Département de la Gironde

Commune de MIOS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

PIÈCE N° 3

PAGES MODIFIÉES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION

PLU	Approbation
Révision générale	11/02/2019
Modification n°1	19/09/2019
Déclaration de projet	03/06/2022
Modification n°2	16/11/2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 16 novembre 2023

Le Maire
Cédric PAIN









id de ville urbanisme
49, rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP]

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent les grands principes à respecter sur les secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation ou d'actions d'aménagement.

Les OAP visent à donner une vision d'ensemble de l'évolution attendue des secteurs de projets. Elles énoncent des principes et objectifs d'urbanisme pour organiser les différentes opérations entre elles et pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

À travers le présent document, la ville de Mios affiche la volonté de maîtriser l'organisation, l'insertion et le programme de ses futurs quartiers en imposant des principes d'urbanisation (avec un lien de compatibilité) et des modalités d'équipements des terrains concernés, en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques).

Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Numéro de repérage de OAP	Lieu-dit / Quartier	Superficie totale	Vocation et surface des terrains urbanisables	Programme prévisionnel de construction	Echéancier prévisionnel d'ouverture	*Page*
OAP-01	**ALLÉE DE LA PLAGE**	1,1 ha	Habitat | 1,1 ha	75 logements	CT	*p.4*
OAP-02	**CENTRE-VILLE**	1,1 ha	Mixte | 0,4 ha	30 logements	CT	*p.10*
OAP-03	**NAVARRIES**	0,9 ha	Habitat | 0,9 ha	65 logements	MT	*p.16*
OAP-04	**AVENUE DE LA LIBÉRATION**	1,5 ha	Habitat | 1,4 ha	45 logements	MT	*p.22*
OAP-05*	**ZAC DES TERRES VIVES**	88 ha	Habitat	863 logements	En cours	*p.28*

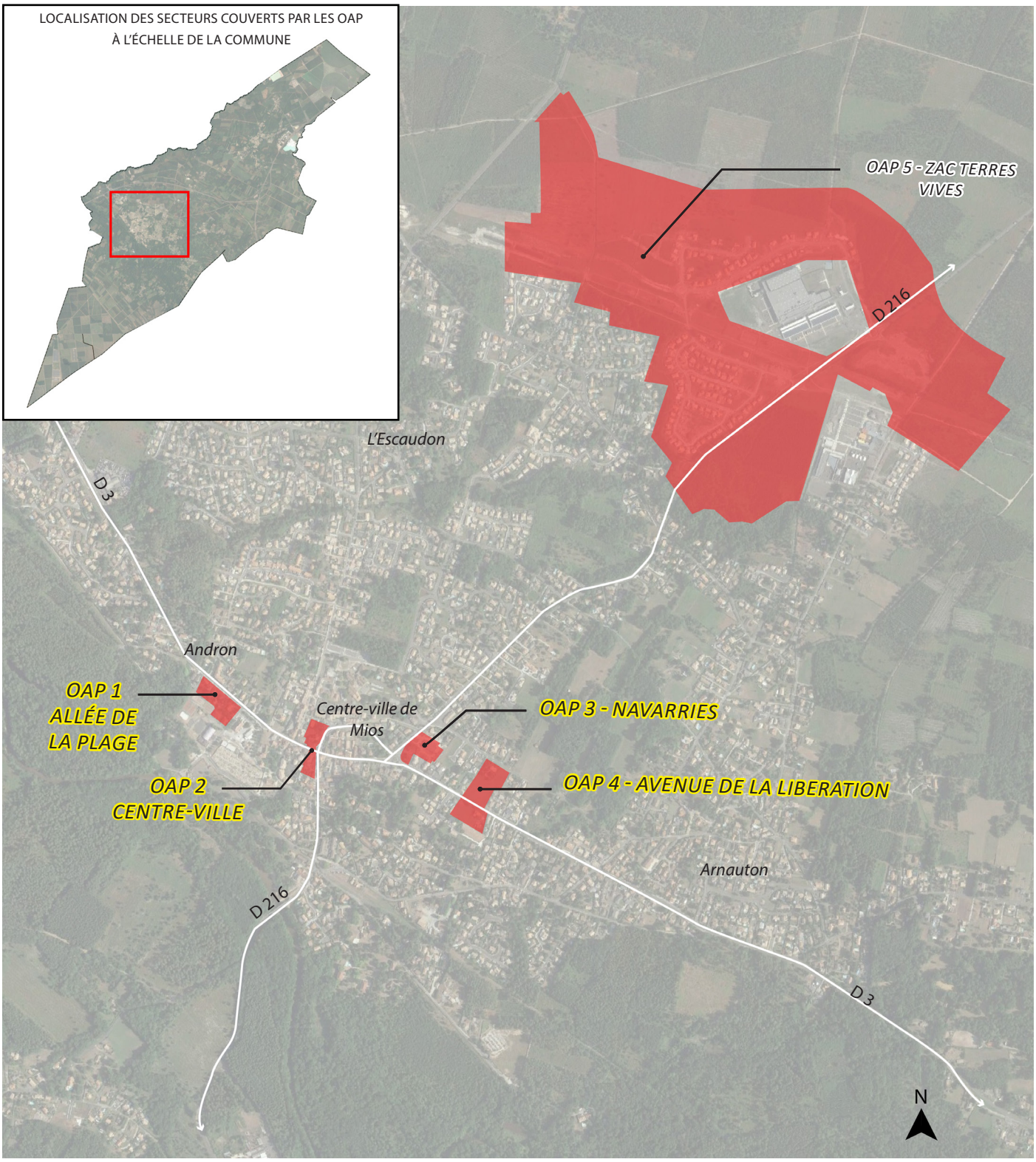
CT: Court terme (à 3 ans)

MT: Moyen terme (3 à 6 ans)

LT: Long terme (au delà de 6 ans)

** 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 annexes, à la fin du présent document.*

LOCALISATION DES SECTEURS COUVERTS PAR LES OAP



OAP-01 > ALLÉE DE LA PLAGE

Lieu-dit / Quartier	Superficie	Vocation et surface des terrains urbanisables	Potentiel indicatif de production de logements	Echéancier prévisionnel à l'urbanisation
ALLÉE DE LA PLAGE	1,1 ha	Habitat | 1,1 ha	75 logements	CT

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé à l'ouest de l'entrée de ville de Mios, le périmètre est desservi par la départementale 3 (Avenue de la République). Elle permet de relier le bassin d'Arcachon à Bordeaux, les flux journaliers y sont importants et les emprises conséquentes.

L'entrée est caractérisée par une diversité de formes urbaines, avec des logements collectifs (R+1) et des maisons individuelles majoritairement en rez-de-chaussée. Tous les logements donnant sur la D3 et l'allée de la plage bénéficie d'accès direct sur la voie.

Présents à l'ouest du terrain, les boisements et le ruisseau de l'Andron marquent une rupture paysagère avec le quartier de l'Andron et le centre-ville de Mios. Au sud, le parc Birabeille et l'Eyre offrent des espaces de détente et récréatif aux habitants.

Le périmètre de l'OAP jouxte une des polarités majeures de la commune, avec d'un côté des équipements sportifs (terrains de tennis et salle polyvalente) et de l'autre des équipements publics du quotidien (place du marché, mairie, bibliothèque, etc).

Un projet de requalification sur l'avenue de la République, de l'allée de la plage et de la place du Marché est en cours de définition.



Périmètre OAP

Piste cyclable existante

Patrimoine bâti (dont granges) protégé

Boisements, haies existants à proximité du périmètre de projet



Vue de l'habitat pavillonnaire et des boisements depuis l'avenue de la République



Vue de la halle et de la perspective arborée de l'allée de la plage

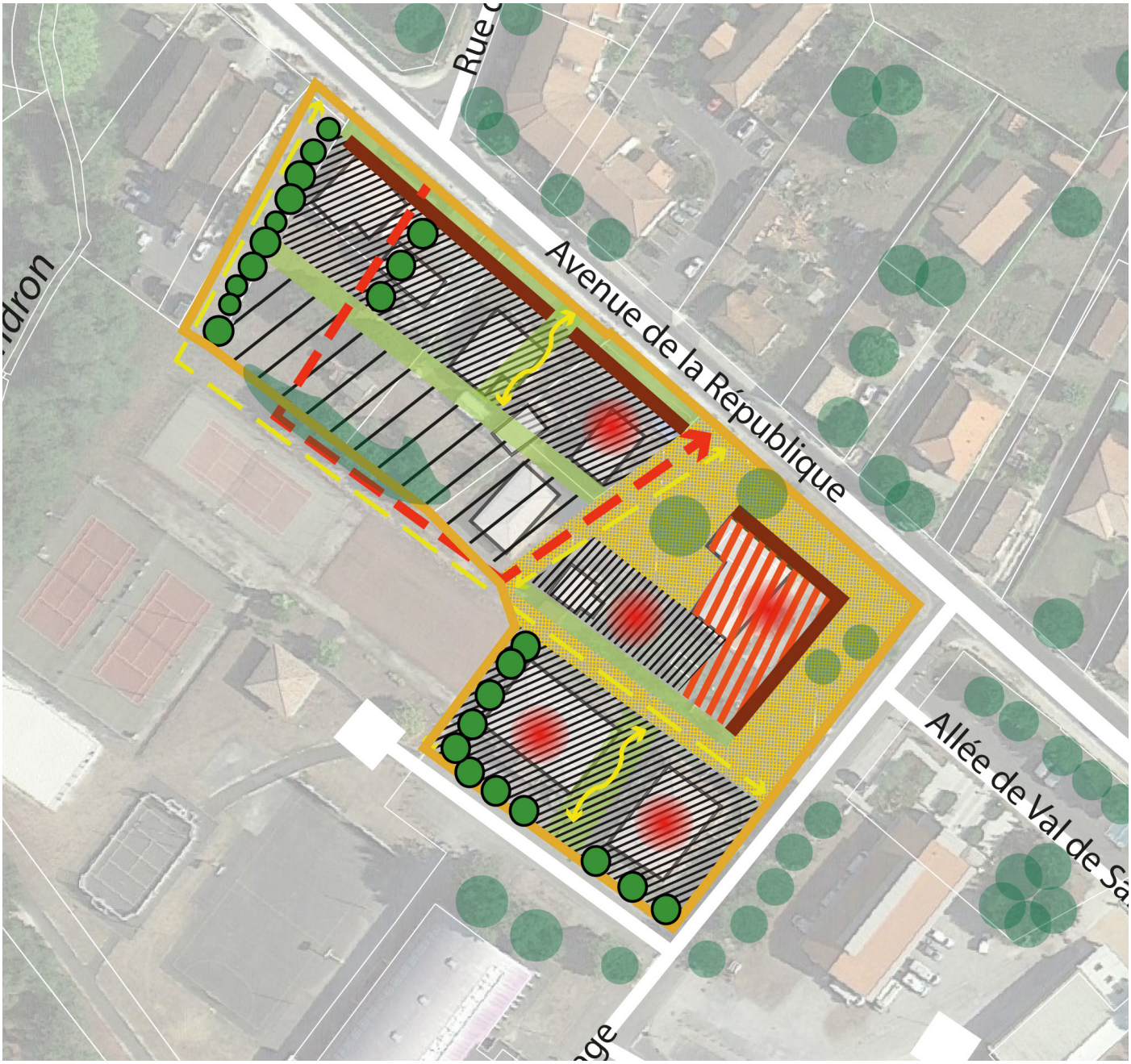


Commerces et services depuis l'impasse desservant les équipements sportifs

Enjeux principaux :

- Marquer le front bâti en travaillant sur les typologies architecturales et structurer la façade urbaine pour annoncer l'entrée de ville
- Favoriser des continuités piétonnes et désenclaver les fonds de parcelles situées à l'ouest
- Prolonger l'espace public au travers de la nouvelle opération

PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

Haies, bosquets et/ou plantations arborées existants

Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer

Espace d'usage collectif à créer (type parvis, place, placette, plateau)

Espace vert privé (jardins privatifs)

Ordonnancer et rythmer les façades

Faille (rupture dans le bâti toute hauteur) et percées visuelles sur les cœurs d'îlots

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Voie à créer pour assurer la desserte

Liaisons douces à créer

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat individuel

Espace constructible à dominante d'habitat collectif

Espace constructible mixte (Commerces, services et habitat)

Localisation des constructions les plus hautes

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le projet d'aménagement permet de qualifier l'entrée de ville en réaménageant l'avenue de la République et en organisant l'urbanisation des terrains pour renforcer le caractère urbain de la séquence.

Le site est desservi par une nouvelle voirie au sud qui permet de créer un bouclage viaire sur l'Avenue de la République et désenclaver les parcelles au Sud de la voie.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La transition entre les boisements et le centre-ville de Mios est assurée par la variété des typologies architecturales, les implantations des constructions et par la végétation existante qui est renforcée.

Pour qualifier l'entrée de ville, les bâtiments sont implantés proche de l'Avenue de la République pour former un front bâti structurant. Différentes typologies architecturales sont implantées pour éviter un effet monotone le long de l'avenue et des retraits sont possibles pour rythmer le front bâti. Des percées visuelles sont également prévues pour rythmer l'entrée de ville, donner à voir le cœur d'îlot végétalisé.

L'angle entre l'avenue de la République et l'allée de la plage fait l'objet d'une attention particulière, l'implantation, le gabarit et le traitement des constructions participent à affirmer le caractère central du lieu.

Ainsi, les densités les plus importantes se localisent le long de l'avenue de la République et le long de l'allée de la plage pour s'insérer au mieux dans le contexte paysager.

Un parvis est à créer à l'angle des voiries structurantes pour prolonger l'espace public de la halle et favoriser la libre circulation des usagers. Il doit être un lieu convivial, animé grâce à la qualité des traitement se différenciant de l'enrobé et par le mobilier mis en place.

Une voie douce est créée le long de la nouvelle voie et se prolonge jusqu'à l'allée de la plage. Un second chemin piéton est créé, le long des tennis pour assurer et sécuriser les accès aux équipements sportifs. Ils assurent les connexions entre les différents quartiers et équipements publics de la commune.

Un cœur d'îlot jardinet est aménagé au sein de l'opération pour apporter un espace de respiration, prolonger la trame verte et mettre à distance les vis-à-vis. Les arbres et les haies existants sont conservés au maximum. De nouveaux sujets viennent délimiter le projet via des bandes plantées et accompagnent les nouveaux cheminements.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Les constructions se situant au bord de l'avenue de la République bénéficient d'accès direct sur la voie. Une nouvelle voie est aménagée (emprise réduite et apaisée) pour desservir les parcelles situées en second rang.

Le cheminement doux existant à l'Ouest est requalifié pour accueillir la voie de circulation tout en préservant un accès pour les mobilités douces. Les cheminements pour les piétons sont également prolongés sur l'allée de la plage à l'est et au sud vers les équipements.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'assurer une transition végétale et limiter les îlots de chaleur. Les stationnements végétalisés s'implantent à proximité de la voie pour préserver le caractère végétalisé du cœur d'îlot.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif de l'opération est de réaliser un quartier à dominante d'habitat. Les opérations doivent prévoir la construction d'environ 75 logements dont 40% sont à destination de logements sociaux.

Le programme doit permettre de diversifier les logements produits grâce à la variété de tailles de terrains à bâtir et/ou diversité des types de logements collectifs (du T1 au T5) et individuelles. Le long de l'allée de la plage et les bâtis à proximité de la halle peuvent accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée, afin de mixer les usages.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :
L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant. La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :
L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées

Réseau d'eaux pluviales :
Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

OAP-02 > CENTRE-VILLE

Lieu-dit / Quartier	Superficie totale	Vocation et surface des terrains urbanisables	Potentiel indicatif de production de logements	Echéancier prévisionnel à l'urbanisation
CENTRE-VILLE	1,1 ha	Mixte | 0,4 ha	30 logements	CT

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le périmètre se compose de deux secteurs au nord et au sud de l'avenue de la République. Ces derniers sont peu connectés en lien avec l'effet de coupure produit par l'intensité du trafic et le caractère routier des emprises publiques, notamment pour le stationnement des véhicules. Le tissu bâti forme un goulot d'étranglement sur l'avenue du Val de l'Eyre qui pose des difficultés de fonctionnement (élargissement prévu en réserve d'emprise par le règlement du PLU).

