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie de Mios les jours et heures ouvrables de la mairie, pendant les heures habituelles d'ouverture soit du lundi au vendredi inclus sauf les jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle de 8h 30 à 12h et de 13h 30 à 17h.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public conformément à l'article 6 de l'arrêté de Monsieur le Maire de la ville de Mios :

- **Lundi 11 septembre 2023 de 9h à 12h : 1ere permanence et ouverture du registre de l'enquête publique.**
- **Le mercredi 20 septembre 2023 de 14h à 17h.**
- **Le vendredi 29 septembre 2023 de 14h à 17h.**
- **Le mardi 10 octobre 2023 de 14h à 17h.**

L'arrêté prescrivant l'enquête a été publié et affiché en mairie de Mios dès 29 août 2023 sur les tableaux d'affichage de la mairie, sur le site de la mairie ainsi que la page Facebook de la mairie et en différents emplacements du territoire communal 15 jours avant la date de l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis au public a été publié dans deux journaux locaux (les Echos judiciaires le 25 août 2023 et le journal Sud-Ouest le 25 août 2023) conformément à l'article 9 de l'arrêté du 18 août 2023 de Monsieur le Maire de la ville de Mios.

Le dossier dématérialisé complet a été consultable et téléchargeable également sur le site internet de la ville de Mios : <http://www.villemios.fr>.

La composition des dossiers d'enquête publique papier et en ligne était bien identique. Les observations et propositions relatives à cette enquête publique ont pu être adressées au Commissaire-enquêteur :

- Par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse : Monsieur le commissaire-enquêteur Mairie de Mios, Place du 11 novembre 33380 MIOS.
- Sur les registres d'enquête (papier et mail) :
- Celui déposé en mairie, version papier,
- Celui version numérique via le formulaire de contact, à l'adresse suivante : Par courrier électronique à l'adresse suivante : [modificationplu2023@villemios.fr](mailto:modificationplu2023@villemios.fr) avant le 10 octobre 2023 17h avec en objet « enquête publique ».

## 2-4 Personnes reçues pendant les permanences du Commissaire-enquêteur :

Au Cours des 4 vacations du Commissaire-enquêteur en mairie de Mios, **9 personnes** se sont présentées et ont souhaité obtenir des renseignements et/ou explications sur le dossier mis à l'enquête publique :

- Lundi 11 septembre 2023 de 9h à 12h : **1 visite au cours de la permanence, concrétisée par un dépôt de mail sur le site dédié. Une seconde intervention écrite a été portée sur le registre le 13 septembre, hors permanence.**
- Mercredi 20 septembre 2023 de 14h à 17h00 : **2 visites au cours de la permanence avec 2 dépôts d'observations sur le registre**
- le vendredi 29 septembre 2023 de 14h à 17h : 1 visite ; **complété par un addenda d'observations par le contributeur. (Agrafage au registre de l'enquête d'une copie de mail (en date du 28 septembre 2023) antérieurs adressés sur l'adresse électronique dédiée).**
- Le mardi 10 octobre 2023 de 14h à 17h :

Personnes	avant	Pendant	après
Les services de la ville de Mios	x	x	x
L'ensemble des représentants des PPA	X	x	
Les services de la mairie	x	x	x
Mme PASCAL		X	
M LEBLANC		X	
Mme SCHUMMER		X	
M BARET		X	
M VANDEN		X	
M METRY		X	
M BOURRIEU		X	
Mme BACLKEY		X	
M DITHURBIDE		X	

## 2-5 Climat de l'enquête :

L'enquête publique sur le projet de **modification du PLU de la commune de Mios** s'est déroulée sans aucun incident et dans un **excellent état d'esprit** de la part des équipes municipales (notamment de M PRADAYROL très disponible). Le cabinet conseil fut également très accessible.

Le commissaire enquêteur a pu être reçu en mairie dans de bonnes conditions matérielles grâce à l'espace mis à disposition lors des 4 permanences.

La participation du public s'est exprimée de façon modérée mais suffisamment significative (16 contributions (dont une, collective, a été déposée par plusieurs habitants) à travers l'utilisation du registre papier de l'enquête publique.

Cela peut s'expliquer par :

- Le fait qu'il ne s'agit que d'une modification sans modification de zonage et non d'une révision ou d'une mise en conformité.
- la mise en ligne d'un dossier complet sur le site de la mairie de Mios.
- le contexte de la rentrée et la période de l'année.
- Une campagne de communication adaptée en amont de l'enquête publique.

## 2-6 Clôture de l'enquête et relation comptable des observations :

Le mardi 10 octobre 2023 à 17h, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête papier sur lequel **les observation manuscrites et agrafées ont pu être enregistrées dans les limites temporelles indiquées par l'arrêté municipal.**

**Ce registre, signé et barré sur les pages vierges par le commissaire enquêteur, a été cosigné par monsieur le maire.**

REGISTRE  
D'ENQUETE PUBLIQUE  
Feuille de clôture

Enquête relative à :  
Modification du Plan local d'urbanisme  
(PLU)

En application de l'article 10  
du Règlement de 2002  
de Mios  
Le Commissaire enquêteur  
Yves LE GANN, Commissaire enquêteur  
clôturé le 08/10/2023, pour respecter l'obligation de clôturer les  
feuilles numérotées de 3 à 47 sur vierges et barrées

Le nombre de pages : 6 contributions de la page 3 = 8  
de Saucats  
le 8 Février 2023

de Mios  
Jean-Claude SAUCATS  
Maire de Mios

Mairie de Saucats, 4 rue Louis Roger Girardeau 33650 SAUCATS  
Tél : 05 57 97 70 20  
Mail : mairie@saucats.fr

5 courrier électronique furent adressés via le site internet mis en place par la ville de Mios.

## **2-7 Procès-verbal des observations recueillies :**

Le vendredi 13 octobre 2023, j'ai rédigé le procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant la durée de l'enquête.

Je l'ai invité à produire ses observations éventuelles sur les remarques des habitants de Mios et des PPA associées, dans un délai de 15 jour maximum, soit au plus tard le **31 octobre 2023** en lui proposant de recourir à l'utilisation d'un tableau général des réponses élaboré par mes soins. (Pièce annexée n° 2) afin d'en faciliter l'utilisation, la lecture et de lui conférer un usage plus pédagogique.

## **2-8 Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage :**

Le 31 octobre 2023, M PRADAYROL de la ville de Mios m'a transmis par courriel les réponses aux interrogations et questions émises par la population et les PPA.

**L'analyse de ce document par le commissaire enquêteur est reprise à la fois dans le tableau général des réponses (D4) et dans les conclusions du présent rapport.**

## **2-10 Transmission du dossier aux autorités :**

Le lundi 6 novembre 2023, je me rendrai à la mairie de la ville de Mios pour remettre et commenter mon rapport et mes conclusions à monsieur le Maire et à l'équipe municipale. Je lui remettrai à 13h30 :

--- Le présent rapport avec mes conclusions motivées relatives au projet de modification du PLU.

--- Les pièces annexées n°1 et n°2 (il en dispose déjà).

--- Une version numérisée regroupant l'ensemble des documents ci-dessus (clé USB déjà communiquée à monsieur le maire le jour de la remise du PV de synthèse).

--- Le registre d'enquête publique avec ses pièces annexées (déjà transmises visées et paraphées au secrétariat de la mairie après la clôture de l'enquête afin que les contributions puissent être mises en ligne sur le site de la mairie.

Le même jour, je remettrai à Madame la présidente du tribunal administratif de Bordeaux :

- le présent rapport,
- mes conclusions et avis sur le projet de projet de modification du PLU de la ville de Mios
- le procès-verbal de synthèse,
- le mémoire en réponse du porteur de projet.

**À la clôture de l'enquête publique, deviennent communicables, dans les conditions prévues par l'article L. 311-1 du code des relations entre le public et l'administration, l'ensemble des éléments constitutifs du dossier, mais également les éléments nouveaux que l'enquête publique leur a adjoints.**

**C-3 OBSERVATIONS EMISES (cf. PV de synthèse en annexe produit le 13 octobre 2023 auprès du porteur de projet et reprise ci-après dans l'analyse des contributions).**

Le mémoire en réponse du porteur de projet a été réceptionné par le commissaire enquêteur sur sa messagerie électronique le 31 octobre 2023 (sous forme de tableaux), avec une lettre d'accompagnement signée par M PAIN, maire de MIOS, reproduite ci-contre.



À Mios, le 30 octobre 2023

À Monsieur Yves LE CANN  
Commissaire enquêteur

**Objet** : Mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la ville de Mios.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Le 29 juin 2023, vous avez été désigné par le Tribunal Administratif de Bordeaux pour conduire l'enquête publique relative à la 2<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mios qui s'est déroulée du 11 septembre au 10 octobre 2023 inclus.

Le 17 octobre, vous nous avez remis, en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies durant l'enquête. Vous qualifiez l'une d'elles comme étant « hors procédure ». Comme tenu de sa nature, je tiens tout de même à y répondre.

Le parc d'activités Mios Entreprises, géré par la Coban dans le cadre de sa compétence développement économique, s'étend sur plus de 40 ha résultant de deux phases d'aménagement successives dont la première a été engagée au début des années 2000.

La communauté d'agglomération porte un projet d'extension de cette zone dont le positionnement stratégique en entrée de territoire en fait un pôle économique majeur.

Une procédure a été engagée par délibération du conseil communautaire en date du 13 décembre 2022. Il s'agit de faire évoluer le document d'urbanisme (passage zone AUY2 à AUY1) afin de permettre l'implantation d'activités. La modification n°2 du PLU n'ayant pas pour objet de traiter ce point, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sera donc menée par l'EPCI.

Le présent mémoire en réponse expose les observations et propositions de Monsieur le maire de Mios formulées en retour au regard de ce procès-verbal de synthèse.

Conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°2 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal ».

Enfin, je vous remercie d'avoir conduit en toute indépendance et en toute impartialité cette enquête publique et vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes salutations distinguées.

Le maire de Mios,  
Cédric PAIN.



Hôtel de Ville - Place du 11 Novembre - 33380 MIOS  
Tél : 05.56.26.66.21 - mairie@villemios.fr - www.villemios.fr

**D-4 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU PORTEUR DE PROJET  
RELEVÉ DE L'ENSEMBLE DES CONTRIBUTIONS PRODUITES DANS LE CADRE DE CETTE ENQUÊTE PUBLIQUE**

Intervenants	Numérotation des contributions	Thème abordé	Observations Recommandations et réserves	Réponses MIOS	Avis CE
Lors des permanences					
11 septembre 2023	CONTRIB 1	Règlement	<p>L'intervenante note que la règle qui fixait à 50 m<sup>2</sup> maximum l'emprise au sol des garages et remises a disparu du projet de règlement, ce qui lui paraît contraire aux engagements pris par le 1<sup>er</sup> adjoint lors de la réunion publique de mai 2023 en salle des fêtes. Cette disparition lui paraît ouvrir la voie à des dépassements non contrôlables et non contrôlés, fortement préjudiciable à la non artificialisation des sols voire permettre l'abus et le détournement de destination vers des habitats locatifs saisonniers non contrôlés, ou artisanaux et industriels avec pour conséquences des nuisances pour le voisinage., notamment sonores. Elle indique oralement au CE qu'elle craint à terme une division parcellaire des terrains après construction d'un lieu transformé en habitation sans autorisation.</p>	<p>La disposition prévue dans le document d'urbanisme en vigueur « 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 m<sup>2</sup> » est supprimée.</p> <p>Ainsi, la taille des annexes est régulée par l'emprise au sol et non pas par une surface de 50 m<sup>2</sup> établie de façon arbitraire.</p> <p>Concernant les détournements de destinations, la taille de l'annexe n'a pas d'incidences directes. Le règlement rappelle qu'une annexe n'est pas affectée à l'habitation.</p>	<p>Le CE rappelle qu'une annexe est une <b>construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale</b>, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. cabane ou abri de jardin, pergola, barbecue fixe (en pierre, en brique), enterrée, WC ou douche extérieure sont des annexes permanentes au sens donné par le site service public.fr ou le céréma. A noter que les piscines relèvent bien de ce dispositif cumulatif car le modèle de demande d'autorisation Cerfa les mentionne (cerfa 13406-12).</p> <p><b><u>Il sera recommandé de veiller, à travers le règlement évoqué, aux risques évoqués par le contributeur, notamment en secteur protégé ou en zone A ou N.</u></b></p> <p>Le PLU aurait pu différencier les types de constructions pour l'application des règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-<u>Implantation</u> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites latérales, par rapport aux limites de fond de parcelle, Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</li> <li>-La hauteur.</li> </ul>

20 septembre2023	CONTRIB 3	Logement	<p>L'intéressé indique que ses possibilités de constructions ont été limitées il y a 5 ans (« on m'a déclassé un hectare au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme ») : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation) ; il souhaite s'assurer que ses terrains seront bien concernés par la levée du gel, ce qu'il n'a pas pu déterminer au regard des plans fournis. Il contactera le service de l'urbanisme pour ce faire. Il indique au commissaire enquêteur qu'il « <i>n'est pas contre le fait de vendre mais à un promoteur qui ne fera pas que du logement social</i> ».</p> <p>Il souhaite s'assurer également que les zones EBC (espace boisé classé) ne le concerne pas, ce qui semble être le cas selon ses constatations.</p>	<p>AI 224 – Zone UH1          Cette question ne concerne pas la modification n°2 du PLU          Cette parcelle est toujours soumise à la prescription graphique « ensemble paysager protégé»</p>	<p>-Le Coefficient d'emprise au sol.          Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.</p>
	CONTRIB 4	Environnement Et logement	<p><u>Sur la base d'une analyse du dépliant « la lettre du maire »</u> l'intéressée exprime ses réserves par rapport à un nouveau tracé de voie passante et ouverte en sens unique à la circulation, en lieu et place d'un chemin paysager et piéton en limite de sa propriété protégée jusqu'à présent par des arbres. Elle craint des nuisances sonores et une artificialisation des sols. Sa contribution sur le registre le confirme.</p>	<p>Parcelles concernées par l'OAP Avenue de la République. Il ne s'agit pas d'une voie mais d'une liaison douce à créer (piétons et cycles) bénéficiant d'un traitement paysager (haies/bosquets)</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse mais note qu'elle ne porte que sur une partie des craintes exprimées par le contributeur (bruits, artificialisation des sols..).          Le CE note l'intérêt porté par la ville de Mios à la végétalisation qui pourrait mériter d'être mis davantage en valeur en recourant notamment aux recommandations de l'ADEME (« <i>demain mon territoire</i> ») : Une <u>Charte de végétalisation</u> est suggérée, elle encourage la participation des habitants, des associations et des conseils de quartier, <u>les micros forêts urbaines</u>....</p>

					CF aussi la fiche ADEME de mai 2023 : <a href="https://infos.ademe.fr/le-dossier/rafraichir-durablement-nos-villes/">https://infos.ademe.fr/le-dossier/rafraichir-durablement-nos-villes/</a>
29 septembre 2023	CONTRIB 6	Règlement	L'intéressé s'inquiète de l'absence de limite à la construction d'annexes qu'il observe d'ores et déjà. Il ne comprend pas la disparition de la précédente limite à 50 m <sup>2</sup> de surface. Il trouve cela incompréhensible et fait part de sa crainte de voir se multiplier les locations de type RBNB à une période où l'écologie prend toute son importance. Il indique oralement au commissaire enquêteur qu'il a choisi précisément Mios pour son intégration dans un paysage naturel non contrarié par des constructions annexes dans son voisinage immédiat.	La disposition prévue dans le document d'urbanisme en vigueur « 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 m <sup>2</sup> » est supprimée. Ainsi, la taille des annexes est régulée par l'emprise au sol et non pas par une surface de 50 m <sup>2</sup> établie de façon arbitraire. Concernant les détournements de destinations, la taille de l'annexe n'a pas d'incidences directes. Le règlement rappelle qu'une annexe n'est pas affectée à l'habitation.	CF Avis sur CONTRIB 1.
10 octobre 2023	CONTRIB 11	zonage	L'intéressé, propriétaire d'un camping en parcelle « samba » AZ 201 classée en UNLP, demande la possibilité d'intégrer dans ce camping un terrain adjacent déjà loti et viabilisé afin d'y ajouter 10 parcelles supplémentaires pour y implanter des mobile home.	La demande concerne un terrain de 1600 m <sup>2</sup> qui jouxte le camping Samba. La procédure de modification n'a pas pour objectif de traiter cette question. Demande à formuler lors de la prochaine révision du PLU.	Avis partagé.
	CONTRIB 12	Logement	L'intéressée, présidente du club des aînés, s'inquiète à propos des de la décision de démolir 2 bâtiments abritant le club pour y construire 75 logements dotés chacun de 2 emplacements de parking, rendant problématique la circulation et le stationnement déjà saturé. Elle demande par ailleurs des précisions sur les conditions de relocalisation du club.	Il est prévu 75 logements sur un terrain d'assiette d'1,1ha. L'OAP Allée de la Plage s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement (Travaux de voirie et étude de revitalisation du centre-ville). Pour information, un appel à manifestation multisite sera très prochainement lancé par la ville. Il portera sur l'aménagement (logements, logements locatifs sociaux, commerces, voiries, etc.) de 4 sites. Il s'agira d'une opération tiroir et <u>il n'y aura pas de démolition (Club des aînés) sans avoir au préalable réalisé un relogement.</u>	Le commissaire enquêteur prend bonne note de cet engagement.

	CONTRIB 13	Règlement	L'intéressé demande la possibilité de faire construire un car port contigu à son habitation. Il indique ne pas avoir formalisé de demande mais qu'un refus lui aurait été notifié oralement en 2021. Il mentionne que son intention est d'équiper ce carport de panneaux photovoltaïques.	AC6 – zone U2 Cette question ne concerne pas la modification n°2 du PLU La demande de carport doit faire l'objet d'une déclaration préalable.	Avis partagé.
	CONTRIB 14	zonage	L'intéressé, propriétaire des parcelles 101 et 320 indique que le domaine public empiète sur son lot sans qu'aucun contact avec la mairie n'ai été en mesure de régler la question à ce stade. Il est concerné par cette modification de PLU sur le lot 320 non borné et susceptible d'être accolé à une future piste cyclable. Il indique au CE que les plans ne sont pas lisibles et que le repérage des zones concernées par les modifications sont impossibles.	AO 320 – 110 - Zone U2 Cette question ne concerne pas la modification n°2 du PLU Pas de modification par rapport au PLU de 2019.	Avis partagé ; cependant et <u>accessoirement</u> , le commissaire enquêteur n'a pas été en mesure de confirmer sur la base du plan de masse si le domaine public empiète effectivement sur le lot du contributeur qui serait alors recevable à obtenir des précisions de la part du service de l'urbanisme si son interprétation s'avérait fondée.
	CONTRIB 15	zonage	Les intéressés demandent le retrait de la servitude conduisant à un gel de construction sur leur terrain et partant la possibilité de maintenir le caractère constructible telle qu'elle préexistait avant le gel. Ils estiment que la création d'un espace paysager protégé (EPP) sur leurs terrains, arborés par leurs soins, constitue une erreur manifeste d'appréciation en soulignant le manque de cohérence des nouveaux zonages. Ils demandent le classement de leurs parcelles en zone U2 (zone urbaine à dominante d'habitat et à caractère multifonctionnel) dès lors que ces parcelles actuellement classées en UN c sont reliées en réseaux depuis de nombreuses années.	Parcelle AR 88 – Zone N Cette question ne concerne pas la modification n°2 du PLU Cette parcelle est toujours soumise à la prescription graphique « ensemble paysager protégé »	Le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse du porteur de projet qui néanmoins répond partiellement aux préoccupations du contributeur. Le service de l'urbanisme devrait avec les contributeurs pouvoir lever ces incertitudes afin d'éviter une source potentielle de contentieux devant la juridiction administrative qui a déjà eu à trancher ce type de question : Annulation partielle de la délibération approuvant le PLU pour erreur manifeste d'appréciation dans le classement en espace boisé à protéger de certaines parcelles : jugement du Tribunal administratif de Rouen en date du 28 mai 2019.

