Commune de MIOS (33380)

Département de Gironde

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 2 : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)



Révision du PLU prescrite le : 15 mars 2014

Projet de PLU arrêté le : 22 mars 2018

PLU approuvé le : 11 Février 2019

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



I – Le PADD, une pièce majeure du PLU, exprimant les ambitions de la municipalité en termes d'aménagement et d'urbanisme

Instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000, et complété par la loi Urbanisme et Habitat, dite « loi UH » du 2 juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui exprime la stratégie politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal.

Un document prospectif à visée stratégique, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et complété par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003.

Le PADD traduit le projet communal en s'inscrivant dans le respect des objectifs de l'article L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « loi Grenelle 2 », du 12 juillet 2010, puis la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite «loi ALUR », du 24 mars 2014, ont complété les obligations du PADD, au travers de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
(…) il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, puis la loi ALUR du 24 mars 2014, renforcent les obligations du PADD en termes de préservation de l'environnement et lutte contre l'étalement urbain.

Déterminé à l'appui des conclusions du diagnostic territorial et tenant compte des politiques et documents de rang supérieur qui s'imposent à la commune, le PADD est l'expression d'un projet global et prospectif, qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme. Ses orientations permettent de définir la règle d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, plans de zonage).

Non opposable aux tiers, les orientations du PADD constituent néanmoins le socle fondateur du PLU, notamment pour ce qui est de la validité dans le temps des règles établies ; orientations qui ne pourront être remises en cause sans qu'une nouvelle réflexion ne soit préalablement menée en concertation avec les habitants et en association avec les représentants de l'Etat et les personnes publiques.

Le PADD est la clef de voûte des procédures de modification et de révision du PLU.

Le PADD revêt ainsi une place capitale dans le dispositif et la démarche de PLU, du fait de :
- **l'exigence d'une réflexion stratégique**, préalablement à la définition des dispositions réglementaires qui s'imposeront de manière différenciée pour l'ensemble du territoire ;
- **l'obligation d'un débat démocratique en Conseil Municipal**, autour du projet communal,
- **la nécessité d'une cohérence** entre objectifs politiques contenus dans le PADD et mise en œuvre réglementaire du projet ;
- **l'encadrement des procédures permettant l'évolution du document d'urbanisme** (modification, déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme, révision allégée ou révision générale).



II – Les orientations générales du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Mios traduit une volonté politique forte : celle de freiner le rythme d'accroissement démographique de la commune pour trois raisons principales :
- la nécessité impérieuse de maîtriser financièrement les conséquences subies d'une pression urbaine très forte, notamment en termes d'équipements publics, voiries et réseaux ;
- la volonté d'assurer une plus grande mixité générationnelle, pour une meilleure cohésion sociale et territoriale, à l'appui d'une diversification du profil des nouveaux ménages accueillis ;
- le besoin de donner et redonner de la qualité au territoire, tant en termes d'organisation spatiale et urbaine à l'échelle de la ville et des quartiers, que de préservation et de mise en valeur de son écrin naturel et forestier.

Le PADD intègre les thématiques obligatoires du code de l'urbanisme, et exprime en particulier les enjeux inhérents à un développement durable du territoire, fondé sur une approche prospective, transversale à tous les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme (cadre de vie, environnement, habitat, économie, déplacements, équipements et vie sociale) et réfléchie dans le sens de l'intérêt général (répondre aux besoins des générations actuelles et futures).

En conséquence, le PADD s'articule autour de 5 axes stratégiques qui structurent les ambitions sociales, économiques et environnementales pour l'avenir de Mios :

Axe 1 **Freiner et encadrer le développement de l'habitat afin de maîtriser le rythme de la croissance démographique**

Axe 2 **Favoriser la mixité sociale et générationnelle**

Axe 3 **Structurer les centres bourgs et valoriser le cadre de vie**

Axe 4 **Renforcer et dynamiser l'attractivité économique**

Axe 5 **Préserver et valoriser le patrimoine**

Axe 1 : Freiner et encadrer le développement de l'habitat afin de maîtriser le rythme de la croissance démographique

La commune de Mios a vécu une véritable transformation au cours des dernières décennies, à l'appui d'un développement urbain exponentiel, quantitativement et spatialement. Constituée à l'origine d'une multitude de petits noyaux urbains, elle comptait à la fin des années 1970 un peu moins de 2500 habitants. Depuis cette époque, à la faveur d'un positionnement géographique stratégique entre agglomération bordelaise et Bassin d'Arcachon, la population n'a cessé de croître selon un rythme très fort et non démenti depuis plusieurs décennies.

La commune compte aujourd'hui plus de 9000 habitants (base dernier recensement INSEE 2013 complété par l'actualisation des nouvelles constructions habitées depuis 3 ans) ; soit une croissance démographique de + 265% en 35 ans.