Le centre-ville de Mios se compose d'une variété de tissus bâtis (quelques ensembles bâtis anciens, maisons individuelles, immeubles de logements collectifs) et regroupe des fonctions de centralités (commerces et services en rez-de-chaussée, équipements publics) avec une forte proximité (aire piétonne).

Le secteur est particulièrement minéral en lien avec les tissus bâtis denses et les emprises routières. Quelques masses boisées sont présent au sein des terrains privés.



Périmètre OAP

Piste cyclable existante

Boisements, haies existants à proximité du périmètre de projet

Patrimoine bâti (dont granges) protégé

Centre-ville et commerces, services de proximité

Equipements scolaires



Vue depuis l'avenue Léon Delagrange sur l' espace de stationnement et les boisements existants sur les terrains privés



Vue depuis l'avenue du Val de l'Eyre, la grange protégée et les espaces publics/ privés peu lisibles



Vue depuis l'avenue de l'Eyre, le goulot d'étranglement formé par le bâti réduisant les emprises disponibles

Enjeux principaux :

- Ordonnancer l'urbanisation pour affirmer l'image du centre-ville et ses fonctions de centralité
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et la végétation
- Affirmer la qualité d'accueil des espaces publics pour les personnes (marchabilité, parvis, mobilier...)

PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

- *Haies, bosquets et/ou plantations arborées existants*
- *Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer*
- *Espace d'usage collectif à créer (type parvis, place, placette, plateau)*
- *Espace vert privé (jardins privatifs)*
- *Ordonnancer et rythmer les façades*
- *Ligne d'implantation des constructions*

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- *Espace constructible à dominante d'habitat collectif*
- *Localisation des constructions les plus hautes*
- *Patrimoine bâti (dont granges) à réhabiliter*
- *Parking paysager à créer*

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'objectif du projet est de réduire les emprises routières d'affirmer la marchabilité du cœur de ville (et son animation). L'implantation, les gabarit, les formes urbaines et architecturales des opérations participent à améliorer la lisibilité du centre-ville et à composer des espaces à une échelle humaine.

Des percées végétales sont créées pour ouvrir le paysage et maintenir/créer des îlots végétalisés. L'épannelage des hauteurs doit permettre d'assurer l'insertion des opérations (les équipements publics, les collectifs et les logements individuels). La programmation est mixte pour renforcer l'attractivité du centre-ville et son animation sociale.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

DES ESPACES PUBLICS QUALITATIFS QUI FAVORISENT LA MARCHABILITÉ DU CENTRE-VILLE

Un espace de type plateau à priorité piétonne est aménagé sur le coeur du centre-ville formé autour de l'avenue du Val de l'Eyre, l'avenue de la Libération et l'avenue Léon Delagrange. Ce dernier s'étend en amont de la boulangerie et du bar des amis pour marquer l'entrée sud de Mios, il vient s'étirer sur l'avenue de la Libération pour se prolonger jusqu'aux commerces situés au nord. Un grand soin est apporté dans les aménagements (matériaux, végétation, mobilier urbain) est nécessaire pour renforcer le confort des piétons et leur expérience. Les pieds d'immeubles et des rez-de-chaussée actifs se prolongent sur l'espace public (parvis).

Des espaces de stationnement et des arrêts minutes sont intégrés aux nouveaux aménagements, à proximité des activités et commerces de passage.

IMPLANTATION DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Sur le secteur nord, les opérations permettent de structurer l'espace public en s'implantant perpendiculairement à l'avenue Léon Delagrange (pignon sur rue). L'orientation des nouvelles constructions et la préservation d'un cœur d'îlot végétalisé (jardins privatifs) offrent des percées visuelles depuis l'espace public.

Le long de l'avenue de la Libération, les nouvelles constructions sont implantées dans l'alignement du bâti existant. Les constructions les plus hautes et denses sont implantées le long des Avenues Léon Delagrange et de la Libération.

Pour le secteur sud, la démolition de certains bâtiments permet l'élargissement de l'emprise de l'Avenue du Val de l'Eyre. Une nouvelle construction vient s'implanter au contact de la grange protégée et établit un dialogue avec elle (gabarit, matérialités).

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La voirie du Val de l'Eyre est légèrement dévoyée à l'ouest au niveau du bar des amis et de la boulangerie afin de participer à l'apaisement du flux, de mettre à distance la façade bâtie Est et de rendre l'espace plus accessible aux usagers le centre-ville de Mios.

Les constructions prennent accès sur les avenues Léon Delagrange, Val de l'Eyre et Libération.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le programme de l'opération est mixte entre logements et activités (commerces, services et bureaux) à développer en rez-de-chaussée des constructions.
L'objectif est réaliser (hors réhabilitation des bâtiments existants) la construction de 20 logements sur le secteur Nord et de 10 logements le secteur sud.
Dans les conditions prévues par le règlement, les opérations de construction de logements devront contenir au minimum 40% de logements sociaux.
Le programme doit également permettre de diversifier des logements produits : diversité des types de logements collectifs (T1 à T5), répartition à l'échelle du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant. La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :
L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées

Réseau d'eaux pluviales :
Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle et/ ou de l'opération.

OAP-03 > NAVARRIES

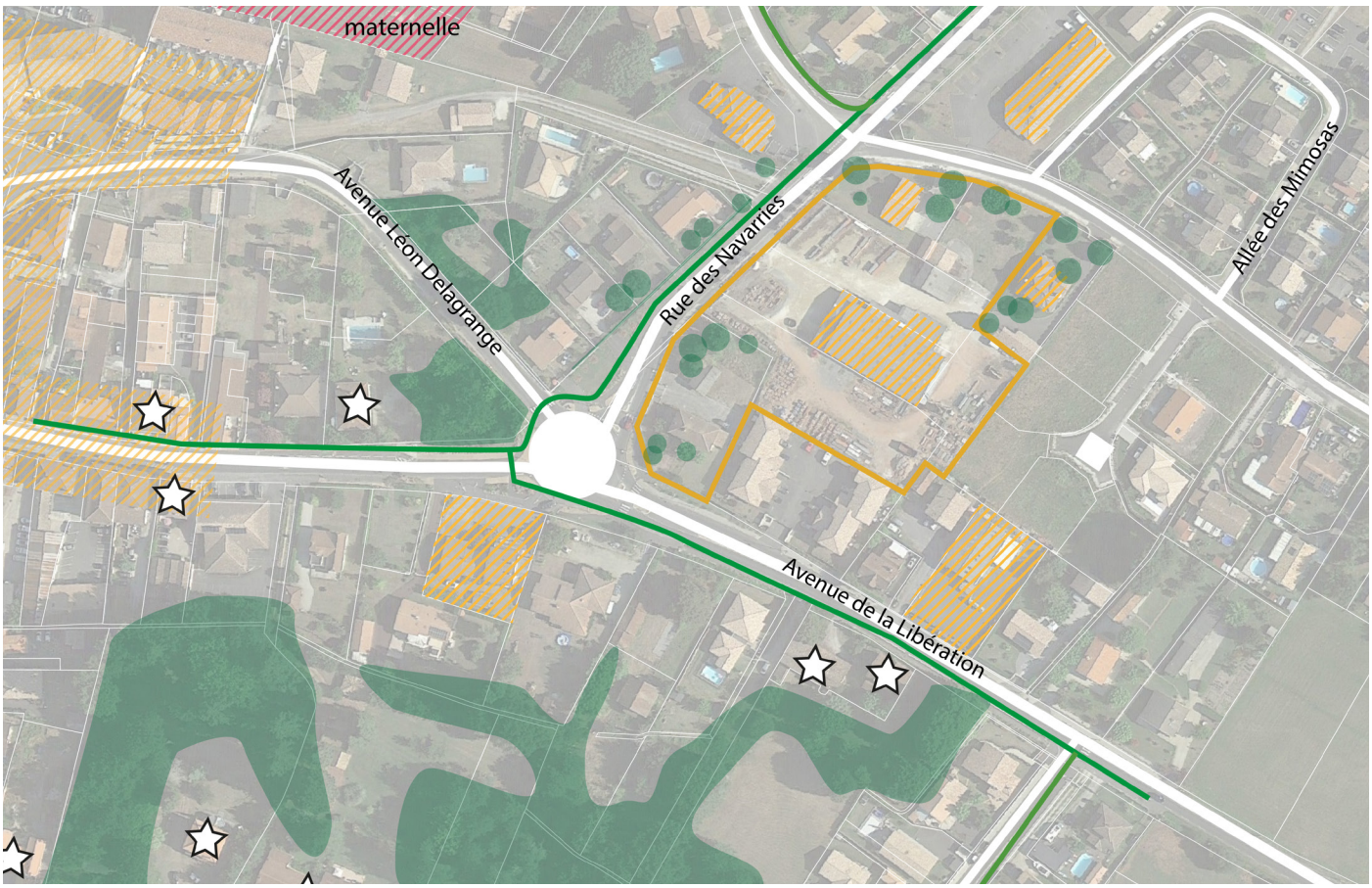
Lieu-dit / Quartier	Superficie	Vocation et surface des terrains urbanisables	Potentiel indicatif de production de logements	Echéancier prévisionnel à l'urbanisation
NAVARRIES	0,9 ha	Habitat | 0,9 ha	65 logements	MT

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le périmètre se situe en frange immédiate du centre-ville, à la croisée de la D3 qui permet de rejoindre l'A63 (Bayonne) et de la D216 qui relie Bordeaux au Bassin d'Arcachon. Les terrains sont en contact des commerces et services du centre-ville de Mios par l'avenue Léon Delagrange.

Le périmètre est occupé par une entreprise de charpente implantée le long de la D216 et des maisons individuelles. Le site jouxte une opération de logements collectifs (R+1) au sud-est, et un lotissement pavillonnaire à l'est. Les terrains disposent d'accès direct sur la D3;

Quelques arbres isolés ou en bosquet existent dans les jardins des maisons individuelles.



Périmètre OAP

Piste cyclable existante

Boisements, haies existants à proximité du périmètre de projet

Jardin public

Patrimoine bâti (dont granges) protégé

Centre-ville et commerces, services de proximité



Les logements implantés le long de la RD3 (collectifs) et de la RD216 (maisons)

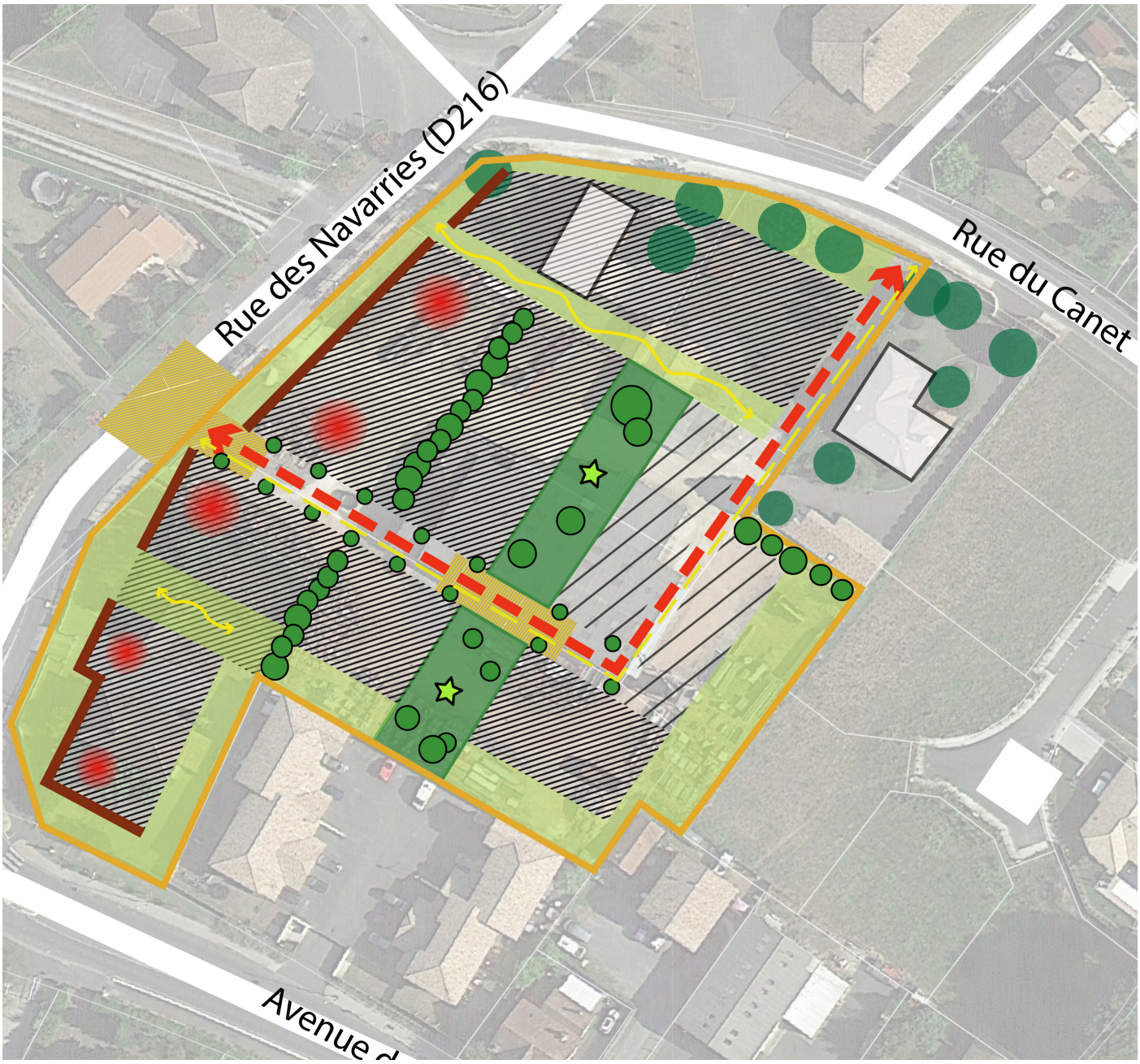

Vue depuis la rue du Canet sur les maisons individuelles


Entreprise de Charpente et sa vaste emprise de manœuvre

Enjeux principaux :

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

PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

Haies, bosquets et/ou plantations arborées existants

Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer

Espace d'usage collectif à créer (type parvis, place, placette, plateau)

Espace vert privé (jardins privatifs)

Espace vert collectif à créer

Ordonnancer et rythmer les façades

Faille (rupture dans le bâti toute hauteur) et percées visuelles sur les cœurs d'îlots

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Voie à créer pour assurer la desserte

Liaisons douces à créer

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat individuel

Espace constructible à dominante d'habitat collectif

Localisation des constructions les plus hautes

Mobilier à intégrer dans le parc

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'urbanisation des terrains s'appuie sur la création d'une voie de desserte entre la rue de Navarries et la rue du Canet. Les programmes permettent de développer des typologies bâties variées, les plus denses sont localisés le long de la rue de Navarries.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les nouvelles constructions le long de la rue des Navarries et de l'avenue de la Libération sont implantées en retrait des deux départementales afin de générer des espaces verts au pied des constructions, tout en tenant l'espace public. Le front bâti est rythmé et séquencé par des espaces verts pour créer des espaces de respiration et des percées visuelles depuis la rue des Navarries, prolongeant la trame végétale existante.

Les densités les plus importantes se situent le long des deux départementales. Le long de la rue des Navarries et de l'avenue de la Libération, les constructions présentent des épannelages rythmés (R+1 et R+2).

Au sein de l'opération, les bâtiments recherchent une orientation optimale tout en rythmant et animant la rue.

Les arbres et boisements existants sont dans la mesure du possible préservés et des plantations viennent s'insérer le long de la nouvelle voie. Afin de prolonger et d'affirmer la trame végétale, un espace vert collectif est créé au sein de l'opération. Il est traité pour devenir un espace de vie sociale pouvant accueillir des activités récréatives et du mobilier.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Une nouvelle voie structurante à double sens est créée pour raccorder la rue des Navarries à la rue du Canet. La rue doit être apaisée et traitée sous la forme d'une maille plantée avec des arbres à grand développement.

Un plateau est aménagé à l'entrée de la nouvelle voie sur la rue des Navarries afin de ralentir la circulation et marquer l'entrée dans l'opération. Un second plateau est créé le long de la nouvelle voie, au niveau de l'espace vert commun.

Des stationnements longitudinaux peuvent accompagner la voirie pour répondre aux besoins des habitants. Un stationnement avec un sol perméable est à privilégier.