			<p>Ils considèrent que la parcelle AR 88 ne saurait révéler « <i>le fondement de l'identité de Mios</i> » au sens du PADD. Elle ne comporte pas davantage « <i>d'arbres remarquables dans un parc privé</i> » comme l'indique la notice de présentation.</p> <p>Ils mentionnent que cette parcelle AR88 ne constitue pas un « patrimoine paysager d'intérêt local » contrairement à 2 autres parcelles identifiées dans le projet de modification.</p> <p>Enfin, ils indiquent que le classement de l'intégralité de la parcelle en EPP est beaucoup trop vaste si on se réfère à la cartographie COBAN.</p>		
	CONTRIB 16	Zonage	<p>Les intéressés, agriculteurs, souhaitent à l'occasion de cette modification du PLU, que leurs parcelles 199, 198 et 197, actuellement classées N puissent relever d'un reclassement en zone A afin d'y faire paître des animaux en voie de disparition (moutons.). Ce reclassement permettrait par ailleurs de procéder de façon naturelle à un débroussaillage.</p> <p>Ce terrain serait clôturé.</p> <p>Ils souhaitent aussi procéder à une division parcellaire de l'unité foncière 244, classée en zone U, au profit de leurs 3 enfants.</p>	<p>Cette question ne concerne pas la modification n°2 du PLU</p> <p>Le classement en zone naturelle autorise le pâturage, le débroussaillage et les clôtures.</p> <p>La division parcellaire doit faire l'objet d'une demande de déclaration préalable.</p>	Avis partagé.
<b>Hors permanences sur le registre papier en mairie et/ou par mails</b>					
<b>13 septembre 2023</b>	CONTRIB 2	Droit des sols	<p>L'intéressé s'est vu refuser par la préfecture un permis de construire une piscine accordée dans un 1<sup>er</sup> temps par la mairie en zone NCU. Il sollicite à nouveau un accord</p>	<p>Zone NCU</p> <p>Cette question ne concerne pas la modification n°2 du PLU</p> <p>La demande de piscine doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.</p>	<p>Avis partagé .</p> <p>Le commissaire enquêteur rappelle le point de vigilance évoqué par la CEDEPENAF sur ce point.</p>

28 septembre 2023	CONTRIB 5	Règlement Voirie	Après lecture concernant p 25 "parti général d'aménagement secteur B et A, figure 1 partie espace vert collectif à créer, or p 27 "passage et modalités de mise en œuvre" l'urbanisation est prévue donc il devrait y avoir une sortie sur la voie à créer.  J'aimerais avoir une précision car je suis propriétaire de la parcelle. D'avance merci.	L'objectif est de créer un espace vert collectif accessible pour l'urbanisation future ainsi que pour les constructions existantes. Si à l'avenir les fonds de parcelles font l'objet d'une nouvelle construction par division parcellaire, l'accès se fera par cet espace et non pas par les parcelles mères. Il s'agit de désenclaver ce secteur et limiter la multiplication des accès sur l'avenue de la Libération pour des questions de sécurité.	Le commissaire enquêteur prend bonne note de cette réponse.
9 octobre 2023	CONTRIB 7	Règlement	Dans le projet de modification de PLU, vous indiquez dans l'article 6 de chaque zone qu'une implantation différente peut être admise « <i>Dans le cas de terrains desservis par 2 voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies</i> »  Quelles distances doit-on respecter sur la 2eme voie ? Peut-on s'implanter à l'alignement de celle-ci ?	Afin de ne pas pénaliser les parcelles disposant de deux limites sur voie, la règle de recul s'applique uniquement sur la limite desservie par la voie la plus importante.  Le recul sur limite séparative (art. 7 du PLU) s'appliquera sur l'autre limite, et ce pour toutes les zones du PLU sauf pour les zones U1,U2 et U3 où un recul de 3 m est imposé. dans les zones U1/U2,et de 4m dans la zone U3	La réponse du porteur de projet n'appelle pas de remarque particulière du commissaire enquêteur.
9 octobre 2023	CONTRIB 8	Règlement	Le règlement des zones A et N n'est pas très précis sur les constructions et utilisations interdites. Est-il possible de préciser les interdictions même si c'est une liste non exhaustive ? (ex : implantation d mobil-home, caravane, exhaussement ou affouillement).	Le règlement des zones A et N indique toutes les occupations et utilisations du sol autorisées. L'exhaussement et l'affouillement ou l'implantation de mobil home ou de caravanes sont donc interdits. La modification apportera les précisions suivantes en matière d'interdiction :  <u>ZONE N :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilisation comme aire de stationnement pour véhicules, bennes, matériaux divers ...</li> <li>• Remblais et défrichage</li> <li>• Implantation de matériel de camping, bulles, tipis, yourtes</li> <li>• Implantation de camping-car, véhicules aménagés</li> </ul>	La réponse de la commune de Mios apportera une modification et des précisions attendues sans commentaire particulier du commissaire enquêteur.

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation de mobil-home (RML), bungalow (HLL), caravanes, roulotte</li> <li>• « Implantation » d'animaux : justification complémentaire -&gt; animaux = abri obligatoirement et circulation quotidienne, impossible en période estivale compte tenu des risques « feux de forêt »</li> <li>• Clôtures pleines ou bâchées à l'intérieur des parcelles.</li> </ul> <p><u>ZONE A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilisation comme aire de stationnement pour véhicules, bennes, matériaux divers ...</li> <li>• Implantation de camping-car, véhicules aménagés</li> <li>• Implantation de mobil-home (RML), bungalow (HLL), caravanes, roulotte.</li> </ul>	
	CONTRIB 9	<p>Logement</p> <p>Procédure SCOT</p> <p>Emprise au sol et artificialisation</p>	<p>-Mios a déjà connu une forte densification de sa population ces dernières années et nous nous interrogeons sur la nécessité de continuer en ce sens</p> <p>-Il nous apparaît important de rappeler qu'il existe un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) regroupant les communes du Bassin d'Arcachon dont Mios fait partie (COBAN). Dans le document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le SCOT émet des recommandations pour "freiner l'accueil de nouvelles populations en décélérant la croissance démographique" et "adapter le territoire à l'augmentation de la température".</p> <p>Les points suivants expliquent pourquoi nous pensons que le nouveau PLU ne va pas dans le sens du SCOT.</p> <p>-110 hectares ont déjà été artificialisés ces</p>	<p>Le SYBARVAL a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLU de Mios, lequel projet s'inscrit en parfaite adéquation avec les objectifs des documents de rang supérieur. Une fois le SCOT approuvé et rendu exécutoire, la municipalité engagera une procédure de mise en compatibilité du PLU.</p> <p>Certaines observations relèvent de la gestion quotidienne et la municipalité s'emploie à y répondre de la meilleure des manières.</p>	

		<p>Logement et réseaux</p> <p>Déplacements doux</p> <p>Artificialisation des sols</p> <p>Déplacements doux</p> <p>Artificialisation des sols Artificialisation des sols</p>	<p>dernières années avec le projet des Terres-vives. La loi "<u>Climat et résilience</u>" du 22 août 2021 a fixé un double objectif : diviser par deux le rythme de bétonisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente. Certaines zones actuellement végétales et non construites ciblées dans ce nouveau PLU ne vont pas dans le sens de cette loi.</p> <p>-A l'heure actuelle les crèches, les écoles et le collège sont déjà saturés. Densifier le centre-ville et donc accueillir de nouveaux arrivants sans prévoir l'aménagement de nouvelles infrastructures ou l'agrandissement des infrastructures existantes nous semble peu recommandable.</p> <p>-La circulation dans le centre-ville et particulièrement avenue de la Libération et avenue de la république est déjà forte. Des ralentissements importants aux heures de pointes ont déjà lieu tous les jours. Avec les nouveaux logements prévus dans le centre-ville, la circulation sera encore plus surchargée.</p> <p>-Qu'en est-il des parkings ? Le parking de la salle des fêtes est régulièrement plein et ne saurait accueillir les nouveaux véhicules. Les emplacements réservés prévus, ER-D et ER-E accueilleront eux aussi de <i>nouveaux</i> logements (40% chacun de leur superficie). Combien de places de parking seront allouées pour chaque logement ? Sachant que généralement, il faut compter 2 véhicules par foyer.</p> <p>--nous habitons tous à côté d'une zone qui est directement concernée par les futurs aménagements (zone en rouge) or notre</p>		
--	--	---	---	--	--

		Biodiversité	parking (zone bleue) a une marge de manœuvre restreinte en effet faire demi-tour est impossible sans aller sur le terrain municipal adjacent. Nous portons votre attention sur ce point-là, il est important pour nous que l'accès reste libre sinon nous serions obligés de rentrer ou sortir en marche arrière sur la voie publique, ce qui serait dangereux. Et nous serions également dans l'impossibilité de nous faire livrer du gros matériel car le parking serait-il inaccessible à des véhicules plus gros qu'une voiture classique ?		
		Logement	-A l'heure du réchauffement climatique, densifier le centre-ville et donc bitumer des sols qui ne le sont actuellement pas nous pose question.		
		Logement	-l'imperméabilisation des sols empêcherait l'absorption de l'eau de pluie en cas de forts orages comme on en connaît ces dernières années et contribuerait à saturer le réseau d'eau de la commune.		
		Logement	-Il convient à notre sens aussi de favoriser des îlots de fraîcheur en centre-ville. Nous avons déjà le parc Birabeille et la rivière, ce qui est bien, mais ça n'est pas suffisant. C'est pourquoi nous préférons et nous vous proposons une alternative concernant le terrain (zone rouge) qui jouxte nos biens : la création d'un petit parc arboré ou d'un jardin potager municipal avec un compostage communal (voir le potager de la commune d'Eysines et la commune de Mèze pour le compostage). Cela aurait également une valeur éducative car les écoles pourraient sensibiliser leurs élèves au respect et au travail de la terre.		
		Déplacements doux	-La commune de Mios est engagée auprès de la LPO pour la préservation des		

			<p>hirondelles dont les niohirs sont principalement en centre-ville. Autre que les hirondelles, les chauves- souris et les martinets entre autres nichent eux aussi dans les vieux bâtiments du centre (granges, vieilles maisons) et sont des alliés précieux contre les moustiques. Quelles sont les mesures compensatoires prévues pour augmenter leur densité à eux aussi. Nous rappelons également que la destruction de leurs nids est interdite et puni par la loi.</p> <p>-Il nous paraît également mal venu de construire des logements aux environs de la salle des fêtes car celle-ci génère beaucoup de nuisance sonore lors des événements qui y sont organisés (nous l'entendons tous depuis nos logements). Il faudrait peut-être revoir son isolation phonique ou sa ventilation car bien souvent, toutes les ouvertures sont ouvertes (il doit y faire trop chaud sans doute) lors des événements et donc le son sort. Créer des logements autour en l'état, c'est ouvrir la porte en grand à des plaintes de la part des futurs propriétaires ou locataires.</p> <p>-La nouvelle réglementation prévoit que les nouveaux bâtiments en centre-ville pourront être construits à R+2. Nous sommes contre cette nouvelle règle car aucun bâtiment ne va aussi haut. Tous ne dépassent pas le R+1. Appliquer cette règle dénaturerait le paysage et l'horizon urbain du centre-ville historique de Mios</p> <p>-Nous pensons également qu'avant de créer de nouveaux commerces, il faudrait d'abord s'occuper des commerces existants afin de les valoriser et les louer. De plus nous attirons votre attention sur le "vivre ensemble" de la commune. Il convient de</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>réglementer l'activité des commerces et/ou de prévoir les aménagements nécessaires, afin que leur activité et leur clientèle ne dérange en aucun cas la tranquillité des riverains. L'objectif étant que les commerces et les habitations puissent cohabiter comme il se devrait.</p> <p>-La mobilité douce nous semble effectivement un point important à améliorer dans le centre-ville :</p> <p>Les trottoirs sont peut praticable pour les personnes avec poussette ou à mobilité réduite</p> <p>On manque de piste cyclable ou de zones où poser son vélo. Un exemple concret : lorsque les cyclistes viennent dans les commerces de la place du 8 mai, ils ne savent pas où poser leur vélo. Résultat, ils posent leur vélo devant les accès privés, empêchant les riverains de rentrer ou sortir de chez eux. Alors que la pose d'un rack à vélo sur la place du huit mai (zone rouge ci-dessous) résoudrait ce problème et un autre, l'incivilité de beaucoup qui s'égarer régulièrement non pas sur les places de parking libres prévues, mais directement sur la place.</p>		
10 octobre 2023	Contrib 10	Zonage Demande de viabilisation en zone N	<p>Nous souhaitons y faire une petite exploitation agricole familiale (maraîchage, fleurs, arbres fruitiers, ruches...) en espérant pouvoir vendre les récoltes à la propriété ou sur les marchés, ou livré chez les particuliers qui ne peuvent pas se déplacer (personnes âgées, handicapés) pour cela nous aurions besoin de pouvoir y mettre un compteur électrique, il y a déjà</p>	<p>Cette question ne concerne pas la modification n°2 du PLU</p> <p>La municipalité soutient les initiatives locales à condition qu'elles respectent le cadre législatif et le document d'urbanisme en vigueur. Il est important de rappeler que l'inconstructibilité des zones agricoles et</p>	<p>La réponse de la collectivité est prise en compte par le commissaire enquêteur.</p>

			<p>un compteur d'eau et nous avons l'intention d'y mettre un système de récupération d'eau, mon frère a installé quelques ruches afin d'y récolter un peu de miel et elles sont déjà au travail ! Et de pouvoir installer un chalet en bois comme il s'en fait de si beau sur le bassin pour le respect de la nature et surtout d'être présent pour l'entretien de l'exploitation, ne pouvant pas être présente pour détailler le projet J'ose espérer que vous prendrais le temps d'étudier notre projet, nous profitons de la révision du PLU pour faire notre demande de viabilisation. Nous ne voulons pas bétonner mais préserver ce milieu naturel, en y enrichissant notre terre.</p>	<p>naturelles délimitées par les PLU a été renforcée (loi « Grenelle 2 », loi Alur). Au-delà des questions de constructibilité, implanter des bâtiments en zone naturelle pose la question de la sécurité des biens et des personnes. La municipalité ne souhaite pas artificialiser la zone naturelle.</p>	
<b>DDTM 33</b>	PPA1	Eau et assainissement	<p>La notice de présentation n'aborde pas la thématique de l'eau Il sera utile de connaître en 2023 l'Etat qualitatif et quantitatif de la ressource en eau en rapport avec la consommation prévue</p>	<p>En 2022, la charge hydraulique moyenne de la station d'épuration de Mios était de 85% du débit nominal (Cf tableau suivant – extrait du Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement). Le SIBA a engagé différentes actions parallèles visant à réduire l'impact des eaux claires parasites sur le système d'assainissement des eaux usées dont la station d'épuration. Un schéma directeur des eaux pluviales a été finalisé en 2022, il analyse le fonctionnement hydraulique actuel et met en exergue les dysfonctionnements ou les insuffisances existantes. Un programme de travaux correctifs a ainsi été défini. Sur cette base, une procédure d'approbation du zonage de gestion des eaux pluviales est également en cours, ce document vise à acter différentes prescriptions telles que l'infiltration des eaux à la parcelle.</p>	<p>Le commissaire enquêteur note la pris en compte de cette dimension par le porteur de projet et renvoi à ses observations complémentaires sur ce même item dans les pages suivantes et notamment la QCE9.</p>
	PPA2	Eau et assainissement	<p>La ou les stations d'épurations sont-elles en capacité de recevoir les effluents ?</p>	<p>Par ailleurs, dans le cadre de la délégation de service public attribuée le 1er janvier 2022, le délégataire a renouvelé le diagnostic permanent basé sur de nombreux contrôles (contrôles de</p>	

			La notice de projet de modification doit faire mention du projet de construction d'une nouvelle station d'épuration	branchements ciblés, ITV, campagnes nocturnes de contrôles, tests à la fumée). A la fin de chaque année, le Délégué réalise un bilan pour mettre en parallèle l'ensemble des données concernant les eaux parasites sur le réseau et les déversements, avec des données de contexte (pluviométrie, etc.) et des données d'exploitation (interventions préventives et curatives...). Cette analyse permet de faire un diagnostic global de la sensibilité du réseau aux différentes eaux parasites et de hiérarchiser les campagnes d'actions curatives et/ou préventives. Au-delà de ces actions visant à réduire le taux d'eaux claires parasites, le SIBA a engagé le projet de construction d'une nouvelle station d'épuration située à Lacanau de Mios. Cette station d'épuration a vocation à traiter l'ensemble des effluents de cette zone, dont les effluents sont aujourd'hui traités par la station d'épuration de Mios. Sa capacité sera de l'ordre de 5500 EH. La consultation des entreprises sera initiée dès le mois d'octobre 2023, pour une mise en route prévue au second semestre 2025. Au regard de ces éléments, le système d'assainissement est en capacité d'assurer la collecte et le traitement des effluents issus des abonnés actuels et projetés par le PLU de la commune.	
	PPA3	logement	Le bilan d'étape doit faire apparaître le nombre de logements effectivement construits par rapport à l'objectif initial de 880 logements figurant dans le PADD	La notice sera complétée à partir des éléments fournis par la commune de Mios	
	PPA5	Erreurs matérielles	Corrections à apporter	Les erreurs matérielles seront corrigées	Le commissaire réenquêter prend en compte cet engagement
	PPA6	Site Géoportail de l'urbanisme	Répondre à cette obligation issue de la loi selon, les standards validés	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	Il n'a pas été répondu à cette question
<b>SIBA</b>	PPA7	Règlement	Il conviendra de rajouter dans l'article 28 du titre 1 du règlement du PLU : « Lorsque la	<b>La pièce écrite du règlement sera complétée en tenant compte de ces remarques</b>	Le commissaire enquêteur note la prise en compte ces remarques

			parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé ». Cette prescription pourra également être précisée dans l'article 11 du règlement de chaque zone.		
SDIS 33	PPA8	Sécurité incendie	Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies « engins » et voies d'« échelles »	Il ne s'agit pas d'un avis mais du porter à connaissance. Le rapport de présentation précise la prise en compte du risque de feu de forêt L'avis du SDIS est sollicité lors de la demande d'autorisation d'urbanisme	Le commissaire enquêteur prend en compte cette réponse.
	PPA 9	Sécurité incendie	Il convient d'annexer au projet de modification du PLU les éventuels plans de prévention des risques approuvés par l'autorité préfectorale	Il ne s'agit pas d'un avis mais du porter à connaissance Le rapport de présentation précise la prise en compte du risque de feu de forêt. La commune ne dispose pas d'un PPR de feux de forêt. Seul l'Etat à la compétence pour l'élaborer.	Le commissaire enquêteur prend en compte cette réponse.
	PPA10	Sécurité incendie	Les règles de débroussaillage doivent être incluses dans le règlement de PLU	Il ne s'agit pas d'un avis mais du porter à connaissance Le rapport de présentation précise la prise en compte du risque de feu de forêt Les obligations légales de débroussaillage font l'objet de campagne de communication. Elles sont précisées à l'article 15 des dispositions générales du règlement écrit.	Le commissaire enquêteur prend en compte cette réponse.
	PPA 11	Sécurité incendie	Mise en place d'une bande de roulement périmétrale de 4 mètres et des accotements	Il ne s'agit pas d'un avis mais du porter à connaissance Le rapport de présentation précise la prise en compte du risque de feu de forêt L'avis du SDIS est sollicité lors de la demande d'autorisation d'urbanisme	Le commissaire enquêteur prend en compte cette réponse.
	PPA12	Sécurité incendie	Pas d'implantation de bâtiments industriels à moins de 20 à 30 mètres de peuplements résineux	Il ne s'agit pas d'un avis mais du porter à connaissance Le rapport de présentation précise la prise en compte du risque de feu de forêt	Le commissaire enquêteur prend en compte cette réponse.

				L'avis du SDIS est sollicité lors de la demande d'autorisation d'urbanisme	
	PPA 13	Sécurité incendie	La défense extérieure contre l'incendie (DECI) doit disposer des ressources en eau nécessaire à la lutte contre l'incendie	Il ne s'agit pas d'un avis mais du porter à connaissance Le rapport de présentation précise la prise en compte du risque de feu de forêt L'avis du SDIS est sollicité lors de la demande d'autorisation d'urbanisme	Le commissaire enquêteur prend en compte cette réponse.
	PPA14	Sécurité incendie	Obtenir la liste des lieux d'incendie dépourvus de toute défense incendie	Il ne s'agit pas d'un avis mais du porter à connaissance Le rapport de présentation précise la prise en compte du risque de feu de forêt L'avis du SDIS est sollicité lors de la demande d'autorisation d'urbanisme	Le commissaire enquêteur prend en compte cette réponse.
	PPA 15	Sécurité incendie	Il y a lieu d'étudier les solutions permettant d'augmenter les performances du réseau d'adduction d'eau potable (AEP) et de suppléer ces points d'eau incendie (PEI) par d'autres solutions techniques	Il ne s'agit pas d'un avis mais du porter à connaissance Le rapport de présentation précise la prise en compte du risque de feu de forêt L'avis du SDIS est sollicité lors de la demande d'autorisation d'urbanisme	Le commissaire enquêteur prend en compte cette réponse.
	PPA16	Sécurité incendie	Il appartient à la collectivité de s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre	Il ne s'agit pas d'un avis mais du porter à connaissance Le rapport de présentation précise la prise en compte du risque de feu de forêt L'avis du SDIS est sollicité lors de la demande d'autorisation d'urbanisme Les attendus sont précisés à l'article 17 des dispositions générales du règlement écrit.	Le commissaire enquêteur prend en compte cette réponse.
	PPA 17	Sécurité incendie	Etablir un schéma communal de DECI	Il ne s'agit pas d'un avis mais du porter à connaissance Un règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) existe. L'avis du SDIS est sollicité lors de chaque demande d'autorisation d'urbanisme et il l'applique.	Le commissaire enquêteur prend en compte cette réponse
<b>CD 33</b>					
	PPA18	Environnement	Les Zones de Prémption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) sont	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	Le commissaire enquêteur n'a pas été en mesure d'identifier de réponse explicite à cette contribution

		Espaces naturels protégés	essentielles à prendre en compte et la commune de Mios est concernée (cf. source portail SIG du département de la Gironde		dans le tableau évoqué et joint au mémoire en réponse qui ne se prononce que sur les AOP 1 à 4. Il suggère au porteur de projet de bien vouloir l'intégrer lors de la mise en œuvre du projet et sa déclinaison.
	PPA19	Environnement Paysages et patrimoine naturel	Favoriser une densification du centre bourg	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	Il s'agit là de l'objectif sous tendu par l'ensemble du projet lui-même.
	PPA20	Environnement Paysages et patrimoine naturel	Maintenir les coupures d'urbanisation dans le but de conserver les continuités écologiques, les identifier dans les documents d'urbanisme	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	Cette volonté n'apparaît pas de façon suffisamment claire. Le commissaire enquêteur n'a pas été en mesure d'identifier de réponse explicite à cette contribution dans le tableau évoqué et joint au mémoire en réponse qui ne se prononce que sur les AOP 1 à 4. Il suggère au porteur de projet de bien vouloir l'intégrer lors de la mise en œuvre du projet et sa déclinaison.
	PPA21	Environnement Paysages et patrimoine naturel	Maîtriser les extensions urbaines	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	Il s'agit là de l'objectif sous tendu par l'ensemble du projet lui-même. Le commissaire enquêteur attire néanmoins l'attention du projet sur le risque encouru inhérent à ce type de modification tendant à favoriser l'habitat et la construction.
	PPA22	Environnement Paysages et patrimoine naturel	Favoriser les transitions paysagères et des contacts entre différents types de paysages (forêt/urbain, viticulture/urbain, sylviculture/urbain, etc.)	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	Il conviendra de valoriser cet engagement et de le rendre plus visible.
	PPA23	Environnement Paysages et patrimoine naturel	Maîtriser le développement des activités économiques et commerciales	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	Cette volonté n'apparaît pas de façon suffisamment claire. Le commissaire enquêteur n'a pas été en mesure d'identifier de réponse explicite à cette contribution dans le tableau évoqué et joint au mémoire en réponse qui ne se prononce que sur les AOP 1 à 4.