Au vu des projets structurants engagés précédemment, tel que la ZAC Terres Vives (anciennement dénommée ZAC du Val de Leyre), la commune atteindra probablement le seuil des 12000 habitants à l'horizon des dix ans à venir. Le rythme et l'ampleur de la progression démographique s'avère problématique à différentes échelles :
- techniquement, elle pose des difficultés en termes d'équipements, notamment scolaires, compte-tenu du profil dominant des ménages (couples avec 2 ou 3 enfants pour une part très majoritaire) ;
- elle implique également de nombreuses contraintes en matière de gestion des réseaux,
- elle suppose enfin des interventions constantes en matière de voirie, afin d'adapter et sécuriser le réseau, support d'un trafic toujours plus dense.

Le rythme accéléré de croissance démographique à Mios pose également de nombreuses difficultés en termes de qualité d'accueil de la population (en particulier sous l'angle des équipements publics) et de maintien de l'identité communale, du fait de la transformation progressive de la physionomie urbaine et paysagère de la commune. Pour toutes ces raisons, il apparait impérieux de freiner la progression démographique de la commune, en permettant de l'organiser dans le temps et dans l'espace.

Les objectifs

→ **Contenir la croissance urbaine et démographique, permettant à la collectivité d'organiser dans le temps et dans l'espace la qualité de son développement et de soutenir financièrement les conditions de celui-ci.**

→ **Accompagner et encadrer le processus de division parcellaire au sein des tissus urbanisés et maîtriser l'étalement urbain résidentiel en limitant les secteurs de développement en extension urbaine pour l'habitat en tenant compte des risques naturels (feux de forêts et inondation), du patrimoine naturel et paysager existant, de la préservation de l'identité des quartiers les plus ruraux, de la capacité des réseaux existants.**

Moyens envisagés

- Limiter les enveloppes constructibles à long terme en extension de l'urbanisation existante (réduction, modification voire suppression de certaines zones actuellement classées en zones constructibles).

- Interdire, selon la physionomie des quartiers, les bandes d'accès et les servitudes de passage, pour préserver les formes urbaines préexistantes (airial, quartier pavillonnaire organisé, etc.) ou pour tenir compte de la capacité des réseaux ou de la protection contre le risque feux de forêt.

- Fixer des distances minimales de recul en lisière du massif forestier tenant compte du risque incendie feux de forêt pour l'implantation des nouvelles constructions.

- Identifier et protéger les éléments du patrimoine végétal participant à l'identité de Mios, à travers de la mise en place d'outils réglementaires adaptés (EBC, éléments paysagers protégés au titre de l'inventaire du patrimoine végétal, obligation de planter les espaces libres au sein des parcelles privées dans une proportion adaptée à la taille de la parcelle, définition d'orientations paysagères pour les nouvelles opérations d'ensemble ou, selon la configuration des lieux, pour des parcelles d'une taille supérieure à 3000 m² existantes au sein des tissus déjà urbanisés, etc.).

- Etablir des dispositions réglementaires (au travers des articles 4, 6, 7, 8, 9, 10 et 13) qui permettent de maîtriser le processus de division parcellaire, dès lors que celui-ci serait soit incompatible avec la capacité des réseaux existants, pourrait entrainer un risque augmenté notamment par rapport au risque feux de forêt ou serait préjudiciable à la structure urbaine du quartier concerné (formes urbaines, accès sur l'espace public, traitement et qualité des accès, ambiances paysagères, etc.).

Axe 2 : Favoriser la mixité sociale et générationnelle

Un des objectifs importants du projet de PLU vise à diversifier l'offre en habitat sur Mios pour répondre mieux aux besoins de la population actuelle et future. Ainsi, outre les problèmes posés par le rythme effréné de la croissance résidentielle et démographique constaté au cours des dernières décennies, s'ajoute une préoccupation à long terme en termes d'équilibres générationnels, du fait d'un profil « mono spécifique » des ménages à Mios. En effet, par insuffisance de diversité du parc de logements (en termes de taille de logements autant qu'en termes de statut d'occupation), le profil des ménages accueillis à Mios représente, à plus de 80%, un profil similaire : celui d'un couple avec 2 ou 3 enfants.

En ce sens, la politique de logements doit se réorienter en direction d'une offre plus variée, permettant à la fois une diversité du profil des ménages et une meilleure fluidité des parcours résidentiels sur la commune. Cette diversité doit permettre d'offrir une variété de logements, en termes de taille, de statut d'occupation (accession, location), de forme d'habitat (petit collectif, habitat individuel groupé ou libre, maison de ville) et de mode de financement (libre et social) tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur tout le territoire.