Des cheminements doux sont réalisés sur les abords de la voirie pour créer des connexions entre les différents quartiers et relier le centre-ville de la commune.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif de programmation de l'opération est de réaliser un quartier à dominante d'habitat. Les opérations doivent permettre la construction d'environ 65 logements, le maximum étant fixé à 75 logements. Dans les conditions prévues par le règlement, les opérations de construction de logements devront contenir au minimum 40% de logements sociaux.

Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements collectifs (T1 à T5), répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.
Le long de la rue de Navarries et l'avenue de la Libération, les bâtis peuvent accueillir des bureaux en rez-de-chaussée, afin de mixer les usages.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant. La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :
L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées

Réseau d'eaux pluviales :
Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle et/ ou de l'opération.

PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation peut être réalisée d'un seul tenant ou en coup par coup, sous réserve que le terrain d'assiette de chaque opération porte sur la totalité de son unité foncière.

OAP-04 > AVENUE DE LA LIBÉRATION

Lieu-dit / Quartier	Superficie	Vocation et surface des terrains urbanisables	Potentiel indicatif de production de logements	Echéancier prévisionnel à l'urbanisation
AVENUE DE LA LIBÉRATION	1,5 ha	Habitat | 1,4 ha	45 logements	MT

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Espace pas ou peu bâti, le périmètre se situe de part et d'autre de la départementale 216 (avenue de la Libération), à l'est du centre-ville de Mios. Au nord, le secteur est délimité par la route du Canet et au sud par un lotissement récent.

Des boisements et arbres amplifient l'ambiance campagnarde de ce vaste espace enherbé. Les franges du périmètre sont occupées par des maisons individuelles majoritairement en rez-de-chaussée avec des jardins donnant sur le cœur d'îlot.



Périmètre OAP

Piste cyclable existante

Patrimoine bâti ou grange protégé

Boisements, haies existants à proximité du périmètre de projet



Vue depuis l'avenue de la Libération sur les prés, boisements et constructions mitoyennes du terrain nord



Vue depuis l'avenue de la Libération sur le pré et les boisements ponctuels en frange ouest (terrain sud)



Vue depuis la rue du Canet sur la maison individuelle

Enjeux principaux :

- Mise en valeur de l'armature paysagère existante
- Mailler l'opération et favoriser les continuités piétonnes
- Insertion urbaine et architecturale du programme au sein d'un contexte pavillonnaire

PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

Haies, bosquets et/ou plantations arborées existants

Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer

Espace d'usage collectif à créer (type parvis, place, placette, plateau)

Espace vert privé (jardins privatifs)

Espace vert collectif à créer

Ordonnancer et rythmer les façades

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Voie à créer pour assurer la desserte

Liaisons douces à créer

Accès mutualisés

Accès privés

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat individuel

Espace constructible à dominante d'habitat collectif

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'opération s'appuie sur la création d'une voirie nouvelle entre la rue du Canet à l'avenue de la Libération pour desservir les nouvelles constructions.
Une coulée verte nord/sud prolonge et amplifie les continuités végétales existantes en frange Est des terrains.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'INSERTION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Une mixité des formes urbaines et architecturales est attendue. Leur répartition et leur implantation apportent du rythme et de la variété, ce qui contribuent à la qualité des espaces publics.

L'implantation des constructions le long de l'avenue de la Libération, respecte la ligne d'implantation des maisons existantes à proximité. Des jardins prennent place à l'arrière des maisons afin d'organiser le contact avec les terrains voisins et favorisent des cœur d'îlots végétalisés.

Au sein de l'opération, les constructions s'implantent au contact de la voie de desserte pour créer une rue structurée et rythmée. Les constructions donnent sur des jardins situés à l'arrière de la parcelle.

Pour les terrains au sud de l'avenue de la Libération, des décrochés et des reculs sont possibles pour rythmer le paysage. Les accès se font depuis l'avenue de la Libération, aucune voie n'est créée sur le secteur sud afin de préserver un cœur d'îlot vert et de mettre à distance les nouvelles constructions.

RENFORCER LA TRAME PAYSAGERE

Les opérations doivent conserver au maximum les arbres et bosquets existants sur le site.

La frange Ouest des terrains est traitée sous la forme d'un espace vert collectif. Planté d'arbres et d'arbustes champêtres de taille et d'essences variés, cet espace vert collectif accueille une liaison piétonne et des équipements destinés aux activités récréatives.

La voirie de desserte à créer suit et respecte la végétation existante.

L'aménagement des terrains au nord ménage un espace collectif végétalisé autour de la voie à créer, laissant la possibilité d'envisager la desserte des fonds de jardins voisins.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Une voie est créée sur le secteur nord, elle maille la rue du Canet et l'avenue de la Libération. La voie est implantée au centre du secteur nord. Son profil et son tracé légèrement dévoyé afin de préserver les arbres existants permettent de réduire la vitesse de circulation et les possibilités de shunt. Elle doit être traitée sous la forme d'une rue résidentielle, avec un gabarit utile minimal afin d'obtenir des espaces publics à taille humaine.

L'avenue de la Libération fait l'objet d'un aménagement sous la forme d'un plateau permettant de séquencer l'axe, ralentir les vitesses et faciliter les mouvements et la traversée notamment des piétons.

Les terrains en bordure de l'avenue de la Libération ou de la rue du Canet peuvent bénéficier d'un accès direct ou mutualisé de cette voie.

Au sud, une placette collective permet de regrouper les accès pour assurer la desserte des terrains à bâtir.

Un cheminement doux est créé le long des boisements pour mailler l'opération avec le reste du quartier.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif de programmation de l'opération est de réaliser un quartier à dominante d'habitat. Les opérations doivent permettre la construction d'environ 45 logements dont au minimum 40% de logements sociaux.

Pour assurer une diversité dans l'opération, la taille des terrains devra être variée, ainsi que les typologies de logements (T1 au T5), répartie à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant. La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :
L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées

Réseau d'eaux pluviales :
Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité de l'un ou de plusieurs secteurs définis au sein de la zone AU1.

L'urbanisation des secteurs A et B est réalisée à partir des équipements réalisés dans le secteur 2. Leur urbanisation ne peut intervenir que de manière concomittante ou postérieur à l'aménagement du secteur 2.



OAP-05 > ZAC DES TERRES VIVES

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 annexes, à la fin du présent document.

2. Secteur de la ZAC Terres Vives

2.1. Etat des lieux



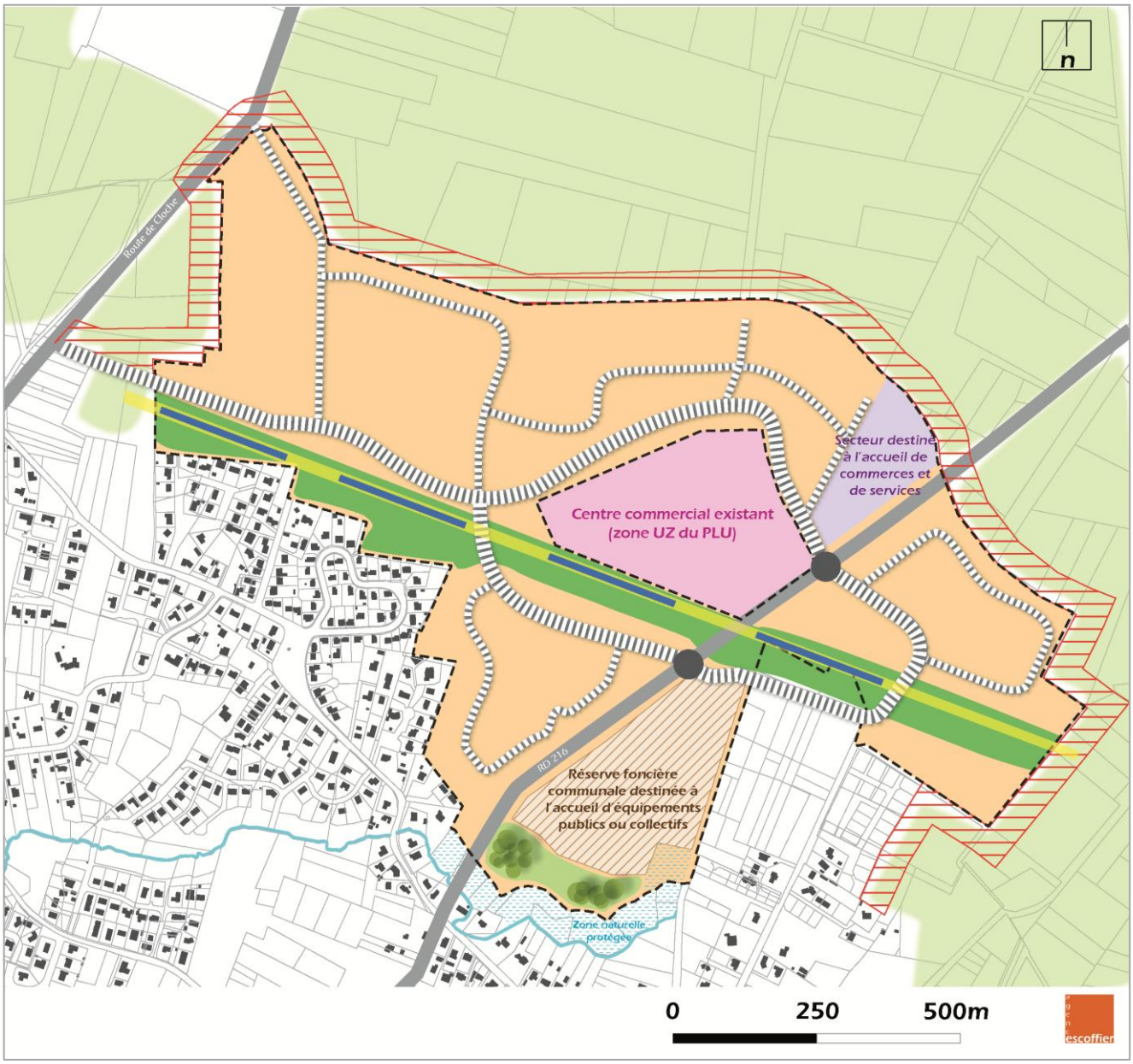
Surface de la zone : 88 ha



Ce secteur de développement urbain se situe en extension au Nord du centre bourg de Mios. Il est bordé en grande partie par des espaces naturels à dominance forestière (forêt de pin). Seule sa partie Sud est urbanisée avec cependant une portion en zone naturelle en raison de la présence du ruisseau de l'Andron.

Il s'agit d'une zone d'aménagement concerté engagée préalablement à la présente révision du PLU (voir en annexe du présent dossier d'OAP le contexte et les motivations ayant justifiés, en 2016, l'évolution du précédent document d'urbanisme approuvé en 2010).

2.2. Principes d'aménagement



- Voirie de desserte primaire à créer
- Voirie de desserte secondaire à créer
- Carrefour structurant à sécuriser et à aménager
- Secteur destiné à l'habitat individuel et collectif
- Secteur destiné à l'accueil de commerces et de services
- Lignes haute tension
- Bassins de rétention à créer
- Maintien d'un paysage ouvert au travers d'un espace naturel collectif à créer
- Parc paysager à créer
- Zone boisée débroussaillée sur 50m de large, à créer afin de lutter contre le risque feu de forêt (zone Ni, appelée NS dans les annexes au dossier d'OAP)

Commune de MIOS (33380)

Département de Gironde

Plan Local d'Urbanisme

Annexe : Extraits du dossier de modification de 2016 portant sur l'intégration de la ZAC Terres Vives



Révision du PLU prescrite le : 15 mars 2014

Projet de PLU arrêté le : 22 mars 2018

PLU approuvé le : .....

agence escoffier

AGENCE MTDA
CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

Immeuble Pont d'Aquitaine
Rue Cantelaudette
33310 Lormont
t. : +33 (0) 556 777 668
f. : +33 (0) 556 777 510
@ : escoffier.urba@wanadoo.fr



COMMUNE DE MIOS

Modification du PLU

1. Rapport de présentation

Octobre 2016

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Mios a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 7 juillet 2010.

Le PLU est le document cadre permettant la mise en œuvre d'un urbanisme de projet au niveau local. Il se doit de rester au plus proche des réalités et des enjeux locaux en évoluant dans les conditions prévues au code de l'urbanisme afin d'atteindre les objectifs fixés par la municipalité.

Ainsi, le PLU de la ville de Mios a, depuis la date de son approbation, fait l'objet d'une série de procédures d'urbanisme, à savoir :

- 3 modifications (2010, 2012 et 2015),
- 2 modifications « simplifiées » (2013)
- 1 révision « simplifiée » (2012).

Le Conseil municipal de Mios a également engagé sa révision générale par délibération du 15 mars 2014 afin de l'adapter principalement à l'évolution de la réglementation nationale. La nouvelle rédaction deviendra applicable en 2018-2019, en raison de la procédure à mener.
Cette révision du PLU actuel tend à poursuivre les objectifs suivants :

- Intégrer les nouvelles dispositions réglementaires issues des lois Grenelle 1 et 2, qui modifient le formalisme et le contenu des documents d'urbanisme ;
- Procéder aux autres ajustements souhaités par la municipalité : anticiper les besoins en équipements publics, mettre l'accent sur une approche qualitative des projets architecturaux, repenser les circulations de desserte et de transit, favoriser le maintien des activités économiques existantes, etc.

Compte tenu du délai de révision, d'une part, des évolutions envisagées au dossier de création de la « Zone d'Aménagement Concerté du Parc du Val de l'Eyre » (augmentation significative du nombre de constructions de logements sociaux, plus grande maîtrise du rythme de commercialisation de la zone, attention toute particulière portée à la gestion de la nappe phréatique et de la qualité des espaces publics, etc.), d'autre part, il convient d'apporter dès à présent un certain nombre d'adaptations à la réglementation actuelle du PLU.
En effet, rappelons que le dossier de création de la « ZAC du Parc du Val de l'Eyre », adopté par délibération du 11 décembre 2008, précise que cette opération d'aménagement couvre une surface d'environ 110 hectares, en continuité du bourg de la commune de Mios. Le périmètre actuel prévoit 2 phases : la première de 80 ha ouverts à l'urbanisation en zone AU1g dans le PLU modifié (2010), la seconde de 30 ha en zone AU2g dont l'ouverture est conditionnée par la modification résultant de la révision du schéma directeur prévue en 2010, sous la forme du Schéma de Cohérence territoriale (SCOT).

Il est nécessaire de préciser que la ZAC dans son ensemble (phases 1 et 2) a déjà bénéficié des autorisations environnementales nécessaires (Dossier de Demande d'Autorisation de Défrichement, Dossier loi sur l'Eau et dossier CNPN), avec les différentes mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation (méthodologie ERC).

Il s'agit, par le présent dossier de modification du document d'urbanisme en vigueur, de permettre la réalisation de la seconde phase prévue dès l'origine dans le dossier de ZAC. La procédure engagée, si elle vise à permettre le passage d'une zone AU2g à une zone AU1g, s'accompagne de dispositions complémentaires telles que :

- La création d'un secteur périmétrique « Ns » afin de réaliser des aménagements de lutte contre l'incendie autour de la ZAC,
- La restitution à l'espace naturel d'une zone initialement prévue pour constituer une éventuelle 3ème phase de la ZAC.

NATURE ET OBJET DES MODIFICATIONS

1. LE CONTEXTE ET LES MOTIVATIONS DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU DOCUMENT D'URBANISME

Les évolutions apportées au document d'urbanisme en vigueur visent à permettre la réalisation effective de la phase n°2 de la ZAC du Parc du Val de l'Eyre de Mios, dont le projet constitue un élément important de son PADD actuel.

Sur les 110 hectares de foncier que mobilise le projet d'ensemble de la ZAC, la phase 2 ne constitue que 29 % de cette surface.

En effet, la phase n°1 étant achevée, la desserte de ce secteur par l'ensemble des réseaux viaires est désormais assurée. Aussi, il importe de permettre le démarrage de cette ultime phase pour achever et compléter ce projet d'aménagement d'ensemble qui lie équipements collectifs, logements et activités économiques.