					Il suggère au porteur de projet de bien vouloir l'intégrer lors de la mise en œuvre du projet et sa déclinaison.
	PPA24	Environnement OAP	Une liaison douce pourrait favoriser les liens vers le ruisseau de l'Andron et la piste cyclable. Des espaces plantés plus généreux devraient être envisagés au sein des nouvelles opérations	<b>Ces remarques seront prise en compte lors de la phase opérationnelle des projets.</b>	Le commissaire enquêteur prend bonne note de cet engagement et incite le porteur de projet à en suivre l'exécution et l'évaluation le moment venu afin de le valoriser.
	PPA25	Environnement OAP 1	Les « espaces d'usages collectifs » devraient être perméables (pavage etc.) afin de limiter l'artificialisation des sols de cette nouvelle opération <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une harmonisation des clôtures ainsi qu'un pré verdissement seraient pertinents à mettre en œuvre.</li> <li>• La question du stationnement n'est pas évoquée. Ces derniers sont-ils positionnés en RDC des nouvelles habitations ou au sein de garages mitoyens ?</li> </ul>	<b>Ces remarques seront prise en compte lors de la phase opérationnelle des projets.</b>	Le commissaire enquêteur prend bonne note de cet engagement et incite le porteur de projet à en suivre l'exécution et l'évaluation le moment venu afin de le valoriser.
	PPA26	Environnement OAP 2 Centre-ville	Les parkings paysagers identifiés pourraient être conçus en valorisant la multiplicité des usages (ex : terrain de pétanque) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces d'usages collectifs pourraient être plus arborés afin de favoriser les déplacements de tous les publics lors des fortes chaleurs</li> <li>• Les logements proposés pourraient offrir des formes d'habitations plus innovantes (habitat partagé, intergénérationnel, collocation de famille monoparentale, accueil de ses parents à domicile etc.)</li> <li>• La stratégie végétale pourrait être plus développée afin de favoriser la création d'ilot de fraîcheur</li> </ul>	<b>Ces remarques seront prise en compte lors de la phase opérationnelle des projets.</b>	Le commissaire enquêteur prend bonne note de cet engagement et incite le porteur de projet à en suivre l'exécution et l'évaluation le moment venu afin de le valoriser.
	PPA27	Environnement	« les bâtis peuvent accueillir des bureaux en rez-de-chaussée, afin de mixer les usages » ainsi pourquoi ne pas également	<b>Ces remarques seront prise en compte lors de la phase opérationnelle des projets.</b>	Le commissaire enquêteur prend bonne note de cet engagement et incite le porteur de projet à en

		<b>OAP 3 Navarries</b>	<p>associer des services de proximités complémentaires à ceux existants en centre bourg ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il serait intéressant de définir des niveaux de seuils entre 7 espaces privés et publics afin de proposer des espaces de transitions (lisières, placettes, vergers, potagers etc.)</li> <li>• Il est important de proposer des assises à proximité des axes routiers et des lieux de circulations afin de favoriser les pauses pour les personnes fragiles (personnes âgées, handicapées etc.)</li> </ul>		<p>suivre l'exécution et l'évaluation le moment venu afin de le valoriser.</p>
	PPA28	<p>Environnement</p> <p><b>AOP 4</b></p>	<p><b>Avenue de la libération :</b> Ce site d'une grande qualité pourrait être préservé afin de favoriser des lieux de « nature en ville » au sein du centre bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un plan de gestion pourrait être défini afin de préserver des espaces de prairies par exemple</li> <li>• La création d'espaces productifs comme un verger, un potager est également une piste intéressante afin d'associer lieux de pause et de rencontre</li> </ul>	<p><b>Le parti général de l'OAP prend en compte la qualité du site en limitant l'emprise du bâti tout en offrant un cadre de vie à ce futur quartier avec des espaces communs végétalisés généreux.</b></p>	<p>Le commissaire enquêteur prend bonne note de cet engagement et incite le porteur de projet à en suivre l'exécution et l'évaluation le moment venu afin de le valoriser.</p> <p>Ce sujet rejoint celui évoqué dans les conclusions du rapport sur l'intérêt de végétaliser la commune de Mios.</p> <p>Le commissaire enquêteur indique quelques éléments de réflexion en lien avec l'ADEME afin d'accompagner cette démarche vertueuse attendue par les personnes qui se sont déplacées lors des permanences.</p>
	PPA29	<p>Environnement</p> <p>OAP5</p>	<p><b>Zac Terres Vives</b> Citation : « Cette OAP existe déjà dans le PLU en vigueur de la ville de MIOS, elle n'est pas concernée par la présente modification n°2. Elle n'est donc pas présentée ici, mais l'intégration de nouveaux périmètres d'OAP modifie la pagination de la pièce n°4 du dossier de PLU en vigueur, et il est proposé de placer l'OAP couvrant la ZAC des Terres Vives et son annexe, à la fin du présent document » Toutefois, la superficie de cette OAP pose de réelles questions au regard des superficies du centre bourg.</p>	<p><b>Ces remarques seront prise en compte lors de la phase opérationnelle des projets.</b></p>	<p>Cette OAP existant déjà dans le PLU, le commissaire enquêteur est en mesure de considérer qu'une réponse ne soit pas apportée sur cette contribution. Néanmoins, la proposition de modification de pagination apparaît recevable et simple à mettre en œuvre.</p> <p>Le commissaire enquêteur appelle également le porteur de projet de projet à se positionner objectivement sur des aspects auxquels il n'a pas répondu alors même que leur degré de complexité apparaît accessible au projet (superficie de l'OAP, implantation des bâtiments, perméabilité des sols, espaces de fraîcheurs...)</p>

			<p>L'implantation des bâtiments peuvent poser question.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site actuel est perméable et pourrait être préservé comme un jardin de quartier</li> <li>• La proximité du boisement est une réelle qualité qui permettrait aux riverains d'accéder à des espaces de fraîcheur communs et partagés lors des saisons estivales</li> </ul>		
	PPA30	Environnement Résilience	<p>Réinventer les zones d'activités artisanales et économiques</p>	<p><b>Ces remarques seront prise en compte lors de la phase opérationnelle des projets.</b></p>	<p>Cette contribution présente certes un caractère général.</p> <p>Le commissaire enquêteur n'a pas été en mesure d'identifier de réponse explicite à cette contribution dans le tableau évoqué et joint au mémoire en réponse qui ne se prononce que sur les AOP 1 à 4.</p> <p>Il suggère au porteur de projet de bien vouloir l'intégrer lors de la mise en œuvre du projet et sa déclinaison effective attendue par les contributeurs.</p>
	PPA31	Environnement Valorisation des entrées de villes et des infrastructures	<p>Fertiliser le pavillonnaire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner et gérer les zones d'activités en mettant en place des structures paysagères d'accompagnement du bâti et des stationnements.</li> <li>• Revalorisation paysagère des entrées de ville</li> <li>• Développement du RLP annexé au PLU</li> <li>• Densification des zones urbaines lâches et connexion au centre par des circulations adaptées aux piétons et aux cyclistes. Aménagement d'espaces publics de qualité.</li> <li>• Bâti récent isolé : inscription dans le paysage des constructions existantes par la mise en place de structures végétales adaptées.</li> <li>• Limitation de l'imperméabilisation et développement d'une stratégie de</li> </ul>	<p><b>Ces remarques seront prise en compte lors de la phase opérationnelle des projets.</b></p>	<p>Cette contribution présente certes un caractère général.</p> <p>Le commissaire enquêteur a bien noté la volonté affichée par le porteur de projet de renvoyer le traitement de ces questions à la mise en œuvre concrète du projet.</p> <p>Il souligne que le RLP est annexé au PLU et devrait permettre au porteur de projet de décliner cet engagement, d'autant plus facilement que le territoire de la ville de Mios est intégralement situé sur celui du PNRLG qui dispose d'une charte à laquelle la ville a adhéré.</p> <p>Le commissaire enquêteur note ici que le Conseil d'état a rappelé la valeur juridique (réglementaire depuis 2009) qui s'attache à ce type de charte le 21 avril 2022.</p> <p>La transposabilité de la charte sera facilitée avec le futur SCoT en qualité de document intégrateur, notamment en matière d'environnement, ce</p>

			désimperméabilisations (création d'îlots de fraîcheur en centre bourgs plantation des zones d'activités etc.)		qui devrait permettre à la ville de Mios de prendre en compte ces préconisations.
	PPA32	Environnement Valorisation des entrées de villes et des infrastructures	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proposer des espaces de stationnement réversibles et multi usages</li> <li>Proposer un nombre d'arbres par stationnement minimum</li> <li>Inciter à la perméabilité et la plantation des stationnements. Cela est essentiel afin de permettre une adaptation des villes et bourgs au changement climatique. Des matériaux perméables et des stratégies végétales d'ampleur sont nécessaires.</li> <li>Favoriser le ralentissement des automobilistes en centre bourg</li> </ul>	<b>Ces remarques seront prise en compte lors de la phase opérationnelle des projets.</b>	Cette contribution présente certes un caractère général. Le commissaire enquêteur n'a pas été en mesure d'identifier de réponse explicite à cette contribution dans le tableau évoqué et joint au mémoire en réponse qui ne se prononce que sur les AOP 1 à 4. Il suggère au porteur de projet de bien vouloir l'intégrer lors de la mise en œuvre du projet et sa déclinaison effective attendue par les contributeurs.
	PPA33	Environnement Préservation des paysages, espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser le réseau hydrographique dans son ensemble : protection et valorisation (sensibilisation et sentiers de découverte). Une attention particulière devra être portée au respect de la ripisylve (restauration de la ripisylve, éviter les coupes systématiques pour le bois d'œuvre et de chauffage)</li> <li>Impulser de nouvelles gestions forestières : restauration et limitation des coupes systématiques pour les boisements de feuillus notamment.</li> <li>Recomposer des lisières de feuillus sur les sites de production sylvicole.</li> <li>Eviter le développement de la populiculture dans des secteurs qui donnent accès au grand paysage.</li> <li>Valoriser les cheminements doux et actifs : confortement et réhabilitation des chemins existants et création de nouveaux itinéraires</li> </ul>	<b>Ces remarques seront prise en compte lors de la phase opérationnelle des projets.</b>	Cette contribution présente certes un caractère général mais la ville de Mios, dotée d'une culture forestière, devrait être en mesure de l'intégrer. Cependant, le commissaire enquêteur n'a pas été en mesure d'identifier ce niveau de détail dans les réponses indirectes à cette contribution dans le tableau évoqué et joint au mémoire en réponse qui ne se prononce que sur les AOP 1 à 4. Il suggère au porteur de projet de bien vouloir, lorsque cela est possible, l'intégrer lors de la mise en œuvre du projet et sa déclinaison effective attendue par les contributeurs, en rappelant une nouvelle fois que la ville de Mios fait partir intégrante du PNR.
	PPA34	Environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger réglementairement les corridors écologiques</li> </ul>	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	Le commissaire enquêteur n'a pas été en mesure d'identifier ce niveau de détail dans les réponses

		<p>Préservation des paysages, espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répertorier les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).</li> <li>• Favoriser et inciter au développement des TVB</li> <li>• Favoriser la mise en place de haies bocagères et ce même si ces dernières n'étaient pas existantes. Favoriser la replantation de haies anciennes (cf. cartes anciennes). Valoriser les aides à la plantation de haies, valorisation des puits de carbone etc.</li> <li>• Préserver les lisières viticoles et sylvicoles composées d'essences indigènes (mixtes de feuillus) afin de composer des zones tampons et de limiter les conflits d'usages (coupes rases, traitements etc.)</li> <li>• Proposer une gestion sobre et écologique sur le long terme (limitation des tailles, gestion différenciée, mise en place de haies vives, jachères fleuries d'essences végétales locales etc.)</li> <li>• Proposer des massifs résilients et sobres en eau (vivaces etc.)</li> <li>• Mettre en valeur les subventions proposées et les acteurs pouvant accompagner particuliers et collectivités</li> </ul>		<p>indirectes à cette contribution dans le tableau évoqué et joint au mémoire en réponse qui ne se prononce que sur les AOP 1 à 4.</p> <p>Il suggère au porteur de projet de bien vouloir l'intégrer, lorsque cela est possible, lors de la mise en œuvre du projet et sa déclinaison effective attendue par les contributeurs, en rappelant une nouvelle fois que la ville de Mios fait partir intégrante du PNR.</p>
	PPA35	<p>Environnement</p> <p>Préservation des paysages, espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)</p>	<p><b>Les îlots de fraîcheur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les espaces et zones de rencontres au sein des centres bourgs</li> <li>• Proposer une palette végétale indicative pour les milieux urbains et les jardins privés : strate arborée, arbustive, herbacée.</li> <li>• Valoriser le port naturel de chaque essence (limiter la taille si l'aspect sanitaire n'en nécessite pas le besoin) : cf. CAUE de la Gironde pour établir cette liste.</li> </ul>	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	<p>Cette démarche est annoncée par la ville de Mios comme faisant partie de son projet.</p> <p>Il appartiendra donc au porteur de projet de la décliner de façon effective et visible.</p> <p>Le commissaire enquêteur suggère au porteur de projet de consulter l'ADEME sur ce point : Lancée en janvier 2023 via l'incubateur de l'ADEME. La start up « <i>plus fraîche ma ville</i> » dévoile une première version de son outil numérique à destination des collectivités territoriales en leur proposant des solutions face aux îlots de chaleurs urbains.</p>

PPA36	Environnement  Préservation des paysages, espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)	<p><b><u>Valoriser les paysages « ordinaires »</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les structures paysagères existantes composant les paysages agricoles d'exception et ordinaires ou inciter à les recomposer (haies bocagères, arbres isolés, murets en pierres etc.)</li> <li>• Développer les lisières et boisements mixtes aux abords des sites de production sylvicoles, viticoles (Projet VitiRev afin de limiter les conflits d'usages)</li> </ul>	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	<p>Le commissaire enquêteur n'a pas été en mesure d'identifier ce niveau de détail dans les réponses indirectes à cette contribution dans le tableau évoqué et joint au mémoire en réponse qui ne se prononce que sur les AOP 1 à 4.</p> <p>Il suggère au porteur de projet de bien vouloir l'intégrer, lorsque cela est possible, lors de la mise en œuvre du projet et sa déclinaison effective attendue par les contributeurs, en rappelant une nouvelle fois que la ville de Mios fait partir intégrante du PNR.</p>
PPA37	Environnement  Préservation des paysages, espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)	<p><b><u>Penser la transition énergétique et la transition climatique</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lutter contre le développement des ENR au sol au sein des parcelles naturelles, agricoles (ou ayant un potentiel agronomique) et forestières.</li> <li>• Favoriser les panneaux solaires sur toitures (bâtiments industriels, bâtiments agricoles existants, nouvellement créés si nécessaire pour l'activité agricole, nouvelles habitations etc.)</li> <li>• Valoriser les sites déjà imperméabilisés pour la production d'ENR solaire au sol (zones d'activités, parkings etc.)</li> </ul>	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	<p>Cette contribution présente certes un caractère général.</p> <p>Le commissaire enquêteur aurait néanmoins attendu (même si le sujet ne concerne pas directement le projet de modification du PLU) du porteur de projet qu'il puisse être en mesure de répondre et d'indiquer, au regard de son expérience, qu'il a déjà initié et conduit plusieurs projets de parc photovoltaïques sur des espaces au sol (<u>anciennement des décharges</u> au lieu-dit « La Cassadotte »).</p> <p>Deux nouvelles centrales photovoltaïques au sol, d'une puissance totale de 15,5 MWc, à Mios, à la jonction du Val de l'Eyre et du bassin d'Arcachon ont été mises en service. La construction a été réalisée avec des panneaux solaires fabriqués en Europe.</p> <p>La ville de Mios a lancé en 2020, un appel à manifestation d'intérêt pour la <u>couverture photovoltaïque de plusieurs sites publics</u></p> <p>Le commissaire enquêteur note au surplus que les élus miossais ont émis un avis favorable, le 13 décembre 2022, à un projet de parc</p>

					photovoltaïque flottant qui sera installé sur l'ancienne carrière en eau de la société Sibelco, au lieu-dit « La Hitte contribuant ainsi à la <u>mise en valeur d'un site dégradé</u> .
		Environnement  Préservation de la ressource en eau et des zones humides	Proposer un coefficient de pleine terre et de biotope minimum o En ce qui concerne les espaces libres de toute construction, un coefficient de pleine terre et de biotope pourrait être envisagé. • Limiter l'imperméabilisation des sols à la fois dans les jardins privés mais aussi dans l'espace public • Envisager la mise en place d'un zonage pluvial	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	Cette contribution présente certes un caractère général. Contrairement à ce que semble vouloir indiquer la réponse ci-contre, le porteur de projet, après avoir annoncé être conscient des enjeux, n'apporte pas de réponse explicite à cette contribution qui méritera, au moment de la déclinaison du projet, un examen au cas par cas car l'ensemble du projet ne devrait pas manquer au moment de sa mise en œuvre, d'ouvrir une période de risque en matière d'imperméabilisation des sols (extension des annexes... parkings....).
	PPA38	Environnement  Préservation des paysages, espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF	<b>Favoriser la préservation des zones humides</b> • Proposer des zones tampons non constructibles aux abords des zones humides en appui avec les syndicats gestionnaires de bassins versants • Inciter aux mesures agro-environnementales et aqua-environnementales o (Les mesures agro-environnementales s'adressent aux agriculteurs qui s'engagent, pour une période minimale de 5 ans, à préserver l'environnement et à entretenir l'espace rural, en adoptant des techniques agricoles respectueuses de l'environnement allant au-delà des obligations légales. En échange, ils perçoivent une aide financière qui compense les coûts supplémentaires et les pertes de revenus résultant de l'adoption de ces pratiques, prévues dans le cadre de contrats agro-environnementaux.)	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « <i>terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année</i> ». (Art. <a href="#">L.211-1</a> du code de l'environnement). Cependant, eu égard aux conséquences induites et potentiellement dommageables sur les zones humides présentes à Mios, et compte tenu de l'inclusion du territoire miossais dans celui du PNR, le porteur de projet ne devrait pas manquer d'intégrer ces préconisations dans la mise en œuvre du PLU ainsi qu'il s'y est engagé sur d'autres items de même nature car cette période pourra constituer un moment privilégié pour les décliner.