Ainsi, il convient de rappeler que ce projet de ZAC vise à promouvoir un projet s'appuyant sur la mixité des fonctions urbaines pour renforcer les aménités au Nord du Bourg au travers de :

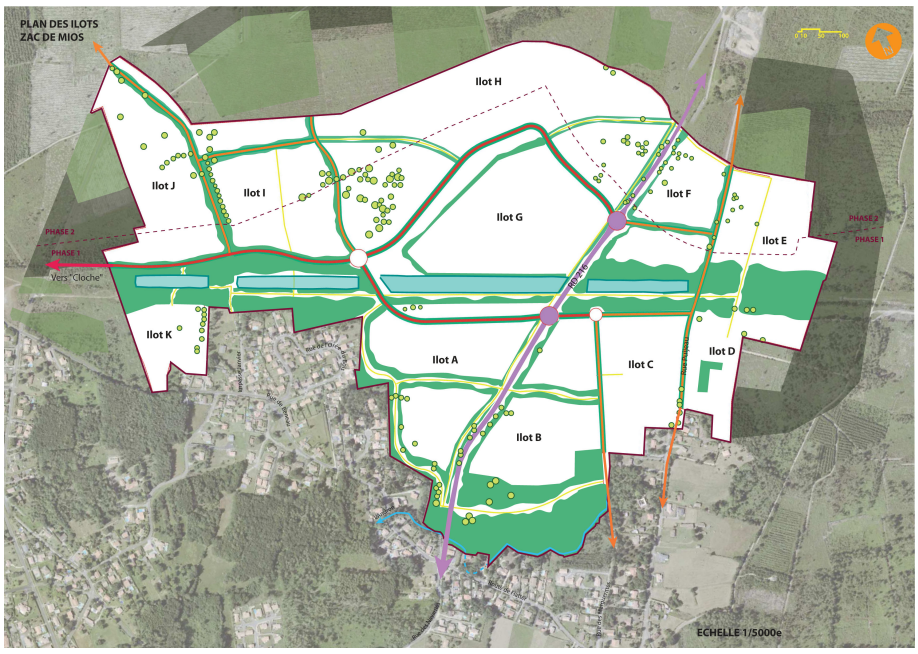
- La création d'équipements collectifs et structurants, dont scolaires, qui manquent suite à la forte évolution démographique enregistrée (+70,4% entre 1999 et 2012),
- la diversification de l'habitat et notamment de mixité sociale, suite à l'évolution du parc de logements induit par l'attractivité de la commune.
- La création d'activités économiques et notamment commerciales qui complète l'offre de services et de commerces de proximité.

1.1. Permettre de finaliser l'aménagement de la ZAC

1.1.1. *Les principes et objectifs d'aménagement du site*

Le principe de l'aménagement sur cette extension nord du Bourg repose sur un aménagement en îlot. Au total, ce sont 11 îlots qui seront constitués.

La volonté est donc de donner à cet espace une qualité et une identité paysagère, ainsi qu'architecturale forte en l'intégrant à son contexte urbain et paysager.



Plan de répartition des îlots de la ZAC sur les phases 1 et 2

Le projet va s'ordonner autour de 4 axes prioritaires :

- Offrir un habitat de qualité et diversifié :
  - Créer une continuité des quartiers avec l'existant
  - Réaliser des aménagements concertés avec les actuels et les futurs habitants
  - Favoriser la mixité sociale (34% des logements construits seront à destination des foyers peu favorisés socialement)
  - Accorder une place importante au traitement paysager de qualité (30% d'espaces verts et naturels)
  - Equilibrer le bâti et le non bâti
  - Garantir une bonne gestion de la nappe phréatique.
- Accompagner les transformations urbaines pour renforcer le dialogue entre aménageur et habitants pour concevoir des quartiers où il fait bon vivre
- Renforcer l'attractivité du quartier :
  - Rendre le plus accessible possible la future ZAC du Val de Leyre
  - Diversifier l'offre présente sur la ZAC afin de démultiplier les usages
  - Rendre le quartier vivant par l'accessibilité et la diversification des espaces publics
- Développer une nouvelle qualité de vie :
  - Limiter les impacts sur les éléments naturels déjà présents sur site
  - Réaliser les quartiers éco-responsables
  - Mettre en synergie l'héritage naturel existant avec les futurs quartiers dans l'optique d'une majoration de l'attractivité résidentielle.

Ces axes se sont traduits dans 3 grands objectifs de l'aménagement du site :

- 1) Créer une relation ville/forêt :
  - Préserver et restaurer l'intégration du projet dans la trame paysagère entre le centre bourg et le grand territoire
  - Préserver l'habitat floristique et faunistique identifié en développant des corridors écologiques
  - La trame végétale forestière et de milieu humide comme armature du projet
  - Valoriser l'identité du nouveau quartier en lien avec le centre de Mios, et la forêt.
  - Ouvrir et aménager des liaisons douces reliant le quartier sur son environnement proche : les forêts, les zones humides, etc.
- 2) Assurer la qualité des espaces publics et des espaces ouverts :
  - Aménager des quartiers apaisés (îlots) à échelle humaine et articulés autour de places paysagers
  - Le parc paysager et ses bassins au cœur du projet
  - Une composition urbaine d'habitat allant du plus dense au moins dense.

- Maîtriser la place de la voiture et l'intégration des stationnements ; Réduire la vitesse de la voiture
- Garantir l'intimité des logements par rapport à l'espace public
- Offrir des espaces à vivre partagés et anticiper les conflits d'usages
- Maîtriser les façades urbaines sur la route départementale, et les voiries primaires et secondaires au maximum

■ 3) Créer un logement de qualité :

- Produire des îlots avec une grande mixité dans les îlots (habitat social, accession à la propriété (jeunes), habitat résidentiel familial...)
- Dégager les modèles d'interfaces s'appuyant sur le cadre réglementaire et la capacité de respiration résidentielle des futures habitations.

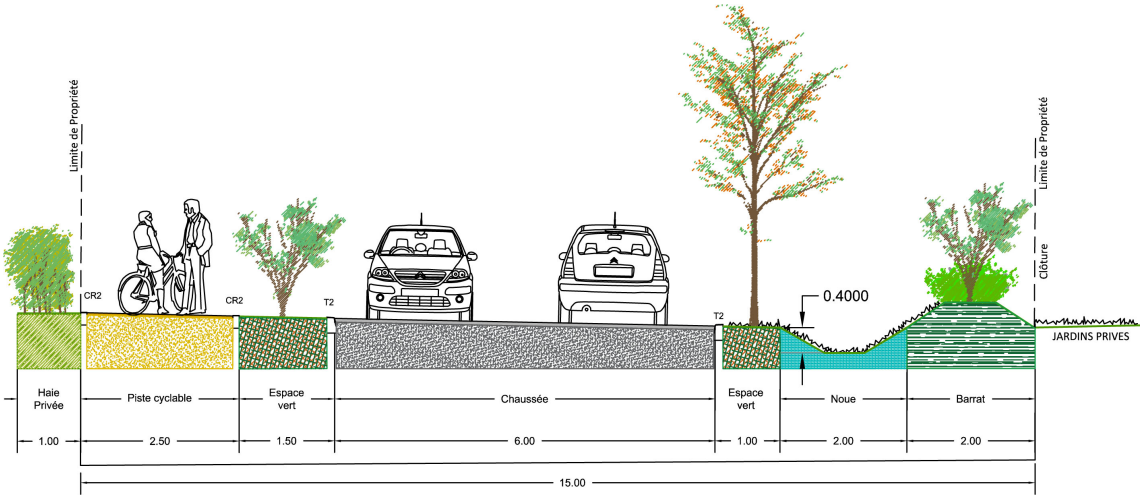
1.1.2. *Les éléments structurants du projet d'aménagement*

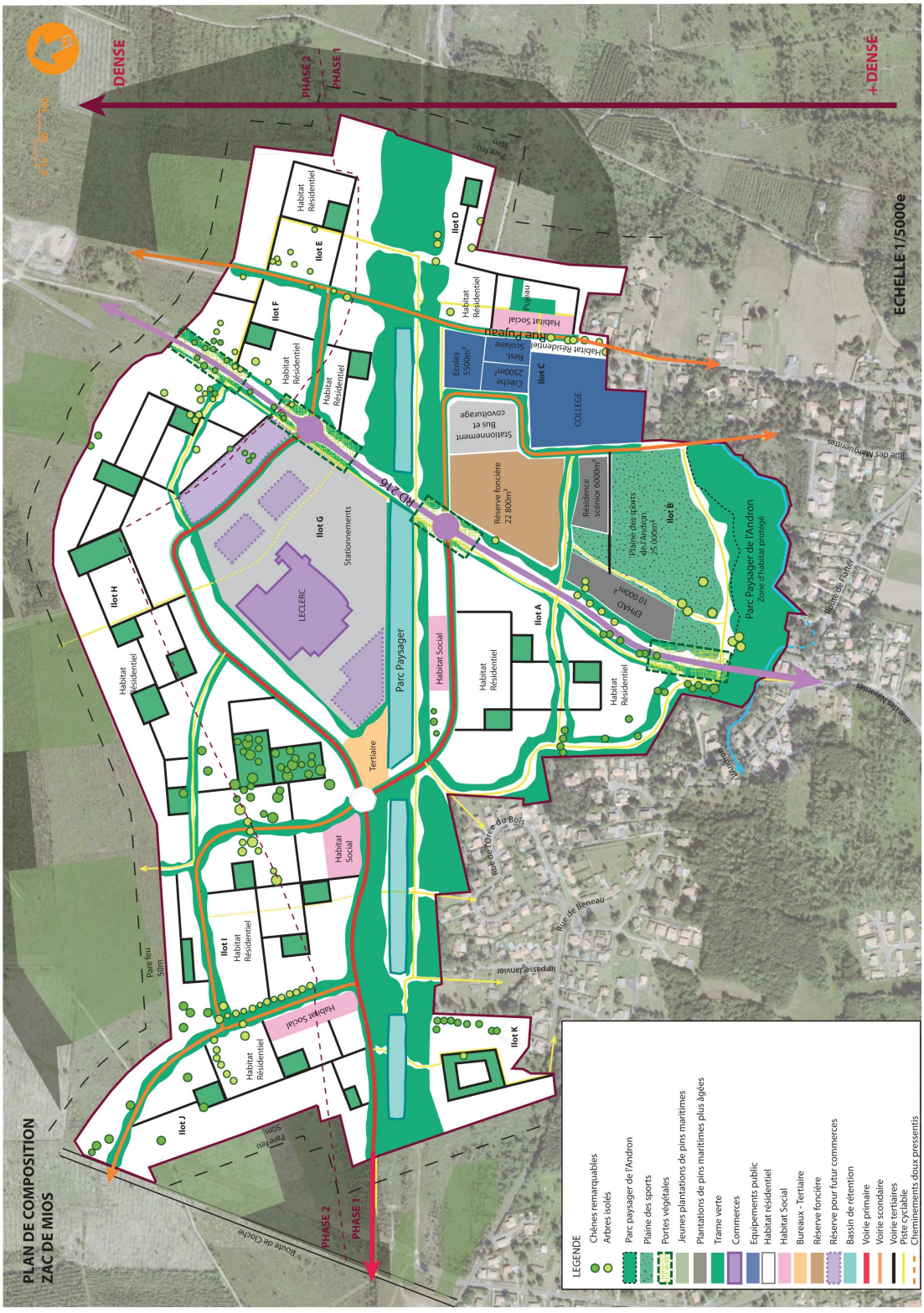
1.1.2.1. Le traitement des voies ouvertes à la circulation automobile

Trois niveaux de voiries sont traités de manière qualitative quant à leur insertion paysagère :

■ **Les voiries primaires** : ce sont les axes les plus conséquents en terme de gabarit. Les voiries sont accompagnées d'alignement d'arbres de grand développement plantés sur des pelouses soulignant la rue. Un système de noue et de barrat constitue l'interface entre le domaine public et les jardins privés.

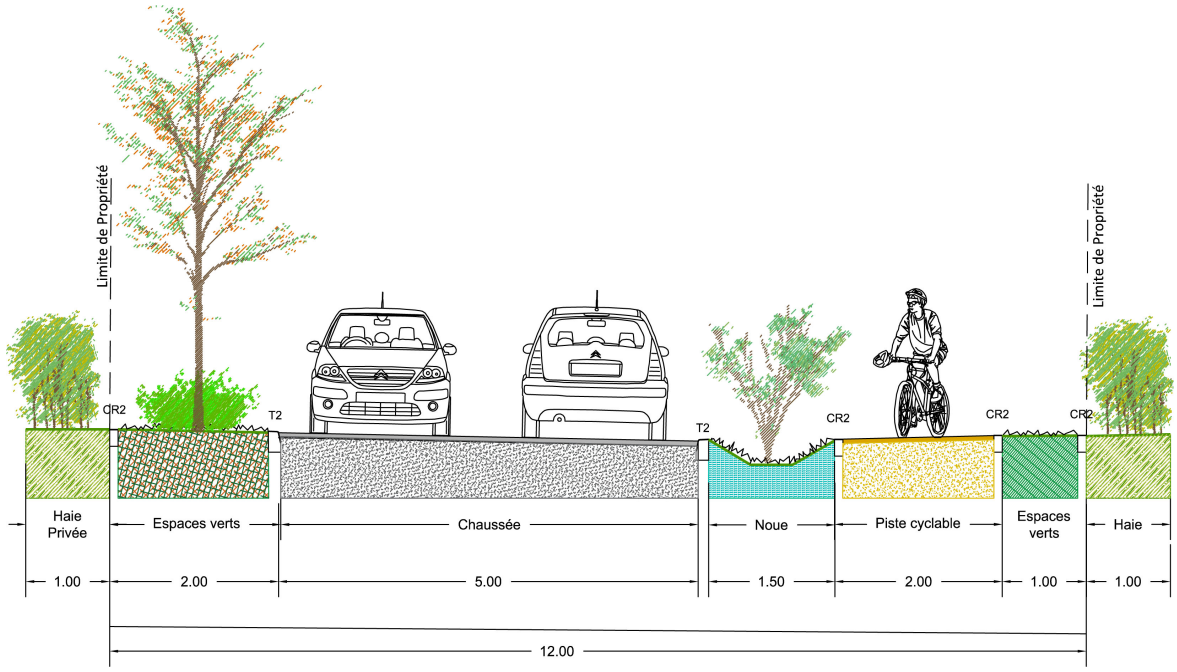
La récupération de l'eau au pied de la barrat irrigue le système racinaire des plantations. Les déblais remblais s'équilibrent sur place. L'intimité des quartiers est préservée. Les plantations d'arbustes et d'arbres de moyen développement sur les barrats offrent aux usagers une continuité végétale sur l'ensemble du site.



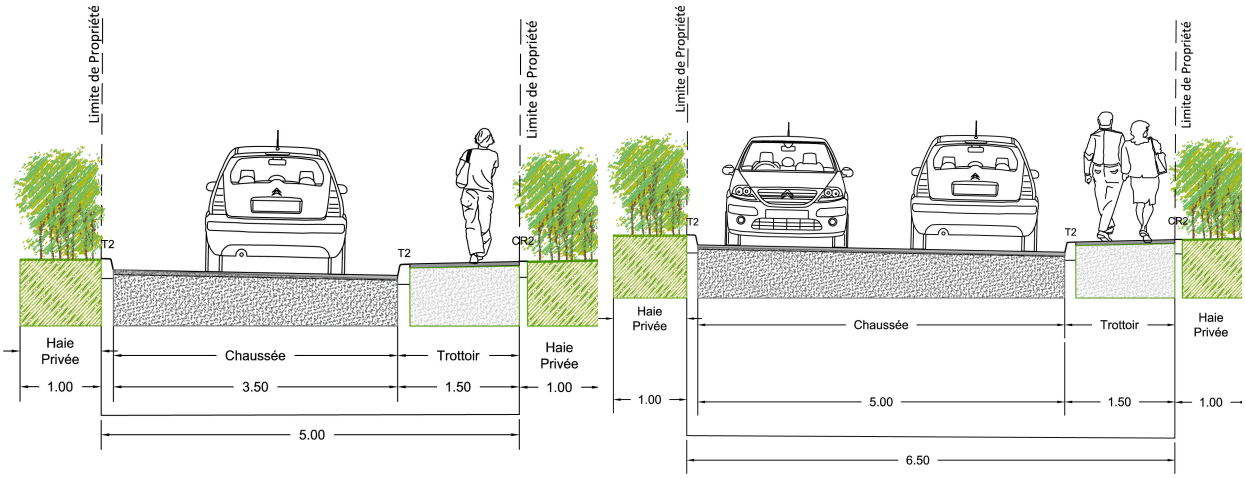


Plan de composition d'ensemble de la ZAC du parc du Val de Leyre (phases 1 et 2 incluses).

- **Les voiries secondaires** : leur dimension est adaptée à la largeur de la chaussée dans un souci d'équilibre minéral-végétal. La palette végétale est elle aussi adaptée avec des plantations d'arbres d'alignement de moyen développement. Le franchissement de la noue pour accéder aux propriétés se fera par des ponceaux.



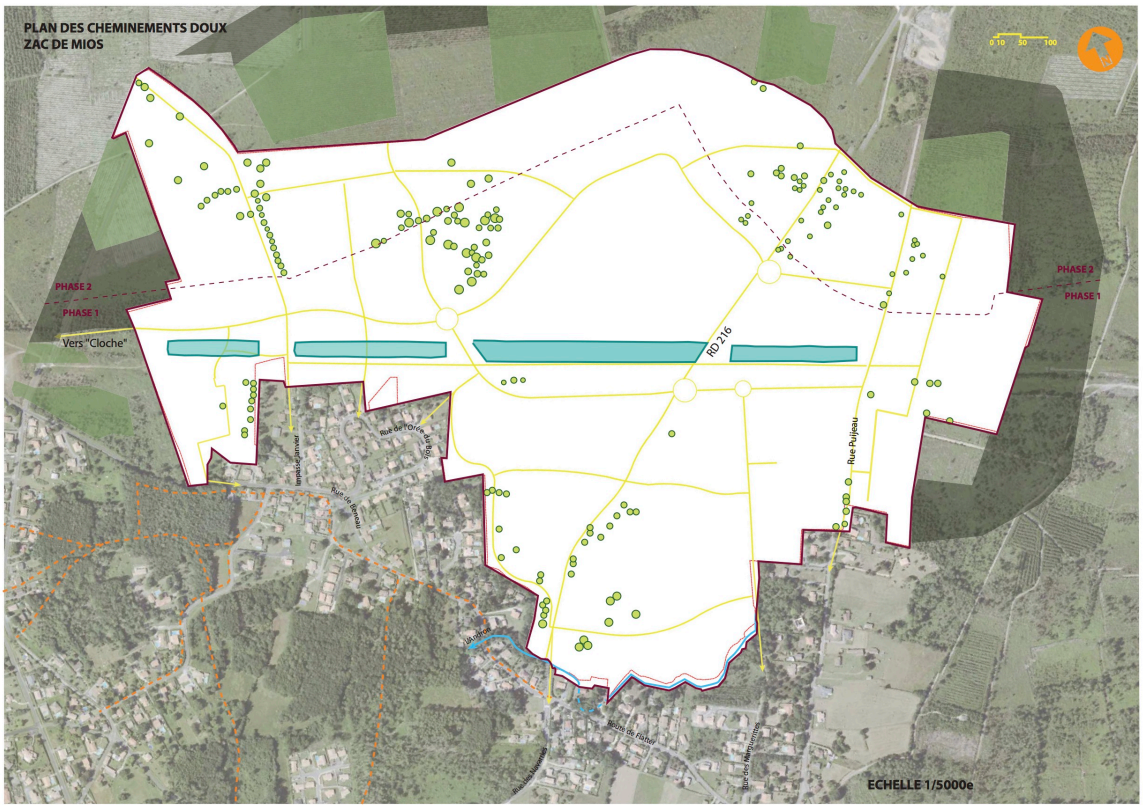
- **Les voies tertiaires** : la plantation des haies de séparation entre espace public et espace privé sous forme de pré-verdissement en amont assure une qualité paysagère indéniable à l'ensemble du projet.



1.1.2.2. Les circulations douces

Les circulations douces (piétons et cyclistes) s'insèrent le plus naturellement possible dans le site. Elles pourront être mixtes ou séparées. Les linéaires trop rectilignes seront évités. La végétation existante (chênes dans boisements) guidera dans la réalisation de façon à conserver le maximum d'arbres existants. Le traitement de la lisière pourra éventuellement être renforcé en certains endroits. Un travail très fin de mise en sécurité sera réalisé à chaque intersection avec des voiries primaires, secondaires et tertiaires.

Un mobilier adapté et une signalétique propre seront installés tout au long du parcours. Le franchissement de certaines noues ou bassins d'infiltration pourra être réalisé sur des pontons en bois. L'utilisation d'un mobilier en pin renforcera l'unité générale de ce nouveau quartier.



Le plan d'aménagement des circulations douces sur le périmètre de la ZAC

1.1.2.3. La trame boisée et le parc paysager

Il est visé la création d'une trame végétale forestière et humide.

Il s'agit de constituer en partie centrale un parc paysager qui s'appuie sur la création de plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales interconnectés pour recréer une zone humide et qui s'accompagneront de plantions et de boisements. Son implantation s'appuie sur l'existence actuelle d'un large pare-feu.

Cet élément central, implanté de la façade Est à la frange Ouest, structure l'aménagement de la ZAC en opérant une coupure d'urbanisation Nord-Sud. Il permet de recréer ainsi un corridor écologique et une connexion avec l'espace naturel environnant.

Avec une surface de 14,7 ha, il constituera le plus grand espace vert créé. Avec ses dimensions et sa position, il confère une ambiance naturelle et de quiétude aux logements qui le borderont au Nord et

au Sud. Il sera aménagé de façon à être le support de ballades piétonnes et répondra à des enjeux forts en matière d'écologie (zone humide très importante).



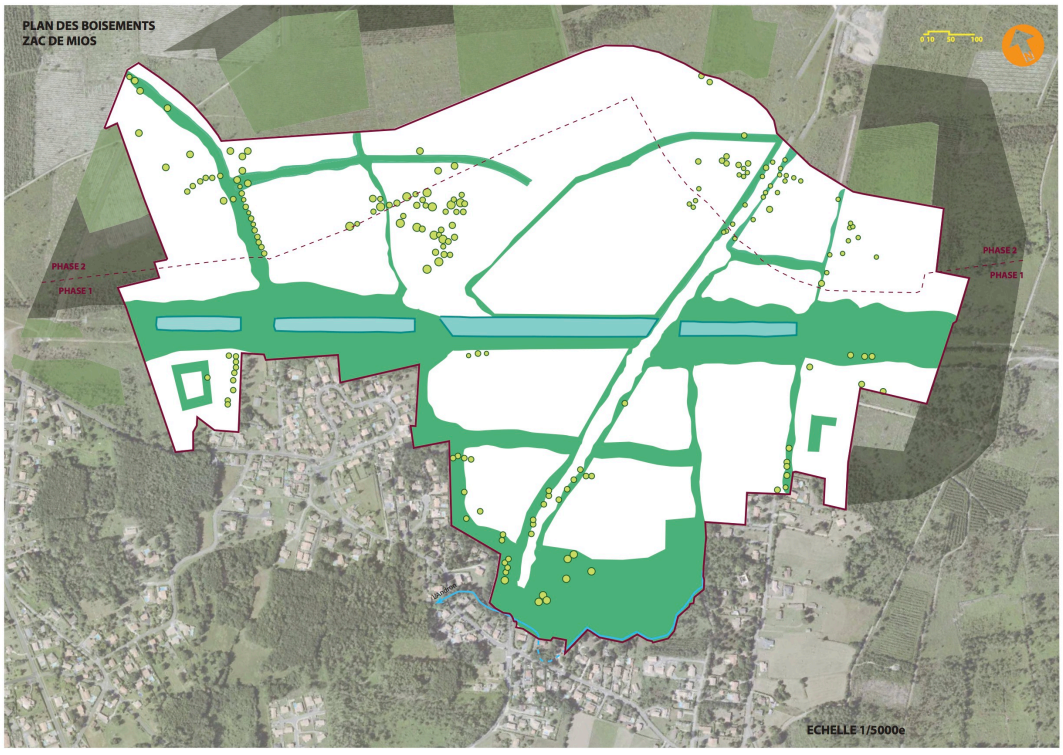
Croquis de parc paysager

Au niveau de la trame boisée, il s'agit de préserver un certain nombre de sujets et de les accompagner d'essences locales variées. Les zones peuplées de chênes pourront être complétées de strates d'arbrisseaux et de sous-arbrisseaux. Les parties moins denses pourront être replantées de chênes de différentes variétés, mais toujours typiques de la région.

Des alignements d'arbres et des haies mixtes seront créés avec des essences typiques de la région en bordure des parcelles et des voiries.

Ces peuplements seront entretenus de manière à maintenir un accès aisé (débroussaillage).

Les branches basses et mortes seront supprimées ponctuellement, et cela, dans un souci de sécurité.



Le plan d'aménagement de la trame boisée et des espaces verts

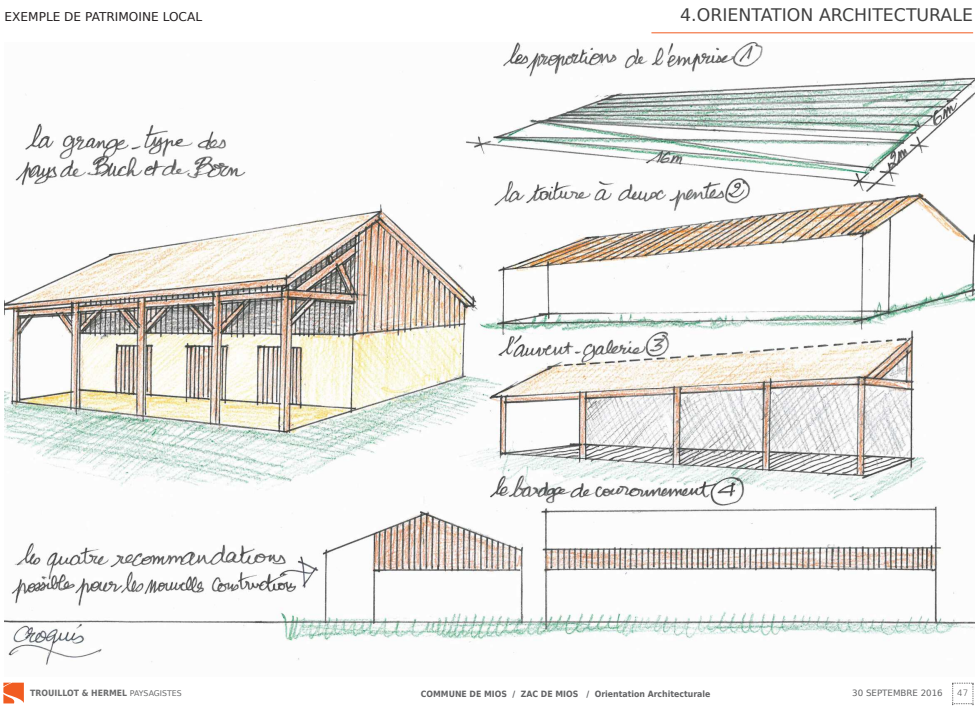
1.1.3. *L'orientation architecturale des futures constructions*

Le projet ambitionne de s'inspirer de l'architecture locale comme références pour les futures constructions : les villas balnéaires, les granges et annexes agricoles, les maisons d'influences « arcachonnaises » et « landaises ».

Le principe est de définir des recommandations s'appuyant sur des éléments de leur style, de leur composition ainsi que de leurs caractéristiques morphologiques et d'implantation qu'il s'agisse de constructions individuelles, mixtes ou de petit collectif.



Les styles architecturaux locaux valorisés



1.1.4. *Le programme global de construction de la ZAC*

Le tableau ci-dessous donne le programme global de construction ventilé entre la phase 1 et 2. Il montre également l'évolution qu'a connu le projet de ZAC entre son programme initial et celui qui préfigure à son achèvement.

Au total sur les 110 hectares de foncier que mobilise cette opération d'aménagement, il est prévu 11 îlots qui permettront de produire :

- 863 logements, dont 296 logements locatifs sociaux, allant du T2 au T5 en individuels et en groupé, soit une part de 35 %. Il est prévu que la production de logements s'étale de 2016 à 2027.
- 13,2 ha de surface d'activités dédiées à l'accueil de commerces et services,
- 9,07 ha pour les équipements collectifs,
- 30 % d'espace vert maintenus, soit une surface de 31,1 ha. Elle comprend les espaces naturels protégés, le parc paysager, le square paysager et l'accompagnement paysager des voiries et des pistes.

PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

	TRAITE INITIAL									
	TYPOLOGIE DES LOGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS TOTAL (Phase 1 et 2)	%	SHON Estimée	PHASE 1	%	SHON Estimée m²	PHASE 2	%	SHON Estimée
HABITAT ORDINAIRE	Terrains à bâtir	**356**	44	46 280	183	53	23 790	173	37	22 490
	Terrains à bâtir groupé	**278**	34	15 550	74	22	4 080	204	44	11 470
HABITAT SOCIAL	Terrains à bâtir Groupé	**129**	16	7 704	81	24	4 860	48	10	2 880
	Terrains à bâtir pour collectif	**45**	6	2 700	5	1	300	40	9	2 400
	SOUS-TOTAL	**808**	100	72 234	343	100	33 030	465	100	39 240
ACTIVITES	Services et Commerces	**119 010**			119 010		33 700	-		-
EQUIPEMENTS	Equipements publics	**129 551**			129 551		11 134			
ESPACE VERT (Surface m²)	Parc paysager	**99 410**	35							
	Espaces naturels et espaces vert collectifs	**183 152**	65							
	SOUS-TOTAL	**282 562**	100							

	AVENANT N°5									
	TYPOLOGIE DES LOGEMENTS	**NOMBRE DE LOGEMENTS TOTAL**	Densité (Logt/ha)	%	SDP Estimée	**ANCIEN SECTEUR "PHASE 1"**	%	SDP Estimée m²	**ANCIEN SECTEUR "PHASE 2"**	%	SDP Estimée
HABITAT ORDINAIRE	Terrains à bâtir (habitat individuel)	**572**	**16**	66	54 340	257	75	24 415	315	61	29 925
HABITAT SOCIAL	Logements collectifs ou individuels groupés (du T2 au T5)	**291**	**96**	34	24 735	86	25	7 310	205	39	17 425
	SOUS-TOTAL	**863**	**22**	100	79 075	343	100	31 725	520	100	47 350
ACTIVITES	Services et Commerces (Surface m²)	**132 345**				132 345		-	-		-
EQUIPEMENTS	Réserve foncière (Surface m²)	**90 700**				90 700		-	-		-
30% D'ESPACE VERT SUR LA ZAC (Surface m²)	Espaces Naturels protégés	**34 500**	11			34 500	12		-	-	
	Parc Paysager	**147 545**	47			147 545	49		-	-	
	Square Paysager	**34 753**	11			31 278	10		3 475	27	
	Accompagnement Paysager des voiries et pistes	**94 332**	30			84 899	28		9 433	73	
	SOUS-TOTAL	**311 130**	100			298 222	100		12 909	100	

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENT JUSQU'EN 2027		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL LOGT
	Habitat individuel	100	35	39	44	45	78	29	55	50	47	42	8	**572**
	Habitat Social	57	49	36	39	-	25	37	31	-	17	-	-	**291**



Plan des aménagements réalisés sur la phase 1 (zone AU1G) et des aménagements programmés sur la seconde phase (zone AU2G) de la ZAC.

Actuellement, la phase 1 a vu la réalisation d'un centre commercial Leclerc avec sa galerie marchande, l'édification du collège, la réalisation des principales voies de desserte ainsi qu'une partie de la trame du parc paysager.

En matière de logements sociaux, la nouvelle municipalité a souhaité accorder une plus grande place à la réalisation de logements sociaux, passant de 21 à 34%

1.1.5. *Le programme de la phase n°2*

La phase n°2 proprement dite se voit affecter de la réalisation de :

- 61 % des logements, soit 520 unités et dont la production de 205 logements locatifs sociaux.
- 4 % des espaces verts, soit 1,2 ha

Il est constitué par 5 îlots dédiés à la construction.

Il n'est pas prévu d'implanter d'équipements sur cette partie de l'ensemble foncier.

C'est donc sur la phase n°2 que 70 % de l'offre de logements locatifs sociaux va être réalisée.