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter strictement l'urbanisation dans les secteurs de protection des captages et dans les zones humides</li> </ul>		<p>Pour l'information du porteur de projet, l'agence de l'eau Adour-Garonne contribue à l'amélioration des connaissances sur les zones humides du bassin en aidant les inventaires et cartographies, première étape indispensable pour définir une politique d'intervention (<a href="http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/eau-et-biodiversite/preserver-les-milieux-humides.html">http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/eau-et-biodiversite/preserver-les-milieux-humides.html</a>). Elle est appuyée pour cela par le Forum des Marais Atlantiques (FMA) qui assure l'assistance technique, la réception et la compilation des inventaires financés par l'Agence de l'eau.</p> <p>Les données proviennent d'inventaires financés par l'Agence de l'eau ou fournis par des acteurs de terrain et répondant aux critères exigés. L'identification et la délimitation technique des zones humides élémentaires est faite par prospection de terrain selon les critères « hydromorphie des sols » ou « végétation hygrophile ».</p>
	PPA39	<p>Environnement</p> <p>Préservation et valorisation du patrimoine paysager et architectural</p>	<p><b>Patrimoine bâti :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les centres anciens : mise en valeur notamment par des circuits de circulation douce dans le centre historique</li> <li>• Protéger et valoriser les espaces publics, le bâti ancien afin de faire vivre les centres bourgs</li> <li>• Favoriser la rénovation/réhabilitation du patrimoine existant : sobriété en termes de matériaux, réemploi, etc.</li> <li>• Permettre la mutation des usages dans le bâti ancien (puit de lumière, ouvertures de toits en terrasse etc.)</li> <li>• Protection des architectures et formes typiques locales (bâti et terres cultivées)</li> </ul>	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	<p>Cette contribution présente certes un caractère général et ne présente pas un lien direct avec le projet.</p> <p>Cependant, au moment de la mise en œuvre du projet, la ville de Mios ne devra pas manquer d'intégrer cette préoccupation dans sa planification car elle se trouve de fait au cœur de la politique de l'habitat que souhaite développer Mios au cours des années à venir.</p>

			<p>qui structurent le paysage rural. Favoriser la préservation du patrimoine rural (aides et financements)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inciter à la transformation/changement de destination du patrimoine rural afin de limiter sa dégradation en nouvelles typologies d'habitations rurales de façon strictement encadrée (priorités aux activités agricoles. Attention nécessité de réseaux, accès existants etc.).</li> <li>• Limiter la banalisation des paysages induite par le développement de lotissements non intégrés au paysage local.</li> <li>• Affirmer une exigence en termes de qualité pour les constructions neuves. Si constructions neuves alors favoriser le développement d'habitats sobres et vertueux (formes urbaines de qualité, matériaux biosourcés, panneaux photovoltaïques en toitures, isolation non polluante etc.)</li> <li>• Permettre l'implantation d'habitats bioclimatiques et écologiques</li> <li>• Inventer des formes urbaines (rénovation ou neuf) répondant aux nouveaux usages et nouveaux modes de vies (familles monoparentales, gardes alternées, collocation de jeunes actifs, projets intergénérationnels, vieillissement des populations etc.)</li> </ul>		
	PPA40	<p>Environnement</p> <p>Préservation et valorisation du patrimoine</p>	<p><b>Les lisières habitées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redonner de la place aux modes doux et actifs au sein des lotissements : développement de chemins de traverses, espaces de rencontre et de promenades</li> <li>• Recomposer des lisières habitées afin d'intégrer les habitations récentes ou nouvellement construites. Inscription dans</li> </ul>	Voir tableau bilan concertation PPA ci-après	<p>Cette contribution présente certes un caractère général mais elle est bien intégrée dans le projet de la ville de Mios qui ne manquera pas de prendre en compte cette contribution au moment de sa déclinaison ainsi qu'il s'y engage dans l'annexe de son mémoire en réponse aux PPA.</p>

		paysager et architectural	<p>les paysages des constructions existantes par la mise en place de structures végétales adaptées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser au maximum les haies vives, champêtres composées d'essences indigènes et limiter les haies monos spécifiques (les haies vives favorisent la biodiversité, marquent l'évolution saisonnière, s'adaptent au paysage local, limitent l'entretien).</li> <li>• Inciter à une gestion plus sobre et économe des espaces paysagers libres et privés</li> <li>• Proposer un coefficient de biotope ainsi qu'un coefficient de pleine terre dans les jardins privés et au sein des espaces publics.</li> <li>• Préserver les paysages des routes et bords de voies notamment les « routes paysage »</li> </ul>		
SDMSN	PPA41	Protection	La modification n°2 du PLU présentée par la commune n'impacte pas une emprise de passage ou d'usage inscrite au PDIPR ou au PDESI. De ce fait, les enjeux, liés à ces 2 compétences et relative à la protection des aménagements réalisés, ne sont pas concernés.		Pas d'observation.
SYBARVAL	PPA42	logement	<p>4 secteurs identifiés prévoient de 40 à 100% de logements sociaux ce qui est compatible avec les prescriptions du Scot mais ce pourcentage moyen de 35% s'applique à l'ensemble des résidences principales créées à l'échelle communale. Il conviendra donc de veiller à ce que cette moyenne soit bien respectée lorsque la mairie de Mios examinera la compatibilité du PLU faisant l'objet de la présente enquête avec le Scot</p>	<p><b>Le nombre de 2 268 logements produits à l'horizon 2030 (notice explicative) mérite d'être explicité.</b>  <b>Il résulte d'une étude capacitaire et s'appuie sur une densité moyenne fixée par zone du PLU.</b>  <b>3 éléments importants :</b>  - Dans les 2 268 logements, 50 résultent de l'aménagement du secteur classé en AU20.  <b>Compte tenu des contraintes (réseaux) qui pèsent sur le terrain d'assiette et de la nécessité de mener en amont une procédure de</b></p>	<p>Le commissaire enquêteur note avec intérêt <b>la préoccupation annoncée par le porteur de projet et qui consistera à s'assurer de l'adéquation avec le SCOT et le PLH.</b>  Le commissaire enquêteur attire néanmoins l'attention du porteur de projet sur les risques liés au recours à la procédure de l'AMI :  <u>Pour déterminer si un appel à projets doit être requalifié en concession ou en marché public, le juge apprécie alors deux critères cumulatifs :</u></p>

			<p>modification du document d'urbanisme, cette opération ne se réalisera pas avant 2030.</p> <p>- Le projet de modification du PLU définit 4 secteurs OAP. Plus encore, il pose une temporalité pour chacun d'entre eux. La dureté foncière et/ou l'utilisation actuelle du sol (une entreprise de TP est installée sur l'une des OAP) rend complexe et long leur aménagement, notamment pour 2 d'entre elles qui représentent au total 110 logements. La réalisation de ces 2 secteurs ne constitue pas une priorité pour la commune. En atteste le fait qu'elles n'ont pas été intégrées dans l'AMI multisites qui sera engagé, avant la fin de l'année 2023, par délibération du conseil municipal.</p> <p>- Il est vrai de dire que 863 logements seront créés dans la ZAC Terres Vives, éco-domaine de Mios. Le traité de concession, signé le 25 novembre 2011, a fait l'objet, à 6 reprises, d'un avenant. L'échéance est prévue le 31 décembre 2029.</p> <p>Mais il est important de noter qu'à la date d'approbation du PLU (février 2019), 181 logements avaient déjà été livrés. Enfin, à la lueur des éléments présentés ci-dessus, le nombre de 1 927 logements créés à l'horizon 2030 est plus réaliste. Ce nombre est à considérer avec précaution, Mios n'échappant pas à la conjoncture économique et financière du secteur immobilier.</p> <p>Des tableaux de bord internes à la collectivité vont être créés pour suivre la construction du nombre de logements neufs en vue de s'assurer qu'il est en adéquation avec le SCOT et le PLH.</p>	<p><u>l'appel à projets répond-il à un besoin de la personne publique et présente-t-il un caractère onéreux ?</u></p> <p>Le critère de la satisfaction du besoin de la personne publique repose non seulement sur le fait que le projet réponde à <u>un intérêt public</u> mais aussi sur la <u>présence de prescriptions techniques imposées par la personne publique</u>. A l'occasion de l'avis précité, le Conseil d'Etat a également établi « <i>une forme de présomption de réponse à un besoin de la personne publique</i> » lorsque l'objet du besoin figure sur la liste des activités qui sont des travaux en droit de la commande publique publiée au Journal officiel du 27 mars 2016.</p> <p>Le caractère onéreux est quant à lui, entendu au sens large puisque <u>la seule mention d'un modèle économique et d'éléments financiers</u> (tels qu'une proposition financière et un montage financier en l'espèce) suffit à démontrer que l'opération a un caractère onéreux car elle aura une contrepartie financière et ce, quand bien même l'équilibre financier du contrat final n'est pas encore connu ou déterminable.</p> <p>Ainsi, <u>lorsque ces deux critères sont cumulativement remplis, le juge estime que la procédure d'appel à projets et le contrat en découlant sont entachés d'irrégularités puisqu'ils ne satisfont pas à la procédure de publicité et de mise en concurrence prévue par le Code de la commande publique</u>. Par ricochet, cette requalification en contrat de la commande publique pourrait également et éventuellement déboucher sur l'annulation du</p>
--	--	--	--	---

					<u>contrat, la qualification du délit de favoritisme et l'indemnisation du co-contractant, voire des candidats évincés.</u>
	PPA43	logement	Le projet de PLU envisage la production de logements à l'échelle de la commune à 2268 d'ici 2030. Les objectifs du Scot fixent à 7648 le nombre de logement à créer à l'échelle de la COBAN d'ici 2030. Le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) renvoie au Programme local de l'habitat (PLH) le soin de répartir les efforts de constructions entre les différentes communes. Il conviendra donc d'avoir avec le PLH une approche cohérente entre le projet de PLU et ceux des autres communes	Voir réponse ci-dessus	<b><u>Le commissaire enquêteur note l'engagement du porteur de projet à assurer l'adéquation du PLU avec le SCOT et le PLH.</u></b>
<b>MRAE</b>	PPA44	Eau et assainissement	Le PLU prévoit, compte tenu de la saturation de la station d'épuration actuelle, la réalisation d'une nouvelle station d'épuration à un horizon de cinq ans ; qu'il convient de conditionner toute nouvelle urbanisation à la réalisation de cette installation	<b>La notice sera complétée à partir des éléments fournis par la commune de Mios</b>	Le commissaire enquêteur note la prise en compte de cette observation.
<b>CDPENAF</b>	PPA 45	Emprises au sol et artificialisation	Recommandation de limiter l'emprise maximale des piscines à 80 m <sup>2</sup> La cdpnaf rappelle la nécessité d'encadrer les piscines admises en zones A et N	Réponse favorable pour limiter la surface maximale des piscines à 80 m <sup>2</sup> , et ce pour toutes les zones du PLU.	Certes, dans un arrêt du 15 avril 2016, le Conseil d'Etat a jugé qu'une piscine peut être considérée comme l'extension d'une habitation existante et, à ce titre, être autorisée en zone agricole. Une piscine découverte peut être regardée, eu égard à sa destination, comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un même ensemble architectural. la loi d'avenir pour l'agriculture (n° 2014-1170 du 13 octobre 2014), a modifié certains

					<p>aménagements relatifs à la limitation du droit de construire en zone agricole. La loi, dans son article 25, modifie les dispositions de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme en indiquant notamment :</p> <p><i>" ...Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone..."</i></p> <p>Ainsi, en ZA ou ZN, les dispositions du règlement de PLU ne devraient plus interdire l'extension d'un bâtiment d'habitation préexistant. Il demeura cependant possible, aux termes du PLU, d'en fixer les limites (hauteur, implantation, emprise...). Ajoutons, que le projet d'extension d'un bâtiment existant par la création d'une piscine jointive en zone naturelle, a été jugé « compatible » avec son environnement, suivant décision rendue le 16/04/2008 par le Conseil d'Etat (CE n° 305606 c/Commune de Neubois) aux termes de laquelle il est précisé que " ...la seule implantation de la piscine en zone NC ne suffisait pas, par elle-même, à caractériser une atteinte au paysage, "</p> <p>Néanmoins, il sera suggéré au porteur de projet de bien vouloir tenir compte de l'avis de la CDPENAF sur les <b><u>nécessités d'encadrement.</u></b></p>
--	--	--	--	--	--

	PPA46	Protection de la biodiversité	Interrogations sur les motivations qui ont conduit à rendre possible la réduction du recul de construction de 3m à 1,5 m mesuré depuis l'axe des fossés, des crastes et des cours d'eau.	La collectivité précisera dans la pièce écrite du PLU (« Dispositions générales » du règlement) l'obligation de respecter un recul de 3 mètres minimum à partir du haut de la berge d'un fossé, d'une craste ou d'un cours d'eau et ce, pour toutes les zones du PLU.	Le commissaire enquêteur note la prise en compte de cette observation.
<b>PARC NATIONAL REGIONAL DES LANDES DE GASCOGNE</b>	PPA47	Protection de la biodiversité	De modifier l'article 6,7,8 et 9 de la zone Uz qui concerne le recul des constructions et annexes par rapport aux fossés, aux crastes et cours d'eau afin d'étendre le recul minimum à 5m. Il convient d'appliquer un recul similaire pour l'implantation des clôtures. Ces reculs seront en cohérence avec le maintien d'une bande non aedificandi de 3m minimum.	La mairie intégrera dans le nouveau règlement un recul de 3 mètres minimum à partir du haut de la berge d'un fossé, d'une craste ou d'un cours d'eau et ce, pour toutes les zones du PLU.	Le commissaire enquêteur note la prise en compte de cette observation.
	PPA 48	Règlement	De limiter la dérogation pour construire des annexes sur les parcelles bâties dont l'emprise au sol maximale est déjà utilisée à la date d'approbation du PLU à une surface supplémentaire de 20m <sup>2</sup> .	La disposition prévue dans le document d'urbanisme en vigueur « 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 m <sup>2</sup> » est supprimée.  Ainsi, la modification n°2 du PLU supprimera l'emprise au sol supplémentaire accordée pour les parcelles dont l'emprise au sol maximale est déjà utilisée	Le commissaire enquêteur rappelle son observation formulée ci-dessus CONTRIBUTION 1 et souligne les risques liés à la suppression de la disposition.
	PPA50	Protection de la biodiversité	En 2018 lors de la consultation du Parc pour avis sur le projet de PLU, le courrier en date du 1 <sup>er</sup> août 2018 exprimait des recommandations qui auraient pu être intégrées à cette modification (référence au guide du riverain pour une meilleure gestion des cours d'eau, préservation de la ripisylve, perméabilité des clôtures...).	La mairie prendra en compte ces recommandations, notamment en annexant au PLU le guide du riverain pour une meilleure gestion des cours d'eau. S'agissant de la perméabilité des clôtures, elle sera imposée (Cf. nouveau règlement du PLU) notamment en zones A et N et recherchée pour les clôtures situées à l'interface zone U/zone A/N.	Le commissaire enquêteur note la prise en compte de cette observation.

**QCE1. Le porteur de projet voudra bien apporter des éléments de contexte précis sur le choix de la temporalité retenue et la capacité de la mairie de Mios à insérer le projet de modification de son PLU dans :**

Réponse de Mios	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avis du CE</li> </ul>
<p>Le périmètre de gel arrivant à échéance en février 2024, une nouvelle stratégie réglementaire pour mettre en œuvre le projet de centre-ville est proposée dans le cadre de cette modification.</p> <p>La procédure permettra également de réaliser quelques légères modifications réglementaires.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend en compte cette réponse qui néanmoins ne comporte aucun élément attendu sur l'application des lois Zan et la loi du 10 juillet 2023 qui s'imposent à la collectivité dans la hiérarchie des normes alors que celles-ci ont été évoquées lors des entretiens préalables avec monsieur le maire.</p>

**QCE2. Les raisons qui ont pu conduire la commune de MIOS à recourir à un PLU et non pas à s'inscrire dans une démarche PLUi à l'instar de plusieurs autres communes voisines en Gironde.**

Réponse de Mios	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avis du CE</li> </ul>
<p>Par délibération du 16 novembre 2020, le conseil municipal de Mios s'est opposé au transfert automatique de la compétence « Plan local d'urbanisme » au bénéfice de la COBAN à la date du 1er janvier 2021.</p> <p>A noter toutefois que cette même délibération précise que l'EPCI peut choisir de prendre la compétence PLUi en cours de mandat avec l'accord de ses communes membres suivant le principe de majorité qualifiée. Il ne s'agit donc pas d'un renoncement définitif.</p> <p>Il convient de rappeler qu'en 2020, les élus communautaires ont engagé deux « chantiers » importants, à savoir le projet de territoire et le programme local de l'habitat.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de ce positionnement parfaitement recevable qui appellera cependant une observation en conclusion du présent rapport sur l'intérêt du recours à l'intercommunalité régulièrement rappelé par le Conseil régional.</p>

<p>A l'issue de 15 mois de concertation, de réunions et d'études avec les élus, la Coban a élaboré son projet de territoire (Délibération du conseil communautaire en date du 8 février 2022).</p> <p>La Coban a poursuivi le travail engagé à l'échelle communautaire en élaborant son 1er plan local de l'habitat (PLH). Ce document, qui couvrira la période 2022-2027, ne constitue pas la somme des stratégies communales mais définit les synergies et orientations partagées sur le territoire communautaire. Il permet également d'acter la prise de compétence de la Coban en matière d'équilibre social de l'habitat.</p> <p>Par ailleurs, le territoire de la Coban compte des communes aux caractéristiques disparates : des communes très rurales, des communes très touristiques et 6 d'entre elles sont soumises à la loi Littoral. Aborder l'aménagement du territoire à l'échelle de l'agglomération demeure donc complexe. Ce travail doit s'inscrire dans le temps long.</p>	
---	--

**QCE3. Monsieur le maire de la commune de Mios a souhaité solliciter l'avis de la CDPENAF dans le cadre de cette enquête publique. Cet avis a été produit le 6 septembre 2023 avant le début de l'enquête. Ses recommandations sont reprises dans le tableau ci avant.**

Réponse de Mios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avis du CE</li> </ul>
<p>Le maire de Mios a souhaité donner une part essentielle au processus de discussion collective. Tout au long de la procédure de modification du PLU, des réunions formalisées ont donc été organisées avec les partenaires institutionnels (DDTM, MRAe), des temps d'échanges réguliers avec les concessionnaires de réseaux ont été menés, un travail de la commission Aménagement/Cadre de vie et urbanisme a été effectué, et enfin une présentation des 1ères orientations de la modification ont été abordées avec la population lors du rendez-vous citoyen de mai 2023.</p> <p>Au-delà de la volonté de s'inscrire dans une démarche de démocratie participative locale, M. le maire a défini une organisation et méthodologie de travail en vue de garantir la sécurité juridique de la procédure. L'avis de la CDPENAF, émis à quelques jours de l'ouverture de l'enquête publique, ne fragilisant pas la procédure, il est important d'avoir pu le joindre au dossier, dans un objectif de transparence.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette réponse n'appelle pas de commentaire particulier du commissaire enquêteur.</li> </ul>

**QCE4.** Le porteur de projet s'attachera à améliorer les justifications :

Réponse de Mios	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avis du CE</li> </ul>
Les compléments de réponse apportées par la mairie dans le présent mémoire suite au PV transmis par le commissaire enquêteur permettent d'éclairer davantage la compréhension du projet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il est pris bonne note de cette réponse qui appellera une observation en conclusions.</li> </ul>

**QCE5** Le commissaire enquêteur s'interroge sur l'existence d'une PPR et sur l'exhaustivité du rapport de présentation élaboré par ID DE VILLE si ce document devait en tenir lieu.

Réponse de Mios	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avis du CE</li> </ul>
<p>La commune de Mios n'est pas concernée par un plan de prévention des risques.</p> <p>Il convient de noter qu'un plan de prévention des risques d'incendies de forêts (PPRIF) a été prescrit sur Mios le 1er octobre 2004 puis déprescrit le 16 décembre 2009, le PPRIF ayant été considéré comme n'étant pas l'outil le mieux adapté à ce type de commune, et que d'autres outils seraient mis en œuvre pour la prise en compte du risque dans le document d'urbanisme, tels que le porter à connaissance du risque.</p> <p>En outre, la municipalité reste très vigilante sur la question des risques, notamment les « risques feux de forêt », et place cette question au cœur de ses préoccupations présentes et futures.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bien que cette question d'ordre général ne soit pas directement liée à l'actuel projet de modification du PLU, le commissaire enquêteur prend bonne note de cette réponse, notamment dans le cadre du risque feux de forêt.</li> </ul>

**QCE6. Existe-t-il un document PAC (porté à connaissance) élaboré par les services de l'Etat s'agissant de la commune de Mios ou encore Transmission d'Informations au Maire (TIM), ?**

Réponse de Mios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avis du CE</li> </ul>
Lors de l'élaboration du PLU de 2019, les services de l'État avaient produit un porter à connaissance. Cela n'a pas été le cas pour la modification n°2 du PLU.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le commissaire enquêteur en prend bonne note.</li> </ul>

**QCE7. Le commissaire enquêteur n'a pas relevé dans l'actuel projet de modification du PLU, la mise en place d'indicateurs de suivi ou d'observatoire local afin d'évaluer dans le temps de quelle manière s'opère le développement des politiques de logement social (par exemple). Or le projet de modification du PLU de Mios impliquera la prise en compte des capacités d'accueil du territoire.**

La municipalité est consciente que les documents d'urbanisme (PLU) doivent respecter les règles qui leur sont imposées par les lois et règlements et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur.

Le PLU a pour objectif d'élaborer et mettre en œuvre une planification stratégique à l'échelle d'une commune et à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles. Évaluer ce « qu'a produit le document d'urbanisme » est une étape indispensable pour s'assurer que les objectifs initialement fixés à l'échelle locale sont atteints et qu'ils s'inscrivent en adéquation avec ceux du SCOT (une fois celui-ci rendu exécutoire) et du PLH. C'est pourquoi lors de la prochaine procédure prescrite, le bureau d'étude qui accompagnera la ville aura pour mission de réaliser l'évaluation du document antérieur.

Le rapport de présentation (partie 7) rappelle ainsi que « Conformément aux dispositions de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans, à compter de son approbation ».

**Avis du commissaire enquêteur :** Bien que ces questions d'ordre général ne relèvent pas toutes directement des objectifs du projet de modification du PLU, le commissaire enquêteur prend acte de cette prise de cet engagement qui sera utile à la commune de Mios notamment dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le futur Scot qui contient ces indicateurs de suivi, lesquels constituent de véritables outils de pilotage.

THEMATIQUES	INDICATEURS	Capacité du projet de modification du PLU de Mios à répondre aux exigences liées au changement d'échelle (augmentation de la population et des logements induits) : avis du CE
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Le commissaire enquêteur rappelle cependant qu'une vigilance particulière du porteur de projet est attendue du porteur de projet sur cet item.
	Capacité résiduelle de production d'eau potable et volume d'eau importée (été/hiver)	Idem.
<b>EAU</b>	Nombre de jours de restriction par arrêté préfectoral	Idem.
	Volume d'eau consommé par mois	Idem.
	Capacité annuelle des stations d'épuration	Un projet de station d'épuration est en cours de développement et devra être adopté en fonction de l'évolution de la population à Mios. La direction de la DDTM 33 a rappelé récemment « l'exemplarité du projet de la société d'assainissement de Bordeaux Métropole (SABOM) qui a inauguré récemment son projet de réutilisation à usage interne d'eaux usées traitées pour la station d'épuration de Eysines Cantinolle. Une partie des eaux usées traitées ne sera pas rejetée dans le milieu naturel mais fera l'objet d'un traitement complémentaire physico-chimique puis microbiologique, afin de pouvoir être réutilisée à la place de l'eau potable, en interne, pour des préparations chimiques et le processus de désodorisation. Il s'agit du deuxième projet de réutilisation d'eau usée en Gironde et le premier par une station d'épuration ».
	Qualité des eaux de baignade	Sans objet.
<b>Gestion des pratiques</b>	Niveau de fréquentation et impacts sur des espaces fragiles à vocation naturelle	Sans objet sauf en lien avec le PNRLG et de sa charte dont la valeur juridique prime sur celle du PLU
<b>AIR</b>	Suivi des niveaux de pollution de l'air	Sans objet direct.

	Bilan carbone / Evaluation des émissions de gaz à effet de serre	Sans objet direct.
<b>ARTIFICIALISATION DES SOLS</b>	Part des surfaces artificialisées au regard de l'équilibre entre espaces urbains, agricoles, naturels et forestiers	Le commissaire enquêteur aurait pu attendre du porteur de projet qu'il se positionne sur cet item car son projet s'inscrit directement dans cette dimension, notamment s'agissant de la densification du centre bourg.
	Analyse des surfaces disponibles en zones U et AU ainsi que des possibilités de densification de ces zones	Le commissaire enquêteur aurait pu attendre du porteur de projet qu'il se positionne sur cet item car son projet s'inscrit directement dans cette dimension, notamment s'agissant de la densification du centre bourg.
<b>Autres usages des sols</b>	Surface disponible et taux d'occupation des ZAE	Idem.
	Surface agricole utile et utilisée	Idem.
	Surface et tendance d'évolution des espaces naturels y compris en zones urbaines	Idem.
	Surfaces urbanisées ou urbanisables situées en zones à risques	Idem.
<b>Maintien de la biodiversité</b>	Inventaires et suivis des habitats et des espèces	CF AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL.
	Mesures de protection mises en œuvre	CF AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL.
	Effets constatés du développement de l'urbanisation /l'artificialisation en termes de surface et de fragmentation	CF AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL.

	Evolution des corridors écologiques terrestres et aquatiques	CF AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL.
<b>Architecture et paysages</b>	Existence de dispositifs de protection du patrimoine bâti/des formes urbaines	CF AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL.
	Existence de dispositifs de protection des paysages ou de plans d'action en faveur des paysages	CF AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL.
<b>Démographie</b>	Projection démographique dans les documents d'urbanisme	Indicateur directement lié au projet.
	Solde migratoire selon l'âge et la catégorie socioprofessionnelle	Indicateur directement lié au projet.
	Indice de jeunesse (rapport entre les - de 20 ans et les + 60 ans)	Indicateur directement lié au projet.
	Nombre d'habitants entre 15 et 60 ans	Indicateur directement lié au projet.
<b>Mobilités et déplacements</b>	Constats d'encombrement et d'augmentation des temps de trajets	Indicateur directement lié au projet car certains contributeurs craignent une saturation du centre bourg liée à l'augmentation de la population et des véhicules.
	Saturation des espaces de stationnement	Indicateur directement lié au projet. La multiplication des espaces de stationnement a été anticipée
	Adéquation entre offre et besoin en termes de transports/modes de déplacement	Indicateur directement lié au projet.
<b>SANTE</b>	Capacité à répondre aux besoins de santé en saison ou hors saison	L'augmentation attendue de la population induite à les ouvertures et les nouvelles densifications de logements auront un effet direct sur cet item dont l'indicateur et le suivi présenteront un intérêt et pourraient être d'ores et déjà anticiper.
	Volume annuel de déchets collectés	idem

<b>Déchets</b>	Coût de traitement des déchets	Idem.
<b>Immobilier et logements</b>	Taux de vacance des logements	Le commissaire enquêteur avait noté la dimension sociale liée à l'habitat têt à la construction, dans le cadre de ce projet de modification du PLU. Cet item a un intérêt stratégique dans ce cadre.
	Taux de répartition entre les résidences principales et secondaires	Idem.
	Changement de statut de la résidence	Idem.
	Prix des maisons au m <sup>2</sup>	Idem.
	Politiques publiques adaptées aux primo-accédants et accessions sociales	Idem.
	Prix des terrains au m <sup>2</sup>	Idem.
	Surface disponible et localisation pour réaliser les nouveaux équipements et les infrastructures	Idem.
	Niveau de fréquentation touristique connu ou estimé et rapport à la population permanente	Sans objet dans le cadre actuel.
<b>Economie et saisonnalité</b>	Part des emplois liés au tourisme	Sans objet dans le cadre actuel.
	Volume des migrations domicile-travail et kilomètres parcourus	Sans objet dans le cadre actuel.

**QCE8.** En lien avec la pris en compte de ces indicateurs, le porteur de projet vaudra bien apporter son éclairage sur la capacité de la commune à répondre aux exigences de contenu classique d'un PLU (si toutefois l'actuel projet de modification traite de ces thématiques, par exemple les thématiques littoral et montagne sont ici absentes) :

Ces attentes ne peuvent être toutes traitées dans la cadre de la modification. Elles sont précisées pour partie dans les justifications de la notice et le rapport de présentation.

**Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de cet engagement pour le futur proche.**

Thématiques	Mise en œuvre pour les PLU	Evaluation de la mairie de Mios sur le degré de compatibilité et de cohérence du projet par rapport à ce que doit contenir un tel document.
<b>Agriculture</b>	<p>Dans le respect des prescriptions du DOO sur les « espaces agricoles à protéger » et en compatibilité avec les orientations et objectifs plus généraux du SCoT, délimiter les zones A à la parcelle dans le PLU. En augmenter les périmètres. Ou les réduire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation dans le respect toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-des objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par son PADD en compatibilité avec le SCoT</li> <li>-des procédures de plus en plus strictes qui s'appliquent dans ce cas.</li> </ul> <p>Au sein des zones A, déterminer dans le PLU) la constructibilité pour les besoins des exploitants agricoles, les équipements collectifs, les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants, les changements de destination de constructions existantes et les STECAL</p>	Un positionnement de la mairie de Mios sera attendu
<b>Biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Déterminer dans le PLU avec précision le classement des terrains abritant des espèces ou des habitats naturels remarquables. Définir également dans le PLU des modalités de protection de ces espèces ou de ces habitats en fonction des enjeux, par exemple par une limitation de la constructibilité, par l'adoption d'un coefficient de biotope, par la délimitation d'emplacements réservés aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques...</li> <li>-Mobiliser les outils prévus notamment à l'article R. 151-43 CU.</li> </ul>	idem
<b>Climat et transition énergétique</b>	-Imposer le respect aux constructions, travaux, installations et aménagements des performances énergétiques et environnementales renforcées définies par le règlement, au sein de secteurs qu'il identifie (art. L. 151-21 CU) ;	idem

	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Imposer une densité minimale de construction dans les secteurs définis par le DOO ;</li> <li>-Créer des secteurs de projets adossés à des OAP et organisés autour de grands thèmes en lien avec la lutte contre le changement climatique (tels que l'usage du sol / fonctions économiques, sociales et environnementales ou encore la fonction de continuités écologiques ; OAP spécifique de lutte contre les îlots de chaleur urbains ou dédiée aux trames vertes et bleues)</li> </ul>	
<b>Commerce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-En l'absence de SCoT : les OAP du PLU comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal au sens des articles L. 141-16 et L. 141-17 CU (art. L. 151-6 CU) ;</li> <li>-Identifier et délimiter des quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (art. L. 151-6 CU) ;</li> <li>-Définir des OAP pour favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces (art. L. 151-7 2° CU) ;</li> <li>-Édicter des restrictions d'implantation des équipements commerciaux, à condition qu'elles soient fondées sur des motifs d'urbanisme, qu'elles soient strictement circonscrites géographiquement et qu'elles ne soient ni générales, ni absolues</li> </ul>	idem
<b>Consommation foncières</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales (art. L. 151-4 CU).</li> <li>-Justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs chiffrés du SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques propres au territoire du PLU (art. L. 151-4 CU).</li> <li>-Fixer, dans le PADD, des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (art. L. 151-5 CU).</li> </ul>	idem
<b>Développement économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-En l'absence de SCoT : les OAP du PLU(i) comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal au sens des articles L. 141-16 et L. 141-17 CU (art. L. 151-6 CU) ;</li> <li>-Définir des OAP pour favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces (art. L. 151-7 2° CU) ;</li> <li>-Edicter des restrictions d'implantation des équipements commerciaux ou de certaines activités économiques, à condition qu'elles soient fondées sur des motifs d'urbanisme, qu'elles soient strictement circonscrites géographiquement et qu'elles ne soient ni générales, ni absolues.</li> </ul>	idem
<b>Equipements structurants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Adopter des dispositions permettant la réalisation ou la mise en œuvre effective des grands projets d'équipements et de services (règlement, zonage, OAP) ;</li> <li>-Définir et identifier les projets d'équipements et de service relevant du niveau « local ».</li> </ul>	idem

	La station d'épuration en relève t'elle et si oui, il sera appréciable d'en donner la localisation et d'analyser de quelle manière cet équipement « consomme une partie des 81 ha alloués par le SYBARVAL	
<b>Forets et espaces boisés</b>	-Adopter les dispositions permettant la mise en œuvre des prescriptions des chartes PNR transposées dans le DOO du SCoT ; Le territoire de la commune de Mios relève de la charte du PNR. Le porteur de projet indiquera de quelle manière il entend l'appliquer. -Fixer des modalités de protection des espaces boisés et forestiers (zonage, EBC, OAP)	idem
<b>Logement</b>	Lorsqu'un EPCI se dote d'un programme local de l'habitat (PLH) : le PLU doit alors être compatible tant avec le DOO du SCoT qu'avec le PLH La ville de Mios envisage-t-elle de se doter d'une « armature urbaine » co construite et en cohérence avec ces structures et ces documents. La tendance du projet semble vouloir se démarquer mais s'agit-il d'une proportion raisonnable et justifiée au regard de son diagnostic et de son PADD ? Quel a été le choix retenu du scénario de croissance démographique ? La sécurité juridique des documents d'urbanisme et leur bonne mise en œuvre est-elle justifiée par des études et des chiffres précis et des projets réalistes. De fait, ce projet de document d'urbanisme n'encourt-il pas le risque d'être annulé s'il affiche une projection de croissance démographique trop conséquente, et non justifiée : (cf. TA de Lyon 4 juin 2015 1403519). Il s'agira donc : -d'Imposer des prescriptions spécifiques en matière de logement, que les OAP peuvent préfigurer (art. L. 151-4 et s. CU) ; -Définir, si le PLU tient lieu de PLH, des OAP précisant les actions et opérations d'aménagement visant à atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-1 du CCH ; -Définir, si le PLU tient lieu de PLH, un programme d'orientations et d'actions (POA) comprenant toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat qu'il définit, en expliquant dans le rapport de présentation les choix retenus par ce programme (art. L. 151-44 et suivants CU)	idem
<b>Mobilités</b>	-En compatibilité avec le SCoT, le règlement du PLU peut, voire doit, imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale (hauteur et emprise ; art. R. 151-39 CU) de constructions (art. L. 151-26 CU). -Fixer les OAP et les règles d'aménagement précises favorisant les mobilités actives et douces. -Fixer les règles incitatives en matière de stationnement. -Peut tenir lieu de plan de déplacement urbain / plan de mobilité.	idem
<b>Numérique</b>	-Dans les secteurs que le règlement ouvre à l'urbanisation, imposer le respect de critères de qualité renforcés qu'il définit en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques (art. L. 151-40 CU). -Imposer des obligations aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (art. R. 151-49 CU)	idem

<b>Patrimoine bâti</b>	<p>Identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à -requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration (art. L. 151-19 CU) ;</p> <p>-Tracer dans les documents graphiques les périmètres des zones délimitées en ce sens ;</p> <p>-Consacrer une OAP dédiée (art. L. 151-7 CU)</p>	idem
<b>Paysages</b>	<p>-Définir des normes de qualité paysagère par secteur, au regard des objectifs précisés par le SCoT, des orientations de la charte du PNRLG et des plans de paysage.</p> <p>-Concrétiser de manière dynamique l'approche paysagère définie au sein des outils réglementaires du plan, à savoir par exemple : la consécration d'une OAP « Paysage » dédiée et d'un zonage adapté ; ou encore l'inclusion d'un corridor écologique à mettre en valeur ou à protéger dans une zone U ou AU et la définition d'une OAP précise sur ce point.</p>	idem
<b>Risques naturels technologiques et miniers (cf. question ci-dessus)</b>	<p>-Traduire dans le règlement et les documents graphiques la prévention des risques tels qu'identifiés, au besoin par des études complémentaires ; adapter les zonages, la constructibilité, et les modes constructifs, en fonction de l'aléa identifié ;</p> <p>-Définir une OAP de secteur dédié à la prévention des risques (art. R. 151-8 CU)</p>	idem
<b>Santé et environnement</b>	<p>-Identifier dans le règlement des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit (art. L. 151-21 CU) ;</p> <p>-Imposer une densité minimale de construction dans les secteurs définis par le DOO ;</p> <p>-Créer des secteurs de projets adossés à des OAP et organisés autour de grands thèmes en lien avec la lutte contre le changement climatique tels que l'usage du sol / fonctions économiques, sociales et environnementales ou encore la fonction de continuités écologiques ;</p> <p>-Fixer les modalités de protection des espaces boisés et forestiers (zonage, EBC, OAP) ;</p> <p>-Définir des normes de qualité paysagère par secteur, au regard des objectifs précisés par le SCoT, des orientations de la charte PNR et des plans de paysage (art. R. 151-8 CU)</p>	idem
<b>Trame verte et bleue</b>	<p>Délimiter précisément les zones A et N en compatibilité avec le DOO du SCoT. Choisir des outils de protection complémentaires au zonage A ou N, tels que les classements en espaces boisés ou en continuités écologiques</p>	idem

**QCE9. La question de l'eau :**

**Réponse de la commune de Mios :**

Conformément aux dispositions des lois « Nouvelle Organisation Territoriale de la République » (NOTRe), « Modernisation de l'Action Publique Territoriale d'Affirmation des Métropoles » (MAPTAM) et du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.), la COBAN, Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord, exerce de plein droit en lieu et place des 8 communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, la compétence « eau » (délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2017).

La société AGUR, délégataire en charge de la gestion de l'eau sur le territoire communautaire, doit répondre à une demande des élus de maîtrise des ressources (eau). 2 services ont été spécifiquement mis en place pour poursuivre cette commande politique, à savoir :

- Déploiement de la télérelève des compteurs d'eau qui permet un suivi au réel de la consommation et de limiter ainsi le risque de fuites chez l'abonné,
- La mise en œuvre de moyens de surveillance sur le réseau de distribution en vue de réduire les fuites.

La question de l'eau est donc au cœur des préoccupations des élus.

**Avis du commissaire enquêteur : Sans remettre en cause l'annonce faite par la commune sur son niveau de préoccupation, le commissaire enquêteur note néanmoins que les questions relevées dans le procès-verbal de synthèse ne reçoivent qu'une réponse partielle.**

**Elles sont donc renouvelées, notamment au regard du SDAGE car l'impact de l'augmentation future de la population miossaise attendue lui paraît insuffisamment pris en compte.**

**Cette remarque vaut pour l'ensemble de la problématique des réseaux.**

Les données relatives à l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement collectif figurant dans le rapport de présentation sont très anciennes et mériteraient d'être actualisées.

Il convient d'évaluer les besoins en eau potable futurs engendrés par le développement du territoire et de vérifier l'adéquation avec la disponibilité de la ressource (les autorisations de prélèvements ont été révisées par la DDTM33 en 2023 pour l'ensemble des captages de la Gironde) et la capacité des équipements, notamment en période estivale. Pour cela, il est nécessaire que la commune ou le bureau d'études se rapproche du maître d'ouvrage AEP : la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord à Andernos [contact@coban-atlantique.fr](mailto:contact@coban-atlantique.fr).

Concernant l'assainissement collectif, il est nécessaire d'évaluer le volume d'effluents supplémentaires générés par le développement du territoire et de vérifier l'adéquation avec la capacité de la station d'épuration existante ou les équipements futurs, et l'acceptabilité du milieu récepteur.

Le rapport de présentation évoque un projet de construction de station d'épuration d'une capacité de 5000 EH à Lacanau de Mios.

Ce point doit être confirmé en se rapprochant du maître d'ouvrage : le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon situé à Arcachon [administration@siba-bassin-arcachon.fr](mailto:administration@siba-bassin-arcachon.fr). Il convient également de s'assurer de l'absence d'impact du futur rejet de la STEP sur le milieu récepteur.

Concernant les OAP, un ensemble de recommandations peut être formulé pour des aménagements plus résilients :

- limiter l'imperméabilisation des sols en introduisant des coefficients de pleine terre et en privilégiant des revêtements perméables pour les stationnements, les cheminements piétons, les espaces collectifs (parvis, places, aires de jeux...),
- imposer la gestion à la source des eaux pluviales et l'infiltration afin de maintenir le cycle naturel de l'eau,
- promouvoir la récupération et la réutilisation des eaux pluviales de toiture (en particulier des équipements infrastructures collectives) pour des usages non sanitaires (arrosage, lavage...) et l'utilisation de matériel hydro économe.

La superficie totale des OAP est de 92ha ce qui est très important. En cohérence avec la loi climat et résilience et les objectifs de sobriété foncière et d'amélioration du cadre de vie des habitants, il apparaît nécessaire de réduire l'artificialisation des sols d'une part et chercher à compenser l'artificialisation générée par la modification du PLU en identifiant des sites potentiels de renaturation d'autre part.

**Ainsi qu'indiqué dans le PVS il est recommandé au porteur de projet de prendre l'attache du Service de la ressource en eau et qualité des milieux. (Direction de la valorisation des ressources et des territoires du conseil départemental 33).**

Le projet de schéma de cohérence territoriale, arrêté par les élus en mai 2023, prévoit, sur la Coban, 7 648 logements nouveaux d'ici 2030 (dont plus de 500 à Mios) et 5 899 de plus entre 2031 et 2040, soit à terme, au rendement actuel, près de 1,9 million de m<sup>3</sup> prélevés en plus. Or, ainsi que le rappelait en octobre 2023 la direction de la DDTM 33 « ... *L'Etat est au côté des collectivités pour gérer cette richesse de notre département, des nappes profondes qui assurent une alimentation en eau potable sécurisée en quantité et en qualité pour tous les Girondins. Mais cette richesse est fragile, notamment la nappe de l'éocène qui est actuellement surexploitée : pour la préserver, il nous faut la gérer durablement, dans un objectif de solidarité territoriale...* »

D'une manière plus générale, la commune de Mios est concernée par le **SDAGE Adour-Garonne 2022-2027** dont la procédure a été arrêtée le 10 mars 2022. Le SAGE L'EYRE est également applicable.

Le porteur de projet devra faire connaître de quelle manière il entend apprécier le niveau de compatibilité du SDAGE avec le PLU modifié (L'article L131-7 du code de l'urbanisme édicte que « *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 ...* » et donc avec le « *9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;* »

**« Au regard de l'évolution de la population de la commune de MIOS, le porteur de projet devra démontrer qu'il s'attache à montrer l'adéquation des besoins avec la ressource ou les équipements existants ou futurs (cf. article 32 du SDAGE) et des capacités d'acceptabilité du milieu récepteur. » : Délégation Atlantique-Dordogne du SDAGE ADOUR GARONNE le 5 octobre 2023 :**

### A32 S'assurer d'une gestion durable de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructures

Les SCoT et, à défaut, les PLUi / PLU doivent, en cas de croissance attendue de population, être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs suivants :

- ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau qui sont susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques (voir principes d'évitement, au sein de l'encart réglementaire des principes fondamentaux d'actions) ;
- satisfaire les besoins en eau induits par l'ambition de développement du territoire sans perturber l'équilibre quantitatif et qualitatif actuel et futur des ressources, en intégrant la problématique des impacts du changement climatique.

Le respect de ces objectifs pourra notamment se traduire par :

- la vérification d'une bonne articulation entre les documents d'urbanisme et les schémas directeurs d'alimentation en eau potable et d'assainissement ;
- l'analyse par des études prospectives, de la capacité du milieu à satisfaire la demande en eau et à supporter les rejets des eaux usées, du fait de l'évolution croisée de la démographie et de l'hydrologie naturelle et dans la perspective de réduction des débits naturels\*, liée au changement climatique ;
- des dispositions des SCoT et des PLUi / PLU favorisant les équipements collectifs (terrain de sport, etc.) proposant de manière générale une gestion économe de la ressource ainsi que les économies d'eau ;
- des dispositions favorisant la récupération des eaux pluviales, lorsqu'elle est justifiée du point de vue économique et sanitaire ;
- des dispositions privilégiant les solutions fondées sur la nature (préservation des zones humides, valorisation des inventaires, ...) et l'implantation d'arbres en pleine terre et, le cas échéant, l'utilisation des ressources en eau non conventionnelle (eaux pluviales, eaux d'exhaure...), pour la satisfaction de nouveaux besoins comme le confort thermique l'été.

Sur les projets d'urbanisme et d'infrastructures, il est souhaitable que les Mission Interservices de l'Eau et de la Nature (MISEN) puissent être associées en amont des procédures d'autorisation loi sur l'Eau pour qu'elles puissent apprécier les enjeux liés à l'eau et formuler leurs recommandations sur les principales caractéristiques du projet envisagé.