1.2. Les éléments du contexte communal qui justifient de l'intérêt de ce projet

Il convient de rappeler que ce projet de ZAC est pleinement compatible avec le PADD du PLU en vigueur, puisqu'il s'agit d'un des principaux projets d'aménagement de ce dernier. Il s'agit donc de favoriser la mise en œuvre de cette orientation.

En outre, la finalisation de cette opération d'envergure répond à plusieurs enjeux d'ampleur pour la commune, dont la réalisation d'un projet urbain mixte, liant commerces, équipements et logements. La phase n°1 a été lancée en 2014 et a donné lieu principalement à la création des commerces et d'une partie des équipements Finaliser la ZAC, c'est donc équilibrer son programme par la réalisation des logements et notamment la production de logements collectifs et sociaux.

Conçu quasi exclusivement pour des familles, l'habitat pavillonnaire qui caractérise Mios ne répond plus forcément à tous les besoins. La ZAC du Parc du Val de l'Eyre va permettre la construction de logements à loyer modéré (T1, T2 et T3) adaptés aux demandes et budgets des personnes âgées, des jeunes couples, des familles monoparentales... Il s'agit de diversifier l'offre de logements pour favoriser la mixité sociale, faciliter les parcours résidentiels des ménages et répondre aux évolutions de mœurs de la société :

- Des terrains et des maisons privés ;
- Des logements en accession à la propriété avec une large gamme à des prix de vente accessibles ;
- Des logements pour le locatif libre ou aidé

Ainsi le projet de la ZAC participe activement à la mise en œuvre d'une politique de l'habitat, car elle permet de :

- participer à la diversification de l'offre de logements pour favoriser les parcours résidentiels sur la commune et assurer dans le temps une plus grande mixité générationnelle, permettant y compris d'envisager la gestion pérenne des équipements.
- Favoriser la mixité sociale en augmentant la part des logements sociaux. Actuellement, la commune n'est pas concernée par l'obligation de devoir disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux d'ici à 2025. Toutefois, Mios souhaite anticiper sa potentielle application et éviter de se retrouver confronté à répondre d'un coup à cet objectif qui deviendrait irréaliste.

Ainsi en 2012, la commune ne compte que 136 logements locatifs sociaux ce qui représente seulement 3,7 % de son parc de résidences principales. Aussi, l'objectif de réalisation 291 nouveaux logements locatifs sociaux grâce à cette ZAC (70% de l'offre de la ZAC dépend de la seconde phase) ramènera la part de logements locatifs sociaux au-delà de 11%.

Le programme de constructions de cette ZAC avec son objectif de 863 logements sur 12 ans, correspond à 50% du rythme de construction annuel qu'a connu Mios entre 2007 et 2013. Par ailleurs, l'étalement dans le temps de cette production de logements sur l'extension Nord du Bourg permet de mieux gérer l'accueil des futurs résidents et de rationaliser l'usage des équipements mis à niveau récemment à cet effet.

L'urbanisation de cette extension foncière ne remet pas en cause la valorisation des opportunités foncières que peut contenir le tissu urbain existant sur Mios. Ainsi, la modification n°6 du PLU a évaluée cette capacité à environ 130 ha et conduit à encadrer les processus d'urbanisation qu'elle sous-tendait (dents creuses et des divisions parcellaires), car elle concernait des terrains argileux, une partie non desservie pas les réseaux d'assainissement, des voiries peu adaptées à l'accroissement du trafic et la faiblesse du réseau électrique. Toutefois, il s'agit d'une capacité d'accueil théorique, car la collectivité n'en a ni la maîtrise foncière ni temporelle. En effet, il s'agit d'une offre foncière strictement privée et qui demeure éparpillée sur l'ensemble du tissu bâti, y compris hors agglomération. De plus, il s'agit d'unités individuelles souvent de faible surface, qui se destinent principalement à la production de logements individuels privés sous forme pavillonnaire. En raison de leurs caractéristiques, ces parcelles ne peuvent être facilement mobilisées pour conduire une réelle politique de l'habitat communal efficace visant la diversification, notamment au travers d'opérations d'ensemble dédiées à la production de logements collectifs ou sociaux.

Par ailleurs, il convient d'apprécier l'évolution du projet dont le contenu s'est adapté :

- Si le nombre de logements a augmenté, cela s'est principalement opéré au profit des logements sociaux dont le nombre est passé de 174 à 291, soit une part s'accroissant de 21% à 34 %,
- avec la prise en compte du risque incendie en améliorant les moyens de lutte et d'accessibilité sur l'intégralité du périmètre de la ZAC, et qui ainsi accroît la défense incendie sur l'ensemble de la partie Nord du Bourg,
- L'accroissement de la présence des espaces verts dont la surface atteint désormais plus de 31 ha, soit 30% de la surface totale,
- Le choix d'un parti prix architectural s'appuyant sur les styles locaux,
- La mise en place d'un véritable maillage de cheminements doux interconnectés.

Enfin, il convient de préciser que l'ensemble du dossier de ZAC bénéficie déjà de toutes les autorisations nécessaires en matière environnementale (défrichement, loi sur l'eau, dérogations destruction d'espèce et d'habitat…), dont les dernières ont été obtenues courant 2014.

2. NATURES DES ÉVOLUTIONS PORTÉES AU DOCUMENT D'URBANISME

L'adaptation du document d'urbanisme en vigueur nécessite de faire évoluer conjointement le zonage et le règlement pour rendre immédiatement constructible le site et permettre la réalisation d'aménagements améliorant sa sécurité incendie. Parallèlement, l'orientation d'aménagement portant sur l'orientation nord du bourg, recouvrant le site de la ZAC, est complétée pour y intégrer les prescriptions d'aménagement qui devront être suives pour achever la réalisation du programme de la ZAC.

2.1. Les modifications apportées au plan de zonage

Il s'agit principalement de permettre la concrétisation de la phase n°2 de la ZAC en permettant la constructibilité de ce secteur, d'améliorer sa sécurité incendie et de restituer à l'espace naturel une réserve foncière qui était destinée à une éventuelle 3e phase à long terme de la ZAC :

- en changeant l'affectation de cet ensemble foncier qui était inscrit en zone à urbaniser à vocation de réserve d'urbanisation de moyen/long terme (zone AU2G), pour l'affecter en une zone à urbaniser permettant une urbanisation immédiate (zone AU1G),
- de créer un nouveau secteur en zone naturelle « Ns » permettant d'assurer la sécurité incendie de l'ensemble de la ZAC,
- de supprimer la zone naturelle « NG » ayant vocation de réserve foncière qui était destinée à devenir la 3e phase à long terme de la ZAC et de l'ajouter à la zone naturelle « N » proprement dit.

La zone AU2G est supprimée au profit d'un basculement de sa surface de 31,8 ha au sein de la zone à urbaniser AU1G. Cette dernière est dédiée spécifiquement à la réalisation de la ZAC, car elle y permet une constructibilité immédiate. Cette évolution se justifie par l'implantation de l'ensemble des réseaux primaires qui ont été installés sur les terrains la phase 1. Ces derniers sont désormais en capacité de desservir la deuxième tranche de la ZAC. Ainsi, la zone AU1G s'accroît de +35 % et atteint 122 ha.

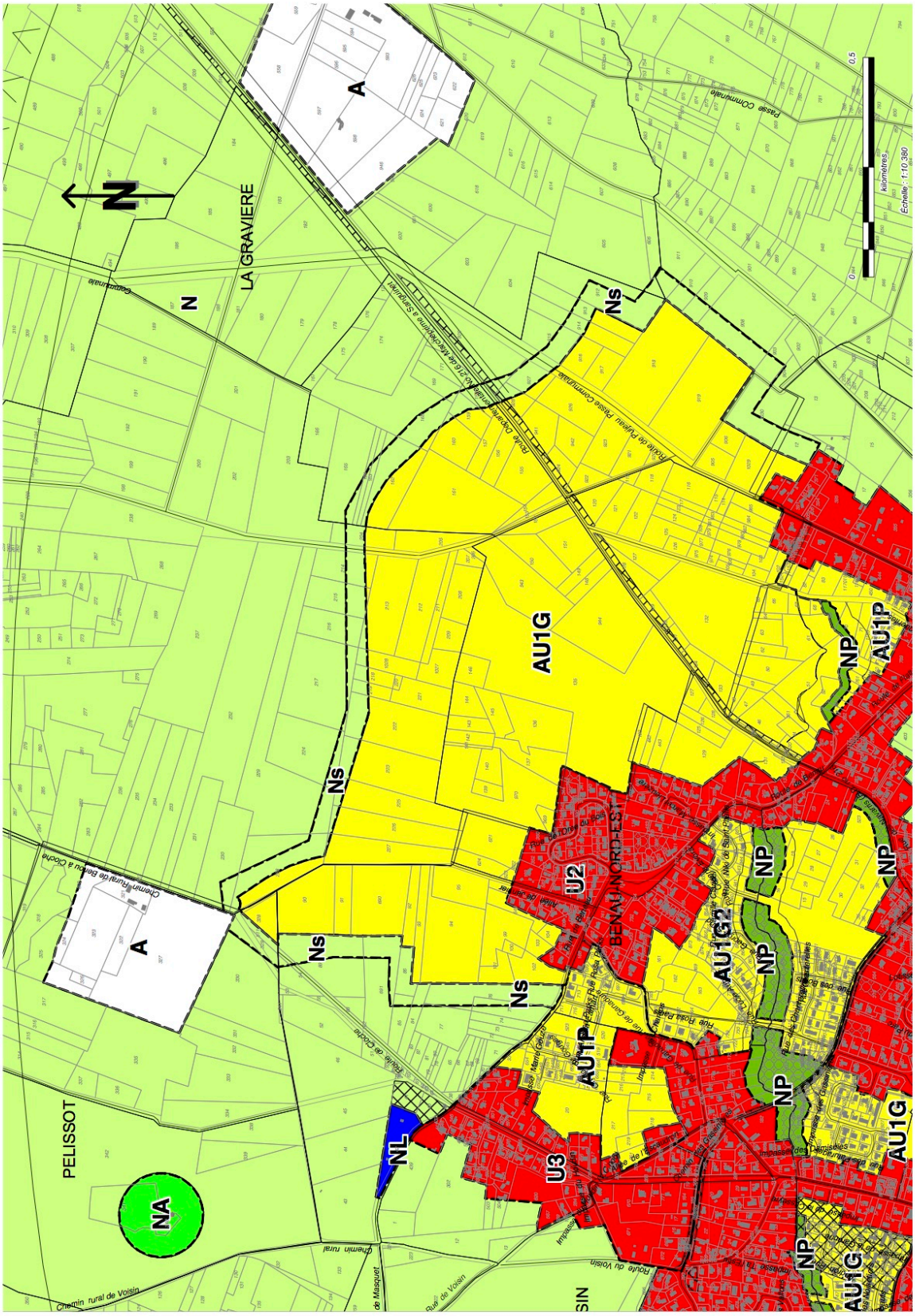
Le secteur Ng d'une surface de 93,2 ha, initialement réservé à une éventuelle 3e phase à long terme de la ZAC est supprimé. Sa surface est réaffectée principalement à la zone naturelle N proprement dite pour 76,4 ha afin d'en empêcher toute nouvelle construction et extension de la ZAC, et pour plus d'une dizaine d'hectares au nouveau secteur Ns. Ainsi, les surfaces de la zone N progressent de +1 % et s'élèvent désormais à près de 8 960 ha.

Un secteur Ns est créé au sein de la zone naturelle afin de permettre uniquement la réalisation d'aménagements (piste SDIS principalement) permettant d'améliorer les moyens de la lutte contre les incendies de feu de forêt pour la ZAC ainsi que pour la partie Nord du bourg de Mios. Ce nouveau secteur est constitué sous la forme d'une bande périmétrique de 50 m d'épaisseur autour de la ZAC (phases 1 et 2 incluses). D'une surface de 16,9 ha, il s'appuie principalement sur la suppression du secteur Ng évoqué ci-dessus.

Au final, les surfaces des grandes familles de zones (U, AU, A et N) n'ont pas évolué. L'équilibre initial des grandes zones défini par le PLU a été respecté. Il n'y a donc pas de nouvelle consommation d'espace engendré par ce projet.

Le tableau ci-dessous retrace les évolutions de surfaces des zones et des secteurs avant, puis après la modification :

	Zonage AVANT modification n°7		Zonage APRES modification n°7			
Grandes Zones	**zones et secteurs**	**surface en ha**	**zone**	**surface en ha**	**Evolution zones et secteurs**	**Evolution grandes zones**
A	A	1152,68	A	1152,68	0%	0%
AU	AU1G	90,47	AU1G	122,31	**35%**	0%
	AU1G2	18,69	AU1G2	18,69	0%	
	AU1P	26,73	AU1P	26,73	0%	
	AU2	25,18	AU2	25,18	0%	
	AU2G	31,84		**suppression**		
	AUY1M	12,62	AUY1M	12,62	0%	
	AUY1ZAC	42,54	AUY1ZAC	42,54	0%	
	AUY2	25,18	AUY2	25,18	0%	
N	N	8882,69	N	8959,09	**1%**	0%
	NA	26,22	NA	26,22	0%	
	NC	1092,19	NC	1092,19	0%	
	ND	10,88	ND	10,88	0%	
	NE	11,77	NE	11,77	0%	
	NF	17,62	NF	17,62	0%	
	NG	93,27		**suppression**		
	NL	18,07	NL	18,07	0%	
	NP	1300,22	NP	1300,22	0%	
			Ns	16,92	**création**	
U	U1	3,55	U1	3,55	0%	0%
	U1D	4,94	U1D	4,94	0%	
	U2	283,23	U2	283,23	0%	
	U3	79,05	U3	79,05	0%	
	U3A	152,16	U3A	152,16	0%	
	U4	205,06	U4	205,06	0%	
	UY	24,18	UY	24,18	0%	
	Total	13631	Total	13631		



Extrait du plan de zonage portant sur le Nord du bourg (la ZAC) après modification.

2.2. Les modifications apportées au règlement écrit

Les adaptations portées au règlement sont liées à celles portées au zonage, dont deux points spécifiques :

- La création d'un nouveau secteur en zone naturelle « Ns » permettant d'assurer la sécurité incendie de l'ensemble de la ZAC,
- La suppression du secteur naturel « NG » ayant vocation de réserve foncière (secteur Ng) qui était destinée à devenir la 3e phase à long terme de la ZAC et à l'ajouter à la zone naturelle (zone N) proprement dite,
- La suppression du secteur AU2G qui n'a pu lieu d'être.

Un secteur Ns a donc été créé et ajouté à la zone naturelle « N ». Aussi, il a été ajouté des dispositions particulières au sein du règlement pour présenter et gérer ce nouveau secteur :

- Au niveau du caractère de la zone, une présentation synthétique en a été faite,
- Dans l'article 2, il a été spécifié sa vocation. Cette dernière s'attache à définir une vocation exclusive : celle de la réalisation d'aménagements strictement liés à la lutte contre l'incendie de feux de forêt, au Nord du Bourg. Il s'agit principalement d'y permettre la réalisation de moyen de lutte contre l'incendie, dont notamment des pistes d'accès pour les véhicules du SDIS. En effet, le caractère naturel doit être maintenu et empêcher tout autre aménagement et construction possibles sur cette bande. Les autres articles n'ont donc pas été modifiés.

Suite à la suppression du secteur « NG », toutes les dispositions faisant référence à ce secteur ont été corrigées. En effet, cette réserve foncière potentielle n'a plus lieu d'exister, car la réalisation de la ZAC s'achève avec la réalisation de cette seconde et ultime phase.

Suite au basculement de l'ensemble foncier du secteur AU2G en secteur AU1G, ce secteur n'a pu lieu d'être maintenu. Aussi, toutes les dispositions faisant référence à ce secteur ont été corrigées.