Ci-après une carte situation du territoire de la commune de Mios en **septembre 2023** puis une carte hydrographique du bassin Adour-Garonne - été 2022

Sur quel territoire porte votre recherche ? 33380 - Mios 

Carte des arrêtés des eaux superficielles au 10/09/2023 (arrêtés publiés le 09/09/2023 minuit)

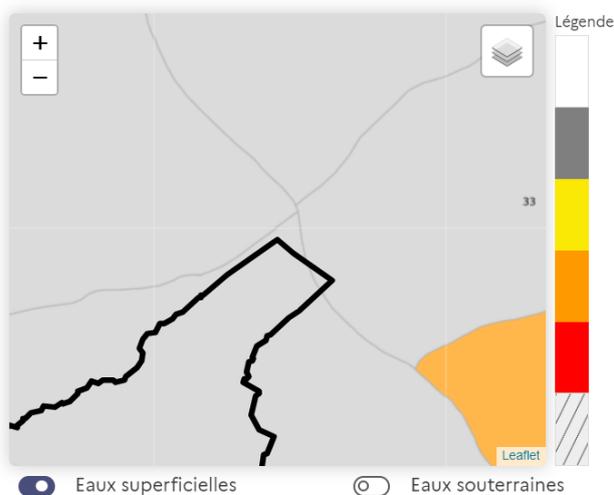
 [Qu'est-ce qu'une zone d'alerte ?](#)

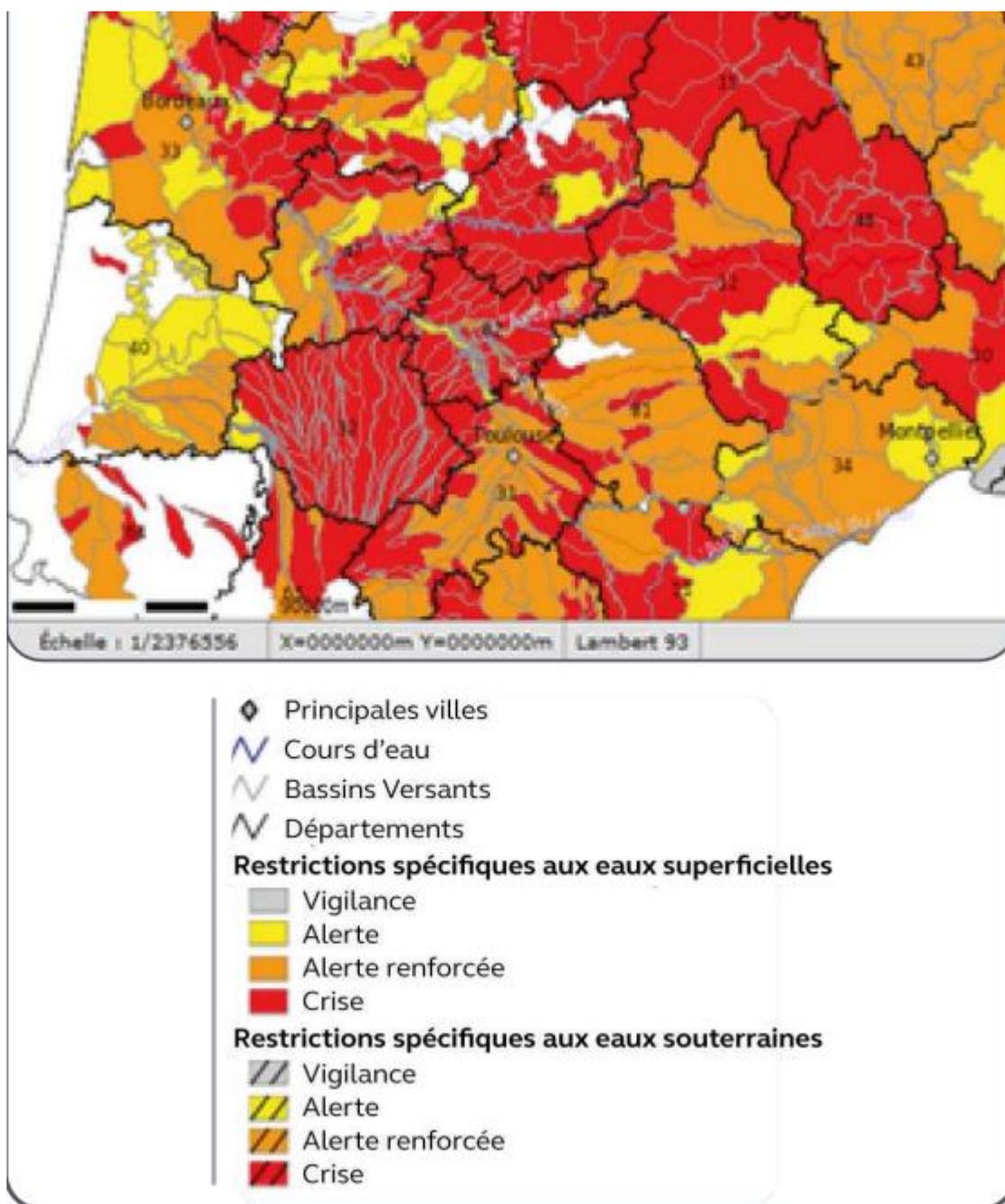
Cette commune est couverte par la(les) zone(s) d'alerte suivante(s) :

#### Zones d'alerte eaux superficielles

-  ZA Côtiers sud Bassin d'Arachon Vigilance
-  ZA Leyre aval Vigilance

Aucune zone d'alerte eaux souterraines





Source : <http://propluvia.developpement-durable.gouv.fr/propluvia/faces/public/carteBassin.jsp>

**D-5 PIECES ANNEXEES :**

**Annexe 1 :** Procès-verbal de synthèse

**Annexe 2 :** Mémoire en réponse du maître d'ouvrage (page du mail de transmission du tableau tenant lieu de mémoire en réponse)

Fait à Cazaux  
Le samedi 4 novembre 2023  
Le Commissaire Enquêteur  
**Yves LE CANN**



**NOUVELLE AQUITAINE  
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
Commune de MIOS (33380)**



**ENQUETE PUBLIQUE**  
*Relative au projet de*  
**Modification N°2 du PLU**  
**de la ville de MIOS**

**prévue du 11 septembre 2023 au 20 octobre 2023**  
**Maître d'ouvrage : La ville de MIOS**

**Représentée par Monsieur Cédric PAIN**  
**Maire et Monsieur Gregory PRADAYROL**

**CONCLUSIONS**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Monsieur Yves LE CANN**

## SECONDE PARTIE

### F : AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### En amont de l'enquête publique :

Aucune concertation préalable au projet de modification de droit commun du PLU. n'a été organisée car elle n'avait pas de caractère obligatoire mais de nombreuses actions de communication furent mises en œuvre.

La communication sur ce projet de modification du PLU. a été effectuée dans la presse locale sur le site internet de la commune.

**Avis administratifs et judiciaires**

Enquêtes publiques

 Commune de Mios

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Projet de modification n° 2 du PLU de Mios**

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mios, du **lundi 11 septembre 2023 au mardi 10 octobre 2023 inclus, soit pendant 30 jours consécutifs.**

**MH. Yves LE GANN** et **Bernard LESOT** ont été respectivement désignés commissaire enquêteur et commissaire enquêteur suppléant par la présidence du tribunal administratif de Bordeaux par décision en date du 20 juin 2023.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Mios, pendant la durée de l'enquête, du **lundi 11 septembre 2023 au mardi 10 octobre 2023 inclus :**

- Les lundis, merdis, mercredi, jeudis et vendredis de 8h30 à 12 heures et de 13h30 à 17 heures.

Le public pourra affiner ses connaissances du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Mios (place du XI-Novembre, BP 13, 33560 Mios).

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Mios dès la publication du présent avis. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.villemios.fr>

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à [modificationPLU2023@villemios.fr](mailto:modificationPLU2023@villemios.fr), ou plus tard le **mardi 10 octobre à 17 heures**, par et horaire de clôture de l'enquête publique.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Mios pour recevoir les observations écrites ou orales du public lors de permanences aux jours et heures suivants :

- le **lundi 11 septembre 2023 de 9 h à 12 heures,**
- le **mercredi 20 septembre 2023 de 14 h à 17 heures,**
- le **vendredi 29 septembre 2023 de 14 h à 17 heures,**
- le **mardi 10 octobre 2023 de 14 h à 17 heures.**

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de Mios et à la préfecture pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet <https://www.villemios.fr>

À l'issue de l'instruction, le conseil municipal devra se prononcer par délibération sur l'approbation du PLU, éventuellement modifiée au vu des conclusions de l'enquête publique.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du service Urbanisme de la mairie de Mios : 05 57 17 10 52.

Le présent avis sera affiché en mairie et mairie annexe de Lacanau-de-Mios.

Le maire de Mios,  
Gildas RAN.

**COMMUNE DE MIOS**  
**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Projet de modification n°2 du PLU de Mios**

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mios, du lundi 11 septembre 2023 au mardi 10 octobre 2023 inclus, soit pendant 30 jours consécutifs.

Messieurs Yves LE CANN et Bernard LESOT ont été respectivement désignés commissaire enquêteur et commissaire enquêteur suppléant par la présidente du tribunal administratif de Bordeaux par décision en date du 29 juin 2023.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenues à la disposition du public en mairie de Mios, pendant la durée de l'enquête, du lundi 11 septembre 2023 au mardi 10 octobre 2023 inclus :

Les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8 heures 30 à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.villemios.fr>.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Mios dès la publication du présent avis. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.villemios.fr>.

Les observations, propositions et contre propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à [modificationPLU2023@villemios.fr](mailto:modificationPLU2023@villemios.fr), au plus tard le mardi 10 octobre à 17 heures, jour et horaire de clôture de l'enquête publique.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Mios pour recevoir les observations écrites ou orales du public lors de permanences aux jours et heures suivants :

- Le lundi 11 septembre 2023 de 9 heures à 12 heures,
- Le mercredi 20 septembre 2023 de 14 heures à 17 heures,
- Le vendredi 29 septembre 2023 de 14 heures à 17 heures,
- Le mardi 10 octobre 2023 de 14 heures à 17 heures.

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de Mios et à la préfecture pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet <https://www.villemios.fr>.

À l'issue de l'instruction, le conseil municipal devra se prononcer par délibération sur l'approbation du PLU, éventuellement modifiée au vu des conclusions de l'enquête publique.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du service urbanisme de la mairie de Mios : 05 57 17 10 52.

Le présent avis sera affiché en mairie et mairie annexe de Lacanau de Mios.

Le Maire de Mios,  
Cédric PAIN.

L23EJ38034

Le rapport et les conclusions établis par le Comité d'un mois à compter de la fin de l'enquête publique pré publique seront tenus à la disposition du public en Mairie pendant un délai d'un an à compter de la date de clôture

Ces documents seront également transmissibles à en fera la demande au Préfet de la Gironde - Direction I et de la Mer de la Gironde (Service des Procédures Administrative - B.P. 90 - 33090 BORDEAUX Cedex), où ils s

Notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire intéressés sous pli recommandé avec deman

À l'issue de l'enquête parcellaire, dans un délai de queteur communiquera au Préfet de la Gironde le prc publique et son avis sur l'emprise des ouvrages projeté

**PUBLICITÉ COLLECTIVE**

En exécution des articles L.311-2 et L.311-3 du coc est informé que :

«LES PERSONNES INTÉRESSÉES AUTRES QUE LE TIER, LES FERMIERS, LES LOCATAIRES, LES PERSONNES PHYTÉOSES D'HABITATION OU D'USAGE ET CELLES QUI SERVITUDES, SONT TENUES DE SE FAIRE CONNAÎTRE UN DÉLAI D'UN MOIS À DÉFAUT DE QUOI, ELLES SERONT SANS EFFET. À LA DATE DE LA PRÉSENTÉ, DÉCHU DEMNITÉ».

**ABONNEMENT**

**PAPIER + WEB**

6 MOIS = 48 € TTC     1 AN = 79 € TTC

**WEB**

6 MOIS = 24 € TTC     1 AN = 39 € TTC

SOIT 26 NUMÉROS

SOIT 52 NUMÉROS

NOM \_\_\_\_\_

PRÉNOM \_\_\_\_\_

ENTREPRISE \_\_\_\_\_

ADRESSE \_\_\_\_\_

EMAIL \_\_\_\_\_

TEL \_\_\_\_\_

Adresse de livraison si différente de l'adresse de facturation à compléter accompagné de votre règlement à l'ordre des ECHOS JUDICIAIRES (CS 71900 - 33001 BORDEAUX Cedex)

CONTACT : **CATHERINE DEPETRES**

[ABONNEMENT@ECHOS-JUDICIAIRES.COM](mailto:ABONNEMENT@ECHOS-JUDICIAIRES.COM) /

42

ECHOS JUDICIAIRES GIRONDINS - 7056-7057 - VENDREDI 25 AOÛT 2023

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires.

La réception du public a été organisée, individuellement et sur rendez-vous, dans la salle de réunion de la ville de Mios.

Les annonces et publicités légales ont été effectuées.

Les affichages réglementaires au format A3 sur fond jaune, ont bien été réalisés, pour l'enquête à l'hôtel de ville de Mios, en mairie.

Dans l'avis d'enquête publié, il était bien mentionné : l'objet et la date de l'enquête, la constitution d'un dossier avec une version papier et une version téléchargeable des pièces du dossier d'enquête publique, le registre d'enquête papier déposé en mairie pour recevoir les observations

Toute l'organisation a été mise en place afin de permettre d'adresser au commissaire enquêteur des observations et des propositions *écrites* relatives à ce projet de modification du PLU :

**Dossier N° E2300067/33 / Demande de modification du plan local d'urbanisme de la commune 80 de MIOS (Gironde)**

- Par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse : Monsieur le commissaire-enquêteur mairie de Mios
- Sur le registre d'enquête papier déposé en mairie :
- Celui version numérique via le formulaire de contact, à l'adresse suivante : modificationplu2023@villemios.fr

La formulation des observations et propositions orales relatives à ce projet auprès du commissaire enquêteur a également été rendue possible.

**16 personnes, dont un collectif d'habitants, sont venues et ont demandé à être entendue lors des 4 vacations en mairie du Commissaire Enquêteur :**

*5 courriels furent adressés au Commissaire Enquêteur, via le site internet mis en place.*

En dehors des permanences du Commissaire Enquêteur, d'après le secrétariat de mairie, ***aucune personne n'est venue consulter le dossier*** pendant les horaires d'ouverture du secrétariat de la mairie.

## AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'avis motivé qui se dégage à l'issue de la procédure d'enquête publique, s'appuie notamment sur la conformité de la procédure, la valeur et la qualité du dossier présenté à l'enquête, les divers entretiens que le commissaire enquêteur a jugé utile d'avoir, la pertinence du projet, ou encore la reconnaissance de terrain effectuée préalablement et pendant l'enquête publique.

En conséquence, après avoir reçu et analysé les observations des habitants de la commune de Mios et des PPA, étudié le dossier, posé questions au maître d'ouvrage qui y a répondu et compte tenu des éléments et arguments développés précédemment dans mon rapport (cf tableau),

### Il est considéré :

- que l'arrêté fixant les objectifs du projet en date du 12 mai 2023 et approuvant le projet de modification du PLU a été adopté et n'a fait l'objet d'aucune remarque ou observation (En toute hypothèse, elle ne constituait pas une décision susceptible d'être déférée au juge de l'excès de pouvoir).
- Que le dossier présenté à l'enquête publique contient toutes les pièces et informations (y compris les avis des PPA produits avant et au cours de l'enquête) permettant d'apprécier le projet de modification du PLU, notamment grâce à l'ajout de tableaux et plusieurs cartes sollicitées par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête.
- Que ce dossier est strictement conforme sur la forme et le fond à la législation et la réglementation en vigueur.
- Que l'ensemble de ce dossier a été mis à disposition du public dans les locaux de la ville de Mios, pendant toute la durée de l'enquête publique soit : 30 jours.
- Que la publicité faite a été conforme à la réglementation et adaptée à la nature, à l'étendue et à l'ambition du projet.
- Que le commissaire enquêteur a pu bénéficier, de toutes les informations et documents sollicités auprès du maître d'ouvrage et du cabinet conseil.

### Le commissaire enquêteur estime que :

- Que la commune de Mios a fait part dans son mémoire en réponse de son intention de faire évoluer son projet ce qui annonce un **bon taux d'intégration des remarques des PPA**. Peu de questions sont restées sans réponses et relèvent presque intégralement des indicateurs de suivi et de **mesures qui seront déclinées en cours d'exécution** (cf. notamment les préconisations du Conseil départemental de la Gironde). Cela impliquerait la mise en place de suivi d'exécution.
- De nombreuses réponses à des questions stratégiques renvoient à une perspective d'évolution ultérieure du PLU, ce qui relève de la latitude du porteur de projet **sous réserve qu'elles ne constituent pas une mesure dilatoire.**
- Que la commune de Mios propose un projet de modification du PLU, élaboré préalablement pendant une longue période de maturation depuis le premier PLU de 2019, exigeant, parfois contraignant, et qui sur le fond **constitue néanmoins une amélioration du document de 2019 avec une meilleure prise en compte :**

**-de la mixité sociale** : Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU établi par la commune pouvait déjà prévoir de réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (CU : art. L. 123-2 b ; disposition issue de la loi SRU). Poursuivant cette démarche, la loi ENL a institué une nouvelle servitude d'urbanisme applicable dans les zones U et AU (Urbaine et A Urbaniser), complétant la servitude destinée à favoriser la réalisation de « programmes de logement » sur des emplacements réservés : la commune peut désormais délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement des catégories de logements locatifs définis par le PLU.

Il s'agit ici d'identifier un secteur au sein du territoire communal sur lequel un programme de construction de logements est envisagé, et pour lequel une partie du programme doit obéir aux contraintes fixées par le PLU. C'est bien le cas en l'espèce.

**-de la nature en ville** : Le commissaire enquêteur souligne les efforts du porteur de projet et lui suggère, comme à plusieurs endroits du présent rapport, de compléter la liste de ses outils de mise en œuvre par la prise en compte des fiches élaborées par le CEREMA sur ce point : <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/nature-ville-serie-fiches>

**-des déplacements doux** : Le commissaire enquêteur prend en compte l'intérêt de la mairie de Mios pour la mobilité durable en rappelant toutefois que cet effort, après concertation et diagnostic, doit également s'entendre dans l'esprit des dispositions :

-de l'article L101-2 du code de l'urbanisme, notamment s'agissant des besoins en matière de mobilité (diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile).

-de l'article L1111-1 et L1111-6 du code des transports : Le système des transports doit satisfaire les besoins des usagers et rendre effectifs le droit qu'à toute personne, y compris celle dont la mobilité est réduite ou souffrant d'un handicap, de se déplacer et la liberté d'en choisir les moyens.

**-de la sécurité des trottoirs**. L'Exigence de sécurité et largeur de la voie publique devra être prise en compte (rappelée par un jugement en date du 7 novembre 2019, le Tribunal administratif de Marseille) en prenant en compte le risque supplémentaire d'artificialisation des sols.

## Avis du Commissaire Enquêteur :

Compte tenu de ce qui précède, et après avoir mesurer la prise en compte de la notion de l'intérêt général au cœur du projet, il est considéré que :

Aucune des personnes publiques sollicitées par courrier du 9 juin 2023 n'a émis d'avis défavorable au projet. On doit noter que tous les avis formulés par les PPA les plus engagées dans ce type de processus, sont favorables, bien qu'assortis de recommandations et de réserves auxquelles le porteur de projet a répondu dans son mémoire en réponse (sous forme de tableaux) réceptionné par messagerie le 31 octobre 2023.

## A Il est cependant recommandé au porteur de projet :

### 1 D'accorder un intérêt spécifique aux références indiquées ci-dessous :

a) **Jurisprudence** : Dans un arrêt du 12 mars 2010, le Conseil d'État a jugé que les dispositions de l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme ne permettent de modifier le projet de plan local d'urbanisme après l'enquête publique que pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et, sous réserve que cela ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan (CE 12 mars 2012, Lille Métropole Communauté urbaine,).

les modifications qui pourraient être apportées au projet de PLU de Mios après la présente enquête publique seraient non seulement celles qui permettent de tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête mais également celles qui permettent de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, notamment s'agissant des réserves apportées par le Conseil départemental, la DDTM 33 et par le SYBARVAL.

Il n'y a pas de procédure particulière à suivre pour tenir compte des avis et observations recueillis, la délibération finale adoptera simplement le document d'urbanisme dans une version modifiée. Les modifications apportées ne doivent toutefois pas porter atteinte à l'économie générale du projet, faute de quoi une nouvelle enquête publique devrait être organisée.

### **b) l'intérêt de la mise en œuvre d'un PLUI ainsi que le rappelle le Conseil régional :**

**Les raisons qui ont pu conduire la commune de Mios à recourir à un PLU et non pas à un PLUi**, devraient pouvoir faire l'objet d'un nouvel examen, alors que les avantages de celui-ci sont identifiables car il permet par exemple :

- d'appréhender et de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire qui se posent toujours à l'échelle supra-communale.

-Une compétence obligatoire à terme pour tous les EPCI. (Transfert *obligatoire* de la *compétence PLU* et carte communale aux intercommunalités · 25 % des communes · 20 % de la population : cette condition n'est pas remplie au cas particulier mais ce transfert est-il toujours envisagé à terme).

-de faire vivre concrètement une compétence que toutes les communes de l'EPCI n'exercent pas.

-des bonus de délai pour les POS et PLU sursitaires.

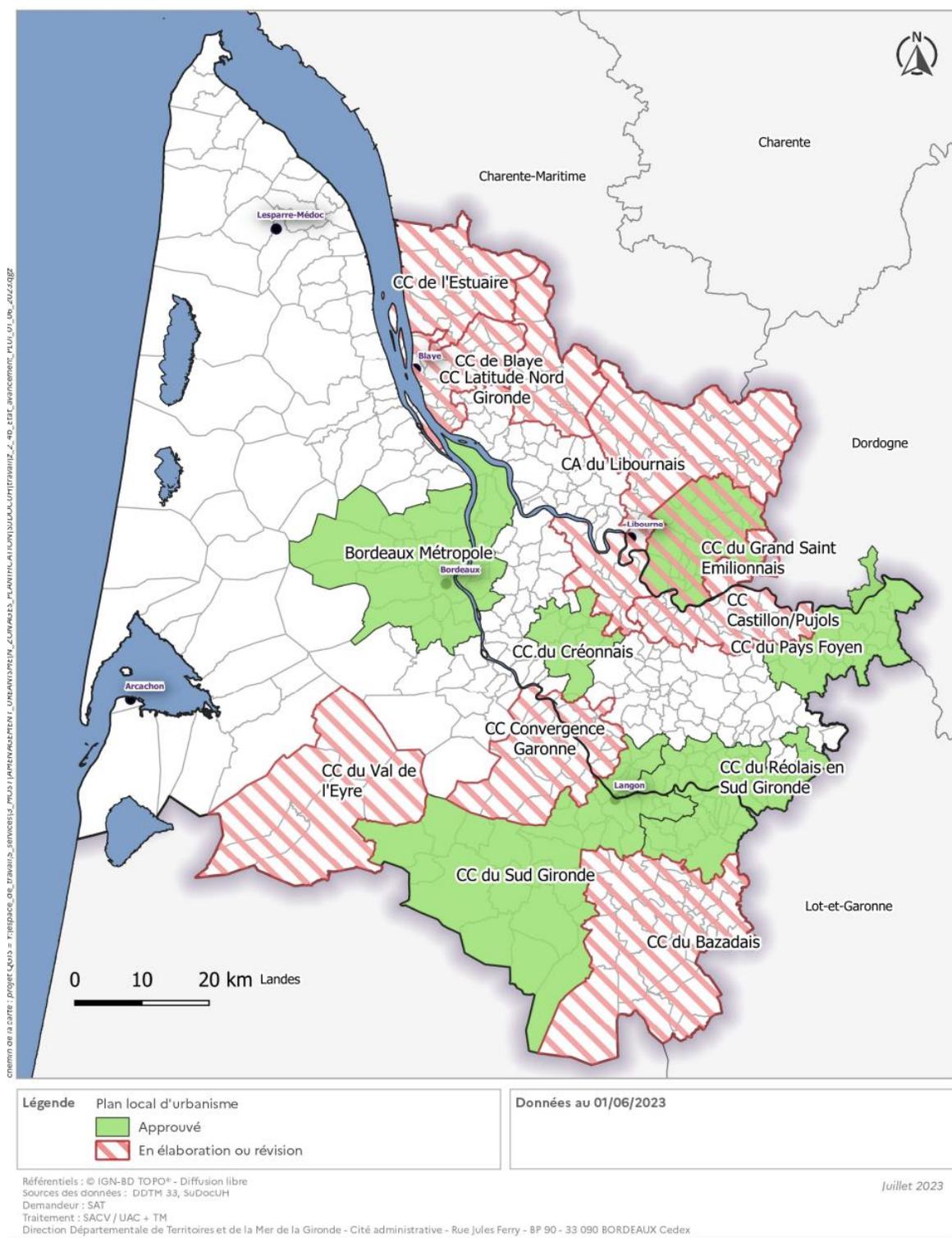
-des mutualisations gagnantes.

-une relation étroite EPCI / communes à construire.

-un moindre risque d'annulation contentieuse.

-un accompagnement prioritaire de l'État.

Les avis du Conseil départemental restent convergent dans ce sens et la carte ci-dessous en montre la tendance. Il est suggéré à la mairie de Mios au moment même où la procédure de validation du nouveau SCoT arrive à son terme de bien vouloir, malgré ses réserves et le principe constitutionnel de libre administration, de prendre en compte la progressivité des PLUI dans son contexte géographique rapproché.



## 2 Dans un cadre général :

Au terme de cette procédure, je retiens que le projet de modification du PLU n'a pas fait l'objet de manifestation d'opposition de la part du public (à l'exception d'une intervention collective) ou des services.

Je relève que le projet de modification n°2 du PLU ne porte aucune atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La modification du PLU de Mios n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du plan,

Le commissaire enquêteur rappelle que l'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle :

*« un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan » (Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix.).*

### Il lui paraît que tel n'est pas le cas du projet de modification du PLU de Mios.

Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. Le juge administratif continue d'employer cette notion.

L'idée est de ne pas contrarier le « parti d'urbanisme » pris lors de l'élaboration du PLU. L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères :

- l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols
- l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone.

**En l'espèce, la modification prévue n'impacte pas l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables.** En effet, elle vise à simplifier certaines règles, à actualiser des données et à permettre des projets visant à mettre en œuvre les orientations fixées : développement des circuits courts, de la mixité fonctionnelle, aménagement du centre bourg...

Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière.

Cette modification conduit à la mise à jour de zonage sans impacter les périmètres de protection concernant la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

De nombreux emplacements réservés répondent à une attente de développement de liaisons douces.

L'actualisation du règlement écrit prend en compte de nécessaires mises à jour afin de faciliter la compréhension de certaines règles, et intègre de nouvelles dispositions induites par la présente modification.

Le commissaire enquêteur mentionne également la bonne utilisation des outils de type AOP, évolutifs dans le temps dès lors que celles-ci visent effectivement à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives portant sur un secteur donné du territoire.

La procédure retenue répond aux critères applicables à la procédure de modification de droit commun du PLU et que toutes les garanties ont été prises à cet égard, notamment en consultant en amont la DDTM. Celle-ci a confirmé au commissaire enquêteur que cette procédure de droit commun est adaptée à l'évolution souhaitée par la collectivité, évitant ainsi des contestations ultérieures et déjà observées et sanctionnées en 2023 par le TA de Bordeaux, s'agissant d'un PLU voisin.

Dès lors, ce projet de PLU modifié, devra constituer un outil pour orienter l'aménagement du territoire de Mios et tendre à améliorer la cohérence entre ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...)

Comme les autres documents d'urbanisme visés ci-dessus et qui lui sont supérieurs, le PLU et sa modification visent à assurer les conditions d'une planification durable du territoire de Mios en prenant en compte les besoins des habitants, les ressources du territoire Il conjugue ainsi les dimensions sociales, économiques et environnementales.

Il devrait pouvoir être conçu pour constituer un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel exhaustif en intégrant, après bilan, une plus large vision stratégique.

**Tout en intégrant les prévisions d'évolutions prochaines de son PLU, la commune de Mios devra donc veiller pour l'avenir (comme le recommande le SYDARVAL auquel participe la commune de Mios), et afin de limiter les risques de constats d'incompatibilité, à intégrer sa stratégie communale des évolutions de son PLU dans celles, plus large, des évolutions désormais largement prévisibles du SCOT et du STADDET annoncées respectivement en 2024 et 2026 dans le cadre de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (dite « climat et résilience », décret d'application en cours d'élaboration) ) et au regard de l'émergence du concept de la gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols .**

Cette démarche entreprise par la commune de Mios pourrait être utilement complétée en amont par un accompagnement du Céréma dans sa réflexion stratégique. Son positionnement géographique devrait autoriser une analyse intercommunale dès lors que les problématiques des communes voisines sont susceptibles d'être appréhendées de façon convergente eu égard aux projets envisageables dans le cadre d'une **charte de gouvernance** : <https://www.cerema.fr/fr/mots-cles/plan-local-urbanisme-plu>  
<http://outil2amenagement.cerema.fr/le-plan-local-d-urbanisme-plu-plui-r37.html>

Cette nécessaire prise en compte n'exclue pas, comme au cas particulier, que la commune de Mios puisse, dès maintenant, faire évoluer de façon réactive, sans attendre les révisions,

sa gestion locale en prenant en compte des nécessités immédiates sous réserve de la préservation de l'intérêt général.

Le commissaire enquêteur note que la commune de Mios a sollicité en amont les services d'accompagnement territoriaux de la DDTM :

(cf. <https://www.gironde.gouv.fr/contenu/telechargement/14728/74652/file/Plaquette.pdf>)

Le PLU de Mios a été utilement complété (dans son annexe) par son RLP et ceci est d'autant plus important que l'article 17 de loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat & Résilience) prévoit la décentralisation de la police de la publicité à compter du 1er janvier 2024.

**B. Eu égard aux risques de fragilité juridique encourus, il appartiendra cependant à la mairie de Mios de tenir compte par ailleurs des recommandations et suggestions suivantes :**

Le porteur de projet aurait dû s'attacher à améliorer la justification, notamment sur les incidences environnementales (page 60 du rapport de présentation) • En cas de contentieux, les insuffisances du rapport de présentation peuvent entraîner l'annulation totale ou partielle du PLU par le juge administratif ; Il est nécessaire de prendre en compte l'avis des PPA sur les insuffisances du PLU et les modifications à apporter, y compris sur la forme car elle conditionne l'accessibilité du dossier au public.

Eu égard aux risques contentieux déjà observés dans des circonstances similaires dans des communes limitrophes (cf. Cour administrative d'appel de Bordeaux, commune de saint morillon du 18 février 2019 et plus récemment TA de Bordeaux du 4 janvier 2023 commune d'Audenge) le porteur de projet sera donc invité, afin d'éviter les potentielles erreurs manifeste d'appréciation (EMA) à présenter pour l'avenir une réflexion plus stratégique et approfondie sur les choix qui président à l'évolution du PLU pour les motifs développés ci-dessous et relayés en partie par les observations de la DDTM33.

Le contenu du rapport de présentation est en effet défini à l'article L. 151-4 : Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un bilan et un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces.

Il en résulte que le rapport de présentation de la municipalité doit comporter par principe trois grands volets, même en ordre dispersé selon la jurisprudence administrative (CAA Bordeaux, 12 janvier 2017) :

-le diagnostic actualisé et détaillé (CE 6 avr. 1992, Commune de Saint-Palais-sur-Mer, du territoire couvert par le plan (triple approche rétrospective, factuelle et prospective).

-la justification des choix retenus.

-une analyse de la consommation des sols.

la partie règlementaire du code de l'urbanisme traduit à cet égard une volonté manifeste de renforcer le rapport de présentation pour inciter à une vraie réflexion sur l'utilité et même la nécessité de certaines règles.

C'est également dans le rapport de présentation que la commune de Mios aurait pu faire figurer avec intérêt les indicateurs nécessaires. Le rapport de présentation aurait pu justifier « *les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » compris dans le PADD au regard des « *objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* » (alinéa 4 de l'article L. 151-4 du CU précité). Le rapport de présentation aurait pu comporter un volet « consommation économe de l'espace » et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et l'exposé des dispositions favorisant la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

L'actuel rapport de présentation aurait pu mettre en évidence sa volonté d'indiquer que tout a été mis en œuvre dans le parti d'aménagement pour utiliser et densifier au mieux les terrains disponibles dans les zones déjà constructibles en lien avec l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis qui doit également figurer dans le rapport de présentation.

### **C. Le commissaire enquêteur suggère au porteur de projet :**

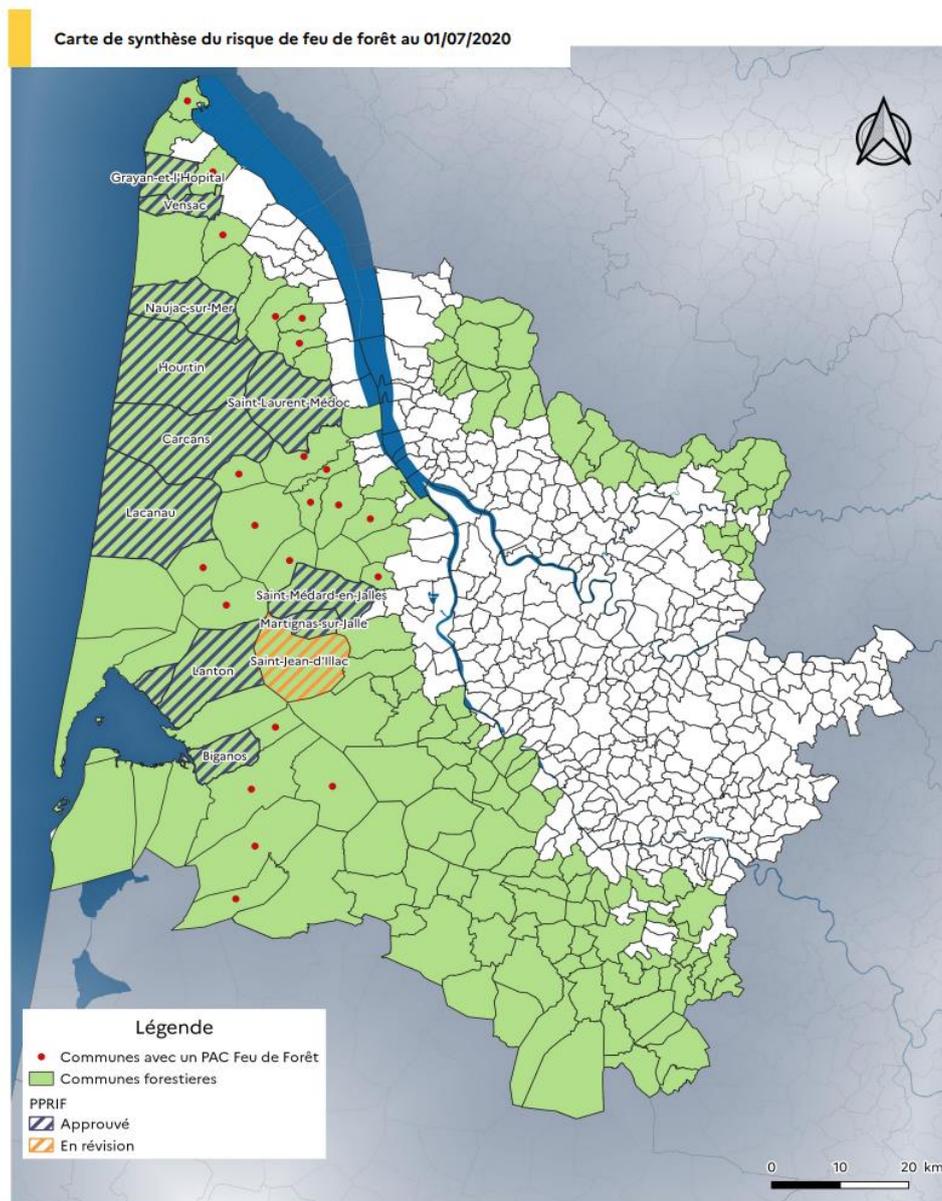
Les autres interventions des contributions déposées au cours des 4 permanences, non concernées explicitement par l'un des points du projet de modification, n'appellent pas de remarques particulières de la part du commissaire enquêteur.

Néanmoins, le commissaire enquêteur a noté avec intérêt la proposition du 1<sup>er</sup> adjoint de la ville de Mios de procéder à un recensement de ce type de questions afin d'y apporter une réponse individualisée et adaptée en lien avec le service urbanisme instructeur des demandes individuelles afin de lever les incertitudes et sources d'incompréhensions.

### **D Outre la prise en compte des recommandations du SDIS 33, le commissaire enquêteur suggère au porteur de projet:**

- d'accorder un temps d'analyse prioritaire au regard du risque incendie et de ses conséquences en termes d'urbanisation de la commune.
- de prévoir d'intégrer les conséquences des nouvelles dispositions législatives issues de l'article 26 de la loi du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie.

En effet, le juge administratif a récemment rappelé dans une instance en date du de la **CAA de BORDEAUX**, 1<sup>ère</sup> chambre, 27/02/2020, 18BX01692 que le territoire de la commune de MIOS présente un risque avéré aux incendies avec une forte probabilité d'éclosion et de propagation d'un feu de forêt selon l'atlas départemental du risque d'incendie de forêt en Gironde.



Les documents d'urbanisme Elabor2s par la ville de Mios doivent avoir un rôle à jouer dans la prévention des incendies de forêt, en complément et en articulation étroite avec les aménagements réalisés dans les forêts par les organismes forestiers publics ou privés.

En maîtrisant l'urbanisation, ils doivent permettre de réduire l'exposition des personnes et des biens et d'améliorer la défendabilité des zones urbaines et des habitations, mais aussi des forêts qui les entourent sur le territoire de la commune de Mios

Les accès, les réserves en eau de défense contre les incendies et les coupures de combustibles sont les trois critères permettant d'apprécier la défendabilité. Ils peuvent être couplés à des campagnes d'information et de sensibilisations menées auprès de la population de la ville de Mios afin d'intégrer la prise en compte du risque dans les gestes quotidiens.

La prévention du risque incendie de forêt peuvent s'intégrer au cas particulier dans les mesures d'information des citoyens sur les risques majeurs auxquels ils sont exposés.

A l'échelle communale, le plan local d'urbanisme de la ville de Mios doit avoir la possibilité :

- de classer en zone naturelle et forestière (zone N) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en vue de prévenir les risques ;
- d'identifier des forêts et éléments boisés en des espaces boisés classés (EBC). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol
- ou encore délimiter des secteurs où l'existence de risques naturels justifient que soient interdites ou que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols,

Par ailleurs, dans certaines zones urbaines et à urbaniser du PLU « *pour lesquelles les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD* », le PLU doit au moins prévoir, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de ces zones, des orientations portant sur la prévention des risques (article R. 151-8 du code de l'urbanisme).

De manière générale, quelle que soit la zone sur laquelle elle porte, une OAP peut de même contribuer, par ces principes d'aménagement, à prévenir le risque incendie et faciliter la défense de la zone contre les feux de forêts de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;

Le porteur de projet devra donc s'y attacher d'autant plus facilement qu'il partage déjà une longue expérience avec les services concernées de premier plan.

### **Plusieurs grands principes peuvent ici être rappelés au porteur de projet de modification du PLU de Mios :**

- Privilégier un développement urbain qui limite les enjeux exposés au risque.
- Éliminer toutes les formes d'occupations de l'espace qui font augmenter l'aléa (le nombre et la taille des feux).
- Choisir des formes urbaines, des infrastructures de déplacement et des modes d'aménagement des espaces bâtis ou des espaces d'agrément qui permettent de réduire la vulnérabilité (c'est-à-dire la sensibilité des enjeux à l'aléa).
- Ces conseils pratiques permettent de poser un diagnostic dans le rapport de présentation du PLU et d'exposer les choix qui sont traduits dans le zonage et dans le règlement. Une présentation claire du risque feux de forêt et des mesures de prévention et de précaution à prendre dans le PLU est une mesure d'information importante des citoyens.
- **MATÉRIALISER LE RISQUE SUR LE PLAN DE ZONAGE** A minima, les zones d'aléa fort doivent être matérialisées.

• Concrètement, il est recommandé d'analyser le développement du territoire, avant pendant et en cours d'extension de l'habitat envisagé, au regard des contraintes liées au risque incendie :

- Position et disponibilité des ressources en eau, voiries et accès pompiers pour chaque quartier et accès aux massifs forestiers, étalement urbain : préserver la continuité du bâti, combler les dents creuses et densifier pour limiter les interfaces et faciliter leur entretien. Le commissaire enquêteur rappelle qu'un contentieux administratif a été introduit sur ce point à la suite 'une question sur la disponibilité de la ressource en eau à Mios dans le cadre de l'octroi d'un permis de construire.

• Analyse et mise à jour des zones d'aléa.

#### • INTÉGRER DES PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES DANS LE RÈGLEMENT

• D'interdire les constructions isolées ou présentant des difficultés d'évacuation.

• D'éloigner les constructions de la zone forestière pour éviter la propagation du feu.

• D'imposer des conditions de desserte permettant l'accès des véhicules de pompiers dans des conditions de sécurité satisfaisantes (éviter les culs de sac, les voies étroites, prévoir des espaces de retournement) et de maintenir ou créer des accès aux massifs forestiers.

• De réglementer l'aspect extérieur des constructions pour limiter les annexes ou matériaux favorisant la propagation du feu.

• De réglementer la plantation dense d'espèces végétales ornementales très inflammables ou combustibles (haies de cyprès par exemple) pour limiter la propagation.

Enfin le commissaire enquêteur souligne l'intérêt d'intégrer dans l'ensemble du dispositif les conséquences prochaines des nouvelles dispositions législatives issues de l'article 26 de la loi du 13 juillet 2023 précitée.

C'est ainsi que selon les termes de la circulaire du 26 juillet 2023 du ministère de la transition écologique, **l'Etat va développer une carte nationale à une maille fine pour recenser les zones particulièrement soumises à un risque d'incendie de forêt. Cette carte sera portée à la connaissance des collectivités et des autorités compétentes en matière d'aménagement et d'urbanisme, accompagnée de recommandations pour l'adaptation des décisions d'urbanisme en conséquence.**

**Dès lors qu'il relève d'ores et déjà d'une cartographie de cette nature, il appartiendra donc au porteur de projet de bien vouloir vérifier auprès des autorités de l'Etat si cette nouvelle cartographie à venir est susceptible d'affecter le présent projet de modification de PLU de la ville de Mios.**

**Cette saisine en amont pourrait permettre au porteur de projet d'éviter de devoir procéder à une nouvelle modification à terme rapproché.**

**E. AINSI QUE LE SUGGERE LE CD 33, LE COMMISSAIRE ENQUETEUR SIGNALE AU PORTEUR DE PROJET LA POSSIBILITE DE COMPLETER SON DISPOSITIF DE VEGETALISATION URBAINE DES LORS QUE CET OBJECTIF FIGURE AU CŒUR DES DES OBJECTIFS ANNONCES.**

**LES REFERENCES SUIVANTES SUGGEREES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR AUPORTEUR DE PROJET SONT DE NATURE A FAVORISER CE DISPOSITIF :**

Le Cerema, l'ADEME et Plantes & Cité ont uni leurs forces pour lancer le projet AVEC (Adaptation du Végétal au Climat de demain). L'objectif est de favoriser des solutions fondées sur la nature pour l'adaptation des territoires au changement climatique. Cette collaboration vise à améliorer les outils Sésame du Cerema et Floriscope de Plantes & Cité, permettant aux acteurs de l'aménagement urbain de mieux choisir les espèces végétales adaptées aux contextes locaux.

Grâce à une base de données fiable et homogène, regroupant plusieurs centaines d'espèces végétales et leurs caractéristiques d'adaptation au changement climatique, les acteurs de l'aménagement auront accès à des indicateurs pertinents pour prendre des décisions éclairées.

Sésame, actuellement déployé dans plusieurs régions, recense déjà plus de 400 espèces végétales avec leurs services écosystémiques, tandis que #Végébase contient des milliers d'espèces avec leurs caractéristiques. Ce projet multidisciplinaire mobilise des compétences en écophysiologie, agronomie et écologie pour bâtir une base de données accessible en open-source.

L'objectif est de permettre une végétalisation urbaine adaptée aux défis climatiques, pour des villes plus vertes et résilientes.

La commune de Mios paraît tout à fait éligible d'autant que sa démarche s'inscrit, avec cette seconde modification de son PLU, dans cette perspective.