2.3. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

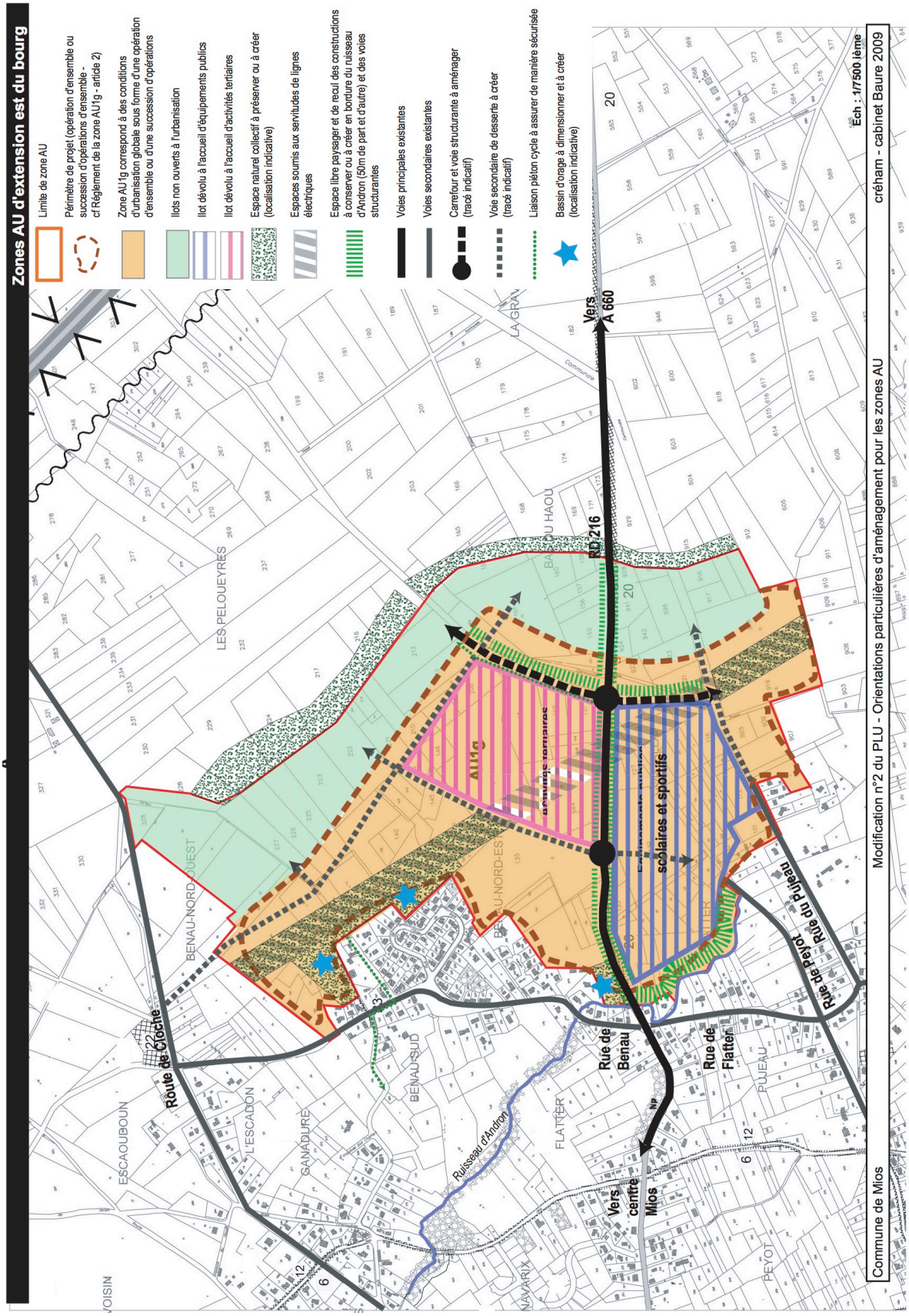
Il s'est agi sur cette pièce d'apporter des corrections et des compléments uniquement à l'orientation qui visait spécifiquement le projet de la ZAC de Mios :

- préciser les conditions d'aménagement sur les terrains concernés par la seconde phase de réalisation de la ZAC. Initialement cet ensemble foncier ne comportait aucune information quant aux conditions d'aménagement de cette partie du site de la ZAC,
- mettre à jour les choix d'aménagement qui avaient prévalu lors de l'élaboration du PLU avant que le programme de la ZAC ne soit complètement finalisé. En effet, depuis le dossier de création de ZAC, l'aménagement du site a connu quelques modifications qu'il convenait de reporter pour apprécier le projet d'ensemble.

Ainsi le schéma d'aménagement se voit compléter sur sa partie Nord, dédié à la phase n°2 de la ZAC. Sur cet espace est désormais précisée l'occupation future attendue par les constructions, leur type, les tracés internes des voiries et leur gabarit, les cheminements doux ainsi que les raccordements avec le réseau viaire existant. Les espaces verts devant être réalisés et ainsi que les plantations devant être réalisées ou maintenues sont également précisés.

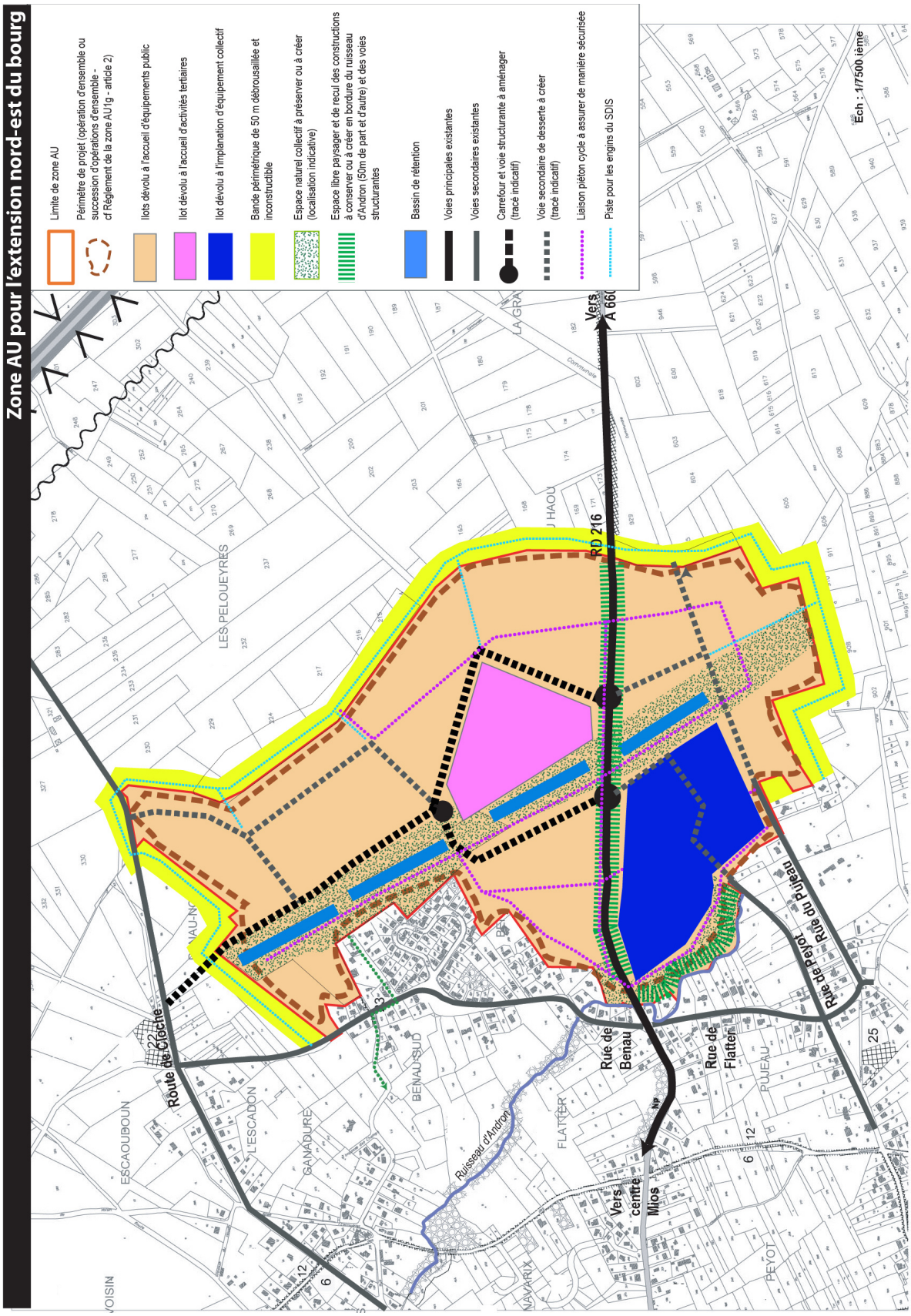
Enfin, il s'est agît de réajuster les aménagements prévus initialement sur l'espace occupé par la phase n°1 de la ZAC afin de la faire correspondre aux réalisations effectives. En effet, quelques évolutions dans les tracés de desserte internes et de positionnement de construction sont intervenues lors de la mise en œuvre du programme de la ZAC.

1. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVANT MODIFICATION



Orientation d'aménagement et de programmation concernant l'extension Nord du bourg après modification.

2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION



Orientation d'aménagement et de programmation concernant l'extension Nord du bourg après modification.

INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. L'IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL, LES PAYSAGES ET LES RISQUES DE NUISANCES

Les évolutions apportées au PLU visent essentiellement le basculement de classement d'une zone à urbaniser ayant vocation de réserve foncière de moyen/long terme à une zone à urbaniser immédiatement constructible, sous certaines conditions (dans le respect des dispositions générales prévues au traité de concession et ses avenants). Les principales incidences de ce projet ont déjà été analysées précédemment dans le PLU en vigueur, puis de nouveau précisées dans le cadre du dossier de création de ZAC et de son étude d'impact.

Pour rappel, afin de compenser la disparition de ces milieux détruits ou altérés par le projet de ZAC, le maître d'ouvrage a souhaité engager une procédure de compensation à la fois forestière (reboisement compensatoire) et écologique (gestion écologique de milieux naturels similaires, sur des sites proches et participation financière à un suivi d'espèces patrimoniales) :

- Au niveau des milieux naturels :
  - la mise en placer d'un corridor écologique dans le couloir des lignes haute tension pour préserver les zones humides (landes à molinie et de dépression tourbeuses) du site, assorti d'une bande de tampon de 3 m, qui s'accompagne de bassins de régulation des eaux pluviales pour permettre la colonisation du secteur par des espèces inféodées aux milieux humides,
  - la conservation de zone boisées de 50 m de part et d'autre du ruisseau d'Andron pour la préservation de la ripisylve
  - le maintien d'une partie de la chênaie en limite centre-Ouest
- le défrichement s'accompagne de mesures compensatoires de reboisement sur :
  - 71,8 ha de sur les communes de Gujan-Mestras et Marcheprime,
  - la conservation de landes sur 56,55 ha sur des sites localisés sur les communes de La teste de Buch, Mios et Arès.

Ces mesures permettront également de compenser les impacts résiduels sur le climat (reboisements), la perte d'un territoire de chasse (chasse autorisée sur certaines des sites de compensation) et la réduction des superficies de production forestière (plantation de pins maritimes sur l'un des sites de compensation).

Au niveau de la qualité paysagère, il s'agit de border le site par le renforcement de ses limites naturelles, et d'intégrer à partir de ses composantes plusieurs espaces verts paysagers. Afin d'inscrire le projet dans le contexte paysager de Mios, les principes d'aménagement retenus sont :

- Mettre en valeur les grandes lignes du paysage, à travers les horizons boisés, les voies et les lignes hautes tension ;
- Insérer et utiliser, dans le projet, les éléments qualifiant le paysage existant ;
- Rechercher une continuité avec l'urbanisation existante ;
- Offrir une image de qualité pour cette zone située en entrée de ville.

Ainsi, ces principes se traduisent par la mise en œuvre de deux mesures :

- La protection des horizons boisés : le projet prévoit l'aménagement des îlots d'habitats et d'équipements publics ou tertiaires selon une structure alvéolaire. Les clairières seront installées en îlots successifs, selon la topographie et les composantes végétales existantes. Un vélum arboré masquera les constructions d'habitats, notamment aux abords du ruisseau d'Andron où la ripisylve sera entièrement conservée. Les quartiers d'habitat prendront appui sur la végétation existante.
- La valorisation des éléments constitutifs du paysage :
  - Les abords du ruisseau d'Andron et les boisements de feuillus seront préservés, tout comme la végétation en limite Sud-ouest du projet, aux abords des habitations existantes.
  - Les principales voies bénéficieront de plantations d'alignements afin de contribuer à la qualité du cadre de vie.
  - La conception paysagère s'appuie sur 3 types d'espaces non constructibles, destinés à favoriser l'intégration de la zone dans son environnement :
    - des espaces paysagers de vitrine le long de la RD216 (afin de créer des séquences urbaines paysagers rythmant l'entrée de la ville) ;
    - des espaces verts « tampon » afin de constituer des écrans boisés et de garantir une mise à distance entre les espaces d'activités et les secteurs d'habitats ;
    - des espaces naturels préservés dans la partie centrale du site afin de maintenir une liaison transversale structurante.

Enfin le programme de réalisation s'accompagne des dispositions pour assurer la qualité architecturale des futures réalisations, leur intégration paysagère.

Aussi, cette modification pour cette seconde phase de réalisation de la ZAC ne contient donc aucune disposition susceptible de remettre en cause le caractère des zones naturelles et agricoles ou la qualité des paysages sur le reste du territoire communal.

Enfin, aucun risque technologique ou naturel nouveau n'est lié à ces évolutions.

2. SÉCURITE INCENDIE, RÉSEAUX DIVERS ET GESTION DE L'ASSAINISSEMENT

La modification apportée aux pièces écrites et graphiques du règlement du PLU en vigueur ne fait pas évoluer les capacités d'accueil des différentes zones concernées en dehors de ce le document avait dès l'origine envisagé.

Cette seconde phase de réalisation de la ZAC n'aura donc aucune incidence sur les dispositifs existants ou la création des réseaux, donc ceux liées l'assainissement.

Il convient de préciser qu'elle améliore la sécurité incendie sur la ZAC et plus largement celle de la partie Nord du Bourg. En effet, elle introduit la création d'une bande périmètre de 50 m d'épaisseur débroussaillée (cela ne veut pas dire « déboisée ») qui s'accompagne de la création d'une piste d'accès spécifique pour les engins du SDIS. Cette piste accroît la sécurité incendie, car elle offre un accès extérieur au sein du massif forestier sur le pourtour du futur tissu aggloméré du Nord du Bourg.

3. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le projet de modification n'est pas affecté par aucune des servitudes figurant en annexe au dossier de PLU en vigueur.

LA NON-NÉCESSITÉ DE RÉALISER UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. LE CONTEXTE

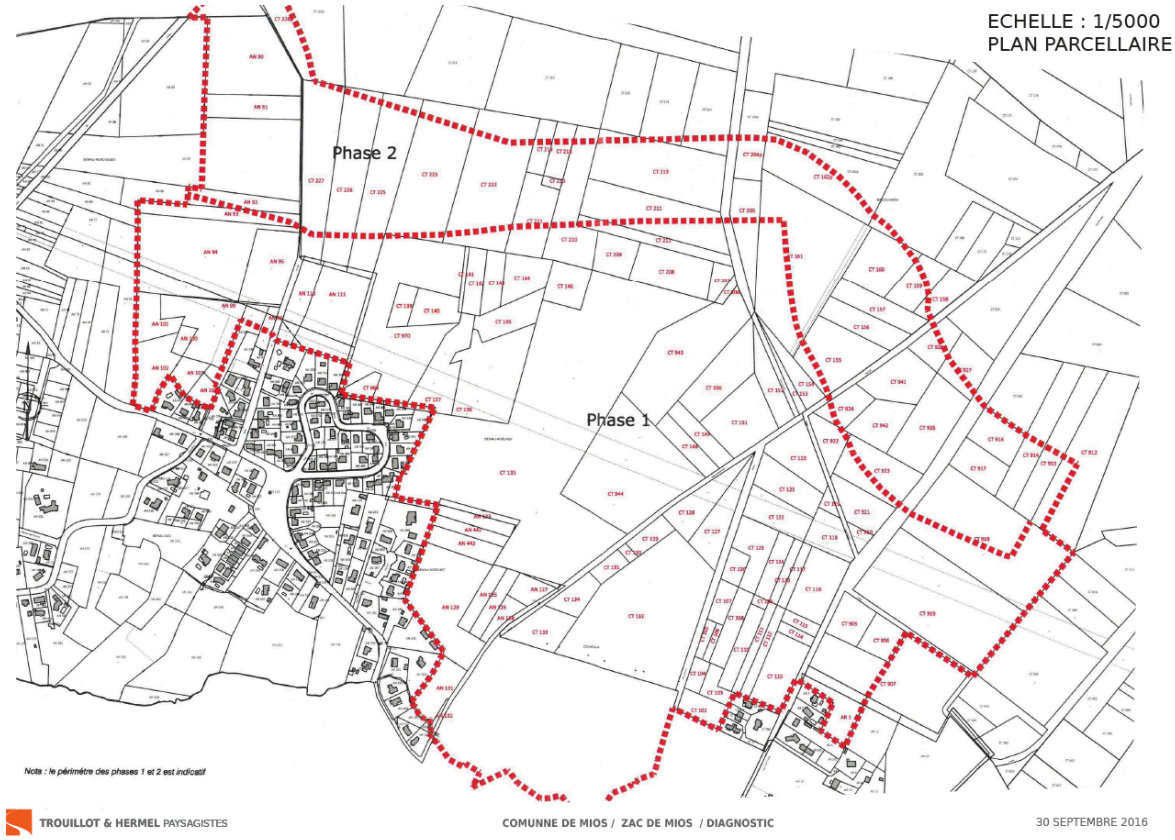
Le projet d'aménagement de la « ZAC du Parc du Val de l'Eyre », représentant une superficie d'environ 110 ha sur la commune de Mios en Gironde, est conduit par la Municipalité de Mios afin de répondre au besoin d'accueil en habitats, équipements, commerces et services sur son territoire.