Il est indiqué au porteur de projet que la pertinence qu'il souhaite apporter à sa modification du PLU en matière d'aménagement du centre-ville pourra être utilement complétée par l'analyse d'outils complémentaires :

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/faites-fondre-ilots-chaleur-cerema-presente-leviers-action#toc-des-outils-de-diagnostic-de-la-surchauffe-urbaine>

[https://infos.ademe.fr/le-dossier/rafraichir-durablement-nos-villes/?utm\\_campaign=Newsletter\\_ADEME\\_ACTUS\\_356&utm\\_source=Connect&utm\\_medium=email](https://infos.ademe.fr/le-dossier/rafraichir-durablement-nos-villes/?utm_campaign=Newsletter_ADEME_ACTUS_356&utm_source=Connect&utm_medium=email)

[https://infos.ademe.fr/magazine-mai-2023/?utm\\_campaign=Newsletter\\_ADEME\\_ACTUS\\_356&utm\\_source=Connect&utm\\_medium=email](https://infos.ademe.fr/magazine-mai-2023/?utm_campaign=Newsletter_ADEME_ACTUS_356&utm_source=Connect&utm_medium=email)

## CONCLUSION

**En conséquence et pour l'ensemble de ces motifs et ceci malgré les observations formulées ci-dessus et ci-après, j'émetts un avis favorable au projet de modification N° 2 du PLU de MIOS tel qu'il a été soumis à l'enquête publique dès lors que, au surplus, il ne contrarie pas les dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.**

Il est rappelé au porteur de projet que la PLU constitue un **document pluriannuel stratégique** et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement.

Afin de répondre aux exigences cohérentes de la conduite des politiques publiques locales, il engage donc en principe la collectivité sur plusieurs années et ne répond pas en principe, pour cette raison, à des objectifs de modifications de cycle annuel.

**Ce projet devra pouvoir néanmoins compléter sa vision stratégique dans ses évolutions futures sans omettre :**

**1. En corolaire des objectifs soutenus par le projet de PLU et à toutes fins utiles, le commissaire enquêteur rappelle au porteur d projet l'existence des ORE (obligations réelles environnementales : art L132-3 du code de l'environnement) :** conserver, en les gérant ou en les restaurant, certains éléments de biodiversité ou supports de fonctions écologiques attachés à ce bien (haies, arbres, bosquets, plan d'eau, zones humides, nappes phréatiques, corridors écologiques...)

Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec la mairie de Mios agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

Les ORE permettent de mettre en application le devoir de chacun, puisque, dans son article 2, la Charte de l'environnement, ayant valeur constitutionnelle, affirme que : « *Toute personne a le devoir de prendre part à la préservation et à l'amélioration de l'environnement* ». Le Conseil économique, social et environnemental rappelle dans un avis, que protéger la biodiversité répond à une urgence écologique, économique et sociale. En ce sens il recommande d'étudier la possibilité d'offrir aux citoyens de nouveaux moyens d'agir en faveur de la biodiversité, en leur permettant de s'engager volontairement à son bénéfice sur leur propriété.

**2- une dimension intercommunale fortement suggérée car la mise en œuvre efficiente et cohérente de politiques publiques locales s'inscrit dans un cadre excédant les limites communales, notamment s'agissant des infrastructures et de la consommation d'espaces.** Le Club PLUi, mis en œuvre par le Conseil régional de Nouvelle Aquitaine pourrait constituer un recours précieux dans ce cadre car il propose un accompagnement méthodologique et juridique à l'ensemble des professionnels de l'aménagement impliqués dans l'élaboration

d'un PLUi, qu'il s'agisse des collectivités locales (élus et techniciens) et des professionnels privés.

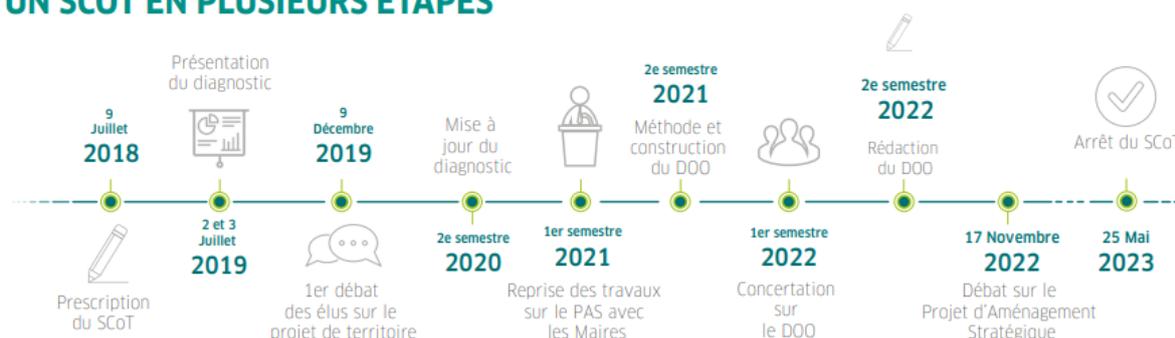
Il mène aussi des actions de promotion et de communication sur les PLUi pour favoriser leur diffusion.

Dans le cadre du Club PLUi, l'Etat se positionne aussi comme un partenaire et un diffuseur des bonnes pratiques identifiées localement, au sein d'une structure qui se met au service des collectivités et des PLU.

**3-la possibilité du recours au conseil et à l'accompagnement du CEREMA et de la DDTM 33 qui disposent de cellules formatées à cet effet.**

**4-d'adapter éventuellement la temporalité du déroulement de son projet en fonction des évolutions des documents d'urbanisme à venir (échéance proche : Scot et Straddet...), mais également des lois Zan sur l'artificialisation des sols ; modestement prise en compte dans cette modification.**

## UN SCOT EN PLUSIEURS ÉTAPES



Certes le rapport de simple compatibilité des PLU avec les SCoT trouve sa raison (validée par le Conseil d'Etat) d'être dans le respect du principe de libre administration des collectivités territoriales et de son corollaire impliquant qu'aucune collectivité territoriale n'exerce une tutelle sur une autre.

Néanmoins, le commissaire enquêteur rappelle qu'en application du principe général, énoncé à l'article L. 131-4 CU, les PLU doivent être compatibles avec les SCoT. Ce niveau d'opposabilité est plus élastique qu'un rapport de conformité mais plus intense qu'un rapport de « prise en compte ».

Ce n'est qu'en l'absence de SCoT opposable au moment de la rédaction du présent rapport que les PLU sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents de rang supérieur énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 CU (certaines règles du

SRADDET, charte de parcs naturels régionaux (tel est bien le cas en l'occurrence).

Bien que l'enquête publique sur le Scot n'ait effectivement débuté qu'en octobre 2023, on ne peut écarter l'hypothèse d'une mise en œuvre quasiment concomitante du projet de modification du PLU et du SCOT qui devrait entrer en vigueur en janvier 2024.

Il ressort des échanges du commissaire enquêteur avec les responsables du projet que cette possible quasi couverture identique des calendriers des procédures des DU était pourtant assez prévisible au moment où le SYBARVAL a adopté son projet le 23 mai 2023 et la prise de l'arrêté municipal du 12 mai 2023 sollicitant l'ouverture d'une enquête publique.

Le commissaire enquêteur ne peut donc que suggérer au porteur du projet de prendre en compte d'ores et déjà les prescriptions du Scot et de son DOO.

C'est au demeurant dans ce sens que s'est prononcé le 1<sup>er</sup> septembre 2023 l'équipe de rédaction de la Fédération des Scot interrogée sur ce point par le CE :

« Tant qu'un SCoT n'est pas entré en vigueur, il ne crée pas d'obligation juridique à l'égard des PLU qui sont approuvés même la veille de l'entrée en vigueur du SCoT. *il est sans doute d'ores et déjà opportun que le PLU s'inscrive d'emblée dans la compatibilité (non encore légalement exigible) avec le futur SCoT puisqu'il devra ensuite, s'il s'avère incompatible, être rendu compatible avec le SCoT quand celui-ci sera entré en vigueur* »

La vérification portera davantage sur la non contrariété du PLU avec le SCoT pris dans sa globalité, plus exactement avec le DOO du SCoT qui est sa partie réglementaire et opposable comme le rappelle la lettre de l'article L. 142-1 CU.

A la lecture de la réponse de la ville de Mios apportée à la contribution du SYBARVAL, le commissaire enquêteur a bien noté que les auteurs des PLU de ne vont pas rechercher la rupture d'élasticité entre les orientations du DOO et le règlement du PLU d'autant plus que les élus intercommunaux ont défini une stratégie dans le SCoT.

Il est rappelé au surplus que par exception, l'article L. 131-4 CU prévoit une obligation de compatibilité du PLU avec les dispositions du PLH obligation qui s'applique que le territoire soit ou non couvert par un SCoT.

Cette anticipation, à l'instar d'une pratique vertueuse déjà observée sur des territoires voisins et confirmée par le SYBARVAL au CE, aura ainsi pour effet d'éviter :

- a) A terme très rapproché une obligation de mise en compatibilité importante qui mobiliserait alors à nouveau de nombreuses entités et pourrait présenter le risque de différer dans le temps la réelle mise en œuvre de politiques publiques locales dans un cadre général pourtant caractérisé par la nécessité d'intervenir.
- b) La potentielle mise en œuvre de l'article L. 132-14 CU qui prévoit l'institution, dans chaque département, d'une commission de conciliation chargée de rechercher un accord entre l'autorité compétente pour élaborer les SCoT, les PLU.
- c) des délais de mise en compatibilité (1° de l'article L. 131-6 CU) qui peuvent générer de la complexité et de l'insécurité juridique, car une fois le délai échu, le PLU devient en principe illégal.

Pour se rendre compatible avec un SCoT venant d'être approuvé, le PLU(i) doit :		Délai de mise en compatibilité	
		3 ans	1 an
RÉVISION	Changer des orientations de son PADD	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Réduire un espace boisé classé	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Réduire une zone agricole	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Réduire une zone naturelle et forestière	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Intégrer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ouvrir à l'urbanisation une zone AU qui n'a pas été ouverte dans les neuf ans de sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Créer des OAP de secteur valant création de ZAC (nouveau loi ELAN)	<input checked="" type="checkbox"/>	
MODIFICATION	Envisager tous autres cas d'évolution du PLU(i) et notamment :		<input checked="" type="checkbox"/>
	Modifier le contenu des OAP		<input checked="" type="checkbox"/>
	Modifier des dispositions du règlement (telles que hauteurs, densité)		<input checked="" type="checkbox"/>
	Modifier le contenu du POA (programme d'orientations et d'actions)		<input checked="" type="checkbox"/>
	Etendre des zones agricoles, naturelles ou forestières		<input checked="" type="checkbox"/>
	Renforcer des protections environnementales ou paysagères ou autres		<input checked="" type="checkbox"/>

d) un désaccord susceptible de déboucher sur un contentieux : un administré, ou la structure porteuse du SCoT peut demander à la commune de mettre en compatibilité son PLU, et contester devant le TA le refus qui pourrait lui être opposé.

- d) que l'insécurité juridique puisse se manifester plus concrètement lors de l'octroi d'autorisations d'urbanisme à Mios : si le maire accorde un permis, sur le fondement d'une disposition applicable de son PLU, mais considérée comme incompatible avec le SCoT approuvé depuis plus d'un/trois ans, ce permis pourrait être attaqué au motif de l'illégalité du PLU qui lui a servi de base légale, cette illégalité étant alors soulevée par la voie de l'exception.

D'ores et déjà, il est proposé de repérer les incompatibilités potentielles afin de les corriger lors d'une prochaine phase de révision ou plus probablement de modification

Le temps d'élaboration d'un SCoT peut être mis à profit pour inciter le porteur de projet, face à risque probable d'incompatibilité, de lancer, sans contrainte ni urgence, une modification ou une révision de son PLU, éventuellement moins larges, qui lui permettront de toiletter, actualiser, et renforcer son PLU en reprenant l'attache du SYBARVAL sur d'autres aspects que le seul sujet d'incompatibilité (le logement constitue une source de risque), tout en lui laissant la maîtrise de son calendrier.

Il conviendra avant toute autre chose établir si le PLU relève ou non du régime rationalisé de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme tel qu'il résulte de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, parce que les obligations du PLU à l'égard du SCoT ne sont pas les mêmes. La "bascule" entre l'ancien et le nouveau régime de hiérarchie rationalisée est définie par la date à laquelle l'élaboration ou la révision du PLU a été prescrite :

- avant le 1er avril 2021, régime ante-rationalisation
- après le 31 mars 2021, régime rationalisé

Dans le régime ante-rationalisation, un PLU doit être rendu compatible avec le SCoT postérieur, dans le délai d'un an si cette mise en compatibilité relève du champ d'une modification (de droit commun) du PLU.

*« En l'occurrence, suite à l'approbation du SCOT, le PLU de Mios devra se mettre en compatibilité dans le délai d'un an puisque qu'une délibération de mise en révision n'a pas été prise avant le 1<sup>er</sup> avril 2021 ». (Propos du 17 septembre 2023 de M le directeur du SYBARVAL).*

Certes, les procédures d'évolution des PLU peuvent attester, comme le soutient le porteur de projet, du caractère vivant des documents d'urbanisme. Il convient selon le commissaire enquêteur de bien vouloir prendre en compte le caractère chronophage de ces procédures.

**5. Comme évoqué à plusieurs endroits du présent rapport, l'eau pourra constituer un enjeu majeur. Le commissaire enquêteur a noté l'intérêt du porteur de projet pour cette dimension.**

En effet, la croissance démographique de Mios, le dynamisme économique et celui de la construction immobilière qui va en résulter et le poids de la destination touristique du bassin d'Arcachon sont susceptibles d'entrer en concurrence avec les besoins, notamment estivaux, avec les prélèvements d'une agriculture immédiatement sensible au dérèglement climatique et, dès lors de constituer des facteurs d'aggravation du phénomène de la raréfaction de la ressource en eau.(cf. développements ci avant).

La hausse des températures, la récurrence des sécheresses, l'extension des assecs et la baisse des étiages pèsent sur la disponibilité de la ressource en eau.

**Il est donc préconisé au porteur de projet de bien vouloir prendre l'attache de la structure AMENAG'EAU rattachée au conseil départemental 33 qui constitue une offre d'ingénierie novatrice, visant deux objectifs :**

- Anticiper l'intégration de l'eau dans la planification et la programmation des projets d'aménagement et d'urbanisme a fortiori lorsqu'ils s'étalent sur plusieurs années comme c'est le cas pour le présent projet,
- Apporter une aide immédiatement opérationnelle à tous les acteurs de l'eau et de l'aménagement du territoire du département : élus et techniciens des collectivités territoriales en charge de l'urbanisme, de l'eau potable, de l'assainissement et des bassins versants, EPTB, structures porteuses de SAGE et de SCoT, ou encore, bureaux d'études d'urbanisme.

ID DEVILLE aurait pu et pourrait y recourir :

Mission aménag'eau

Service de la ressource en eau et qualité des milieux

Direction de la valorisation des ressources et des territoires

Conseil Général de la Gironde

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006 rappelle que « *l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation et que sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général* ».

À ce titre, les collectivités locales, telle que Mios et leurs représentants ne peuvent faire l'économie de réaliser en amont une évaluation pour mesurer l'impact des politiques publiques de développement local et leurs conséquences sur l'eau et les milieux aquatiques.

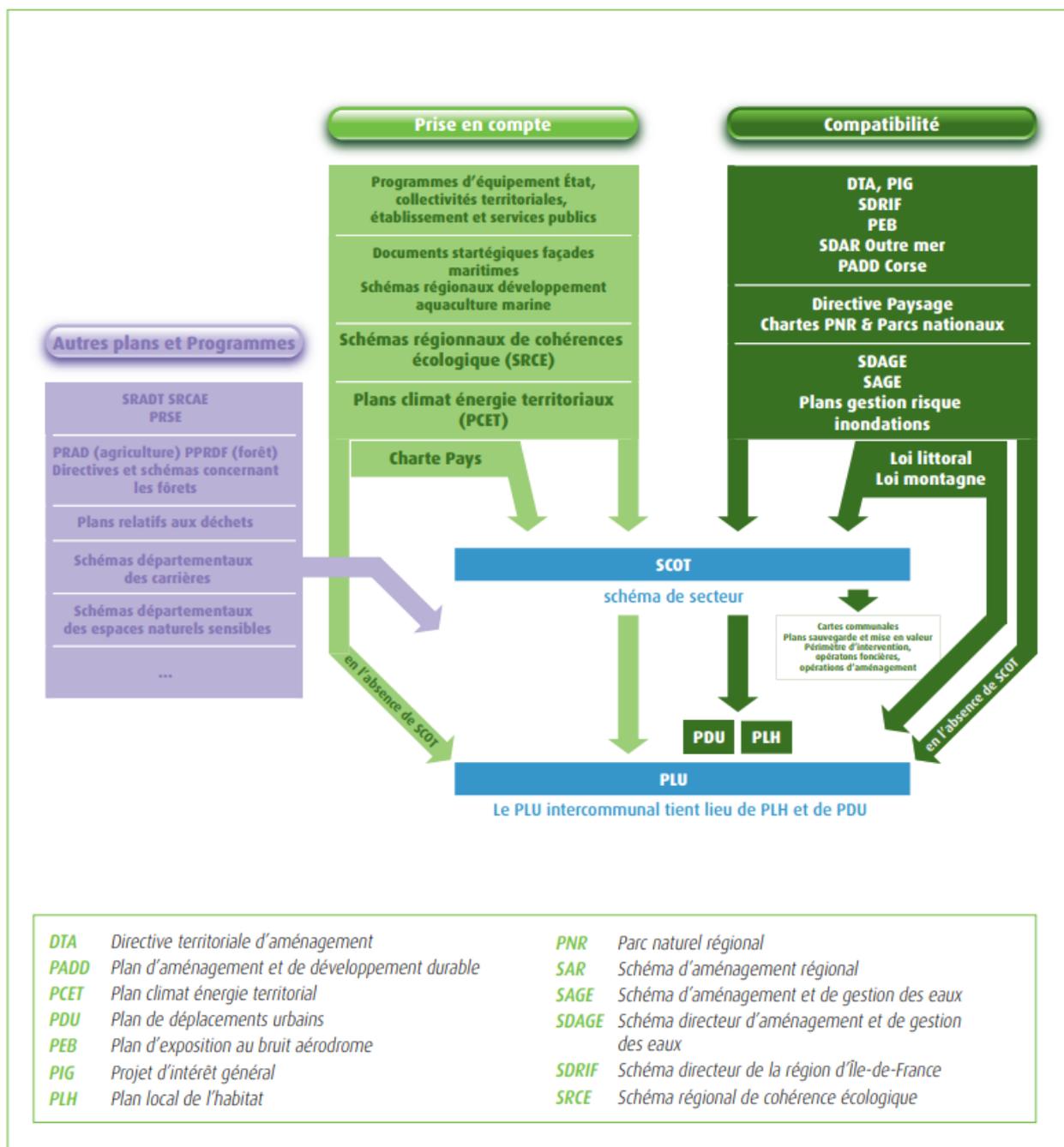
Chaque périmètre hydrographique cohérent est doté d'un Schéma SAGE, document de planification local sur l'eau qui fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. C'est bien le cas du SAGE L'EYRE.

Les projets d'urbanisme [SCoT, PLU(i)] doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par le SAGE concerné et le SDAGE Adour-Garonne. Grâce à ses compétences transversales et ses outils de connaissance territoriale, la mission Aménag'eau peut accompagner dans cette phase amont, pour donner aux élus tous les éléments nécessaires à leur prise de décision équilibrée.

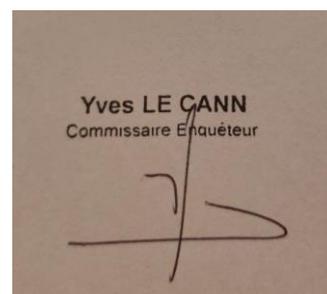
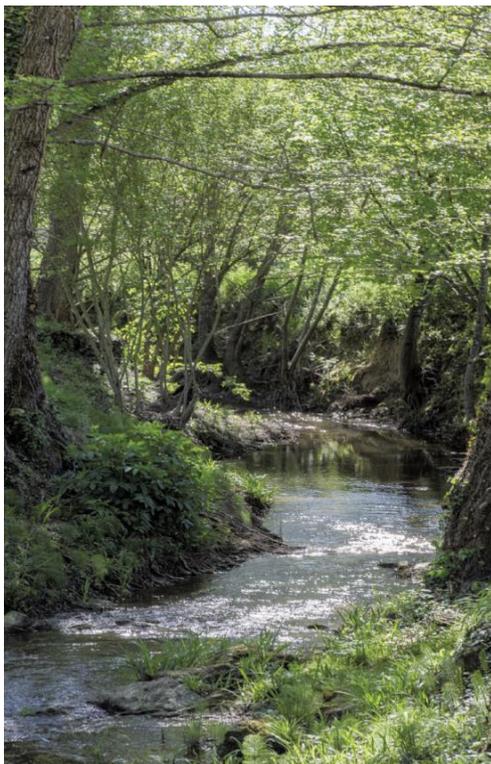
D'une manière générale la Mairie de MIOS, placée aux carrefours de plusieurs structures (au-delà du Scot cf ci-dessus), devra, ainsi que monsieur le maire en a manifesté l'intention au cours de ses échanges avec le commissaire enquêteur, s'assurer de la mise en œuvre d'actes de mise en compatibilité.

Cf ci-dessous fiche méthode élaborée par le CEREMA.

Documents avec lesquels les SCOT et PLU doivent être compatibles ou qu'ils doivent prendre en compte



Le commissaire enquêteur recommande, afin d'améliorer le projet, d'apporter les amendements aux règlement écrit, documents graphiques, rapport de présentation ainsi qu'à d'autres pièces du dossier afin de prendre en compte les observations et recommandations formulées par le public et les personnes publiques associées, retenues par la commune dans les réponses au procès-verbal de synthèse. (CE ;17 mars 2021, Association syndicale autorisée des propriétaires du domaine de Beauvallon et autres, n°430244.



Fait et clos à CAZAUX  
Le samedi 4 novembre 2023  
Le Commissaire Enquêteur

**Yves LE CANN**

**Post scriptum : Article R123-21 du code de l'environnement.**

**Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4**

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.**

CF jugement du TA de Bastia 2001453 200454 du 29 septembre 2022.