Inscrite au PLU de la commune, cette opération est conduite en deux phases :

- La phase 1, partiellement réalisée, sur une superficie d'environ 80 ha.
- La phase 2, concerne une superficie d'environ 30 ha.

  Le présent dossier de modification porte sur la prise en compte de la réalisation de cette seconde phase, avec un passage d'une zone 2AU à une zone 1AU.

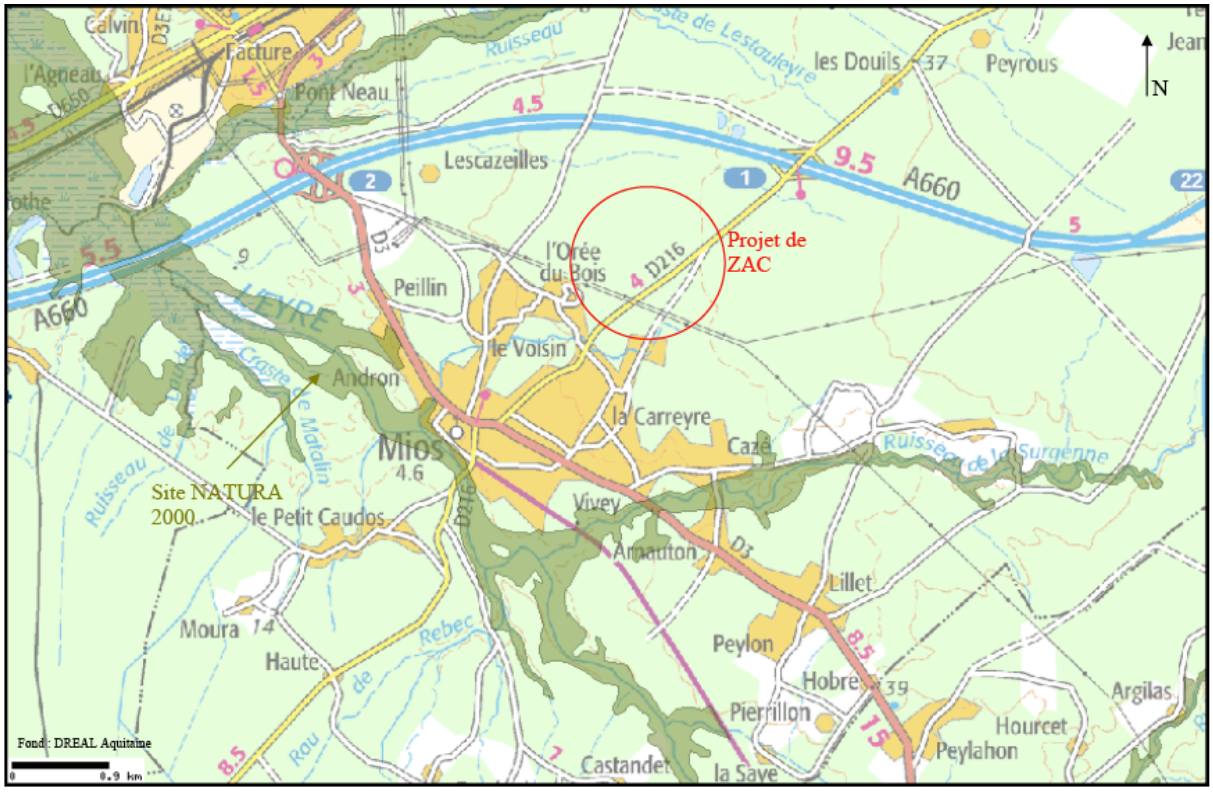
  On rappelle que cette évolution s'accompagne de dispositions complémentaires : l'une visant la création d'un secteur périmétrique « Ns » afin de réaliser des aménagements favorisant la lutte contre l'incendie autour de la ZAC, et l'autre s'attachant à restituer à l'espace naturel une zone initialement prévue pour constituer la 3e phase de la ZAC, son prolongement vers le Nord, projet abandonné.



Le projet de ZAC se situe en rive droite du Ruisseau d'Andron, en amont hydraulique de ce cours d'eau. Il s'agit d'un affluent rive droite de la l'Eyre, qu'il rejoint à environ 1,5 km au Sud-Ouest des limites du projet.

La Leyre fait l'objet d'un classement au titre de la Directive « Habitats Faune Flore », en tant que Zone Spéciale de Conservation (ZSC) du réseau Natura 2000 FR7200721 « Vallée de la Grande et de la Petite Leyre ». Ce site Natura 2000 n'est **pas directement concerné** par l'emprise du projet.

La carte suivante localise l'emprise du site écologique d'intérêt par rapport au projet de ZAC.



Localisation du site NATURA 2000 « Vallée de la Grande et de la Petite Leyre » et du site du projet de ZAC (source : Cabinet Nicolas Nouger)

Dans le cadre de la modification du PLU de Mios, si celle-ci est susceptible d'impacter significativement le site Natura 2000 recensé sur le territoire communal, alors elle est directement soumise à évaluation environnementale.

Si la modification n'est pas susceptible d'impacter significativement le site Natura 2000, alors elle n'est soumise ni à évaluation environnementale ni à la procédure d'examen « au cas par cas ».

1. LES ÉTUDES RÉGLEMENTAIRES REALISEES

Une étude d'impact, commune aux dossiers de demande d'autorisation de défricher et demande d'autorisation au titre de la « Loi sur l'eau », a été réalisée en avril 2013, par le Cabinet Nouger.

Cette étude d'impact a mis en évidence le fait que, malgré l'ensemble des mesures proposées pour éviter et/ou réduire les impacts du projet, il existait un impact résiduel sur la faune sauvage protégée (destruction d'espèces et d'habitats d'espèces). En revanche, aucun impact résiduel n'a été mis en évidence sur la flore protégée.

Une demande de dérogation exceptionnelle pour destruction d'espèces et d'habitats d'espèces faunistiques protégées a donc aussi été déposée, en avril 2013.

En ce qui concerne les incidences sur le site Natura 2000 voisin et en aval hydraulique du projet, l'étude d'impact concluait sur une « incidence non significative » (cf. ci-après).

Conclusion de l'étude d'impact en regard des incidences sur le site Natura 2000 (p291)

« Compte tenu des éléments présentés aux paragraphes précédents, de la nature du site NATURA 2000 considéré (réseau hydrographique) et de sa distance au projet (environ 1,5 km à vol d'oiseau), l'incidence du projet de ZAC sur la ZSC « Vallée de la Grande et de la Petite Leyre » sera essentiellement liée à son incidence sur le Ruisseau d'Andron, qui longe la partie Sud de l'emprise et qui est connecté au site NATURA 2000. Aussi, l'incidence du projet sur le site NATURA 2000 est dépendante de la qualité des eaux rejetées au milieu récepteur, et des éventuels travaux réalisés à proximité du Ruisseau d'Andron.

On rappellera les mesures suivantes permettant d'éviter tout impact qualitatif ou quantitatif sur ces éléments :

- *Afin d'éviter tout impact direct sur le Ruisseau d'Andron et sa ripisylve, le projet de ZAC a été défini de façon à éviter totalement la zone Sud sur une bande de 50 mètres correspondant au cours d'eau, sa ripisylve et une zone tampon constituée de feuillus et de landes ;*
- *Les principaux risques encourus pendant la phase des travaux de défrichement et d'aménagement et de construction seront liés à la circulation d'engins sur le terrain concerné, ainsi qu'au risque de dégradation de la qualité des eaux, par déversement accidentel de produits toxiques ou par la remobilisation et l'entraînement de particules en suspension. On rappellera que les travaux ne seront pas réalisés à proximité du cours d'eau, supprimant ainsi tout risque de pollution directe du milieu aquatique. Les mesures prises lors du chantier seront de nature à éviter et réduire les incidences des travaux ;*
- *Une fois la ZAC aménagée, les principaux risques de pollution des eaux dus à l'aménagement sont liés aux rejets chroniques d'eaux usées domestiques ainsi qu'aux rejets chroniques d'eaux pluviales (ruissellements). Les eaux usées feront l'objet d'une collecte et d'un traitement sur la STEP communale […], tandis que les eaux pluviales seront collectées et infiltrées via des noues sous les lignes HT, rejetées vers le fossé Route de Cloche, ou encore rejetées dans le réseau hydrographique local après passage dans un réseau de bassins tampons […]. Un suivi de la qualité des eaux rejetées sera par ailleurs réalisé au niveau des exutoires.*

Aussi, ***l'incidence du projet sur l'état de conservation des espèces et des habitats d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation de la « Vallée de la Grande et de la Petite Leyre », comme ZSC FR7200721 du réseau Natura 2000, peut être considérée comme non significative à l'échelle du site Natura 2000.***

La procédure d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 n'a donc pas besoin d'être poursuivie au-delà. »

2. L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE SUR LE DOSSIER D'ÉTUDE D'IMPACT

Un avis de l'Autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement a été formulé dans le cadre de l'instruction du dossier d'étude d'impact du projet d'aménagement de la ZAC :

- **Avis 2013-097-104 du 22 août 2013**, émis pour la procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et la procédure de demande d'autorisation de défricher.

Observation émise en regard de l'évaluation des incidences sur le site Natura 2000

« En outre, si les principaux impacts font l'objet d'un argumentaire approprié, d'autres points particuliers auraient mérité une analyse complémentaire. Il s'agit de la présentation des incidences vis-à-vis du site Natura 2000 « Vallée de la Grande et de la Petite Leyre », au regard de la conservation des habitats et espèces ayant justifié la désignation du site […].

Sur les 3 habitats d'intérêt communautaire recensés dans l'emprise du projet, 2 sont préservés de tout aménagement (forêts alluviales à Alnus Glutinosa et Fraxinus Excelsior, et dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion), alors que la chênaie pédonculée à Molinie bleue est détruite. Le rapport d'étude d'impact conclut à une incidence non significative du fait de la faible surface impactée et d'une localisation hors du périmètre du site Natura 2000.

Pour autant l'étude d'impact indique que la destruction de 2,42 ha de cet habitat fait l'objet d'une compensation à hauteur de 3,63 ha dans le cadre du reboisement situé sur la commune de Marcheprime. L'argumentaire développé au titre des incidences Natura 2000 aurait pu prendre en compte cette mesure.

Concernant les espèces, l'évaluation conclut à plusieurs reprises à l'absence d'incidence, considérant la possibilité pour les espèces de trouver hors site du projet les mêmes milieux qu'à l'intérieur du site. En fonction des espèces et de leur localisation, notamment pour les chiroptères et les reptiles, il aurait été opportun de préciser les flux de déplacements potentiels et les distances générées, le projet couvrant une surface importante.

Dans la même logique, les connexions potentielles entre les milieux situés sur l'emprise du projet et le site Natura 2000 de la « Vallée de la Grande et de la Petite Leyre » ne sont pas analysées ; ainsi la conclusion intermédiaire qui indique que les populations du papillon Fadet des laiches ne sont pas en relation avec celles du site Natura 2000 n'est pas démontrée.

***Des éléments complémentaires sur les points cités ci-avant auraient permis de mieux étayer la conclusion générale relative aux incidences du projet sur le site Natura 2000 de la « Vallée de la Grande et de la Petite Leyre », considérées comme non significatives.** »*

3. LA NOTE COMPLÉMENTAIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Après avis de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact, la **note complémentaire** rédigée en septembre 2013 par le Cabinet Nouger, en réponse à l'Avis n°2013-097-104, **développait et confirmait cette incidence non significative**.

En pages 10 et suivantes, des compléments au volet « Incidences sur le site Natura 2000 » ont été apportés. Il y est stipulé que *« compte tenu de la distance et de l'interposition d'écrans au déplacement (habitations, routes, autoroute, etc.) entre les habitats d'espèces identifiés sur le site Natura 2000 et ceux présents sur le périmètre de la ZAC, on peut considérer que les populations présentes dans le secteur du projet ne sont pas en relation avec celles du site Natura 2000 « Vallée de la Grande et de la Petite Leyre » […]* :

- *[…] Le Ruisseau d'Andron traverse, à l'aval du projet, le bourg de Mios. Il y subit de nombreuses altérations (busage, détournement du cours initial, suppression de la ripisylve, etc.). Aussi, la connexion entre les milieux présents sur le site du projet et ceux du site NATURA 2000 est réduite vers le Sud / Sud-Ouest.*
- *[…] L'autoroute A630 constitue une barrière physique majeure entre le terrain du projet et le site NATURA 2000, sur les parties Nord et Ouest. Aussi, la connexion entre les milieux présents sur le site du projet et ceux du site Natura 2000 est ici limitée.*

- *[…] Les populations d'espèce d'intérêt communautaire identifiées dans le DOCOB Natura 2000 sont toutes inféodées aux cours d'eau et milieux associés de la Leyre.*

Conclusion

« Les milieux identifiés sur le site du projet, et les populations d'espèces associées, ne sont donc pas physiquement connectés à ceux du site NATURA 2000.

L'unique réelle incidence que pourrait avoir le projet sur le site NATURA 2000 serait le fait d'une altération de la qualité ou du régime hydraulique du Ruisseau d'Andron, qui pourrait entrainer une dégradation des milieux à l'aval. Or le projet a été défini afin d'éviter toute dégradation du Ruisseau d'Andron (bande tampon en bordure du cours d'eau, gestion des ruissellements, mesures pour éviter ou réduire les risques de pollution, mesures de suivi de la qualité de l'eau, etc.).

***Aussi, l'incidence du projet sur l'état de conservation des espèces et des habitats d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation de la « Vallée de la Grande et de la Petite Leyre », comme ZSC FR7200721 du réseau Natura 2000, peut être considérée comme non significative à l'échelle du site NATURA 2000.** »*

4. LES ARRÊTÉS PRÉFECTORAUX AUTORISANT LE PROJET DE ZAC

Trois arrêtés préfectoraux autorisant le projet de ZAC ont été émis à l'issue des procédures d'instruction et d'enquête publique :

- **Arrêté préfectoral n°13-049 du 24 décembre 2013, portant autorisation de défrichement de bois sur la commune de Mios**, sous conditions du respect :
  - Du phasage progressif des opérations de défrichement ;
  - Du calendrier du défrichement ;
  - De la conservation de zones boisées pour remplir les rôles définis à l'alinéa 8 de l'article L.341-5 du Code Forestier en vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ;
  - De la conservation de zones humides pour remplir les rôles définis à l'alinéa 8 de l'article L.341-5 du Code Forestier en vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ;
  - De l'exécution de travaux de boisements compensateurs afin de ne pas aggraver la perte de forêts de production de Pin maritime en application de l'alinéa 2 de l'article L.341-6 du Code Forestier.

- **Arrêté préfectoral n°SEN2014/04/16-30 du 16 avril 2014, portant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement (loi sur l'eau)**, sous conditions du respect :
  - Des prescriptions quant à la régularisation et au contrôle des eaux pluviales ;
  - Des prescriptions quant aux caractéristiques des ouvrages de régulation des eaux ;
  - Des prescriptions spécifiques liées à la destruction de 20,86 ha de zones humides ;