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

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

Les objectifs

- → **Proposer une offre diversifiée 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, afin de répondre mieux aux besoins locaux.**
- → **Créer du lien intergénérationnel, en assurer les conditions permettant la réalisation d'opérations spécifiques pour les personnes âgées.**

Moyens envisagés

- Diversifier les formes urbaines et adapter la densité des constructions selon les secteurs et les quartiers concernés.

- Ajuster la taille des logements aux besoins en imposant une part de logements d'une taille minimale dans les opérations d'ensemble dans certains secteurs.

- Imposer un pourcentage minimum de 25% de logements sociaux à réaliser dans les futures opérations d'ensemble.

- Autoriser un bonus du volume constructible pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux

- Inscrire des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements sociaux, de résidences multigénérationnelles, de résidences pour personnes âgées et d'EHPAD notamment.

Axe 3 : Structurer les centres-bourgs et valoriser le cadre de vie

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

En effet, compte-tenu du type d'urbanisation répandue (opérations d'ensemble présentant chacune leur propre esthétique et leur propre fonctionnement), mais aussi des processus spontanés de développement urbain (extension linéaire, division parcellaire), les strates de développement ont eu tendance à se superposer les unes aux autres, sans que la structure du centre-bourg de Mios ainsi que ses quartiers périphériques, n'ait eu le temps de s'adapter aux nouveaux gabarits et fonctionnements urbains.

Afin, d'améliorer le fonctionnement de la centralité urbaine de Mios comme celui des centralités secondaires (Lacanau de Mios et Lillet), mais aussi de renforcer la qualité et l'organisation des différentes quartiers périphériques – au bénéfice du renforcement de la qualité du cadre de vie autant que du lien social entre les habitants – il convient d'améliorer la structuration du bourg principal de Mios et des bourgs secondaires de Lacanau de Mios et de Lillet, en lien avec l'ensemble des quartiers résidentiels.

La volonté municipale clairement affirmée traduisant un objectif prioritaire du PLU est de parachever la transformation de la commune afin de lui conférer un caractère de ville structurée, disposant de toutes les qualités urbaines (espaces publics qualitatifs, commerces et services diversifiés, etc.), à la hauteur d'un territoire de plus de 10000 habitants.

L'ambition résolue pour le nouveau PLU est de parvenir à asseoir les conditions qualitatives du développement du territoire, et non plus seulement d'assurer sa croissance quantitative, en inversant la tendance d'une ville qui devient de plus en plus une ville essentiellement résidentielle.

L'objectif principal est d'animer la commune aux différentes heures de la journée, en marge des mouvements pendulaires des actifs. A cette fin, il convient de proposer des activités variées à la population, notamment aux jeunes, en enrichissant l'offre en équipements, services et commerces de proximité, mais aussi en permettant une plus grande découverte du territoire et de ses atouts. Une part du dynamisme recherché repose sur le centre de Mios.

Ce dernier doit être le lieu privilégié d'accueil des différentes activités, qu'il convient de différencier de l'offre proposée par Terres Vives, éco-domaine de Mios.

Le traitement qualitatif des espaces publics, la mise en valeur du patrimoine bâti (centre-bourg de Mios, nombreuses centralités de quartiers, patrimoine bâti isolé) et paysager (alignements d'arbres, sujets isolés, prairies, paysages dans leur ensemble), le renforcement des connexions aux espaces naturels environnants (boisements intra-urbains, cours d'eau, vallée de la Leyre) et plus globalement la multiplication des itinéraires doux permettront également d'améliorer le cadre de vie et de renforcer le sentiment d'appartenance à Mios, motivant de fait une intensification de la vie locale.

Un tel projet suppose une vision hiérarchisée et programmatique du développement urbain, en lien avec l'implantation des équipements, commerces et services adaptée aux populations (existantes et futures).

Les objectifs

- → **Adapter les dimensions et les fonctions du centre-ville de Mios au poids démographique (actuel et futur) de la commune.**
- → **Agir sur l'attractivité et la mixité urbaine dans les bourgs (Mios, Lacanau de Mios et Lillet) dans la perspective de favoriser le lien social et lutter contre le processus engagé de ville dortoir.**
- → **Limiter le développement résidentiel à l'échelle communale, au bénéfice d'une amélioration de la qualité des quartiers existants.**
- → **Articuler et structurer les quartiers résidentiels et travailler sur les franges urbaines (entre les quartiers et entre secteurs urbanisés et espaces naturels ou forestiers).**
- → **Etoffer et anticiper l'offre en équipements et services à l'échelle communale, en lien avec l'évolution des besoins de la population.**
- → **Développer le tourisme vert et les espaces de loisirs.**

Moyens envisagés

- Redéfinir les formes urbaines du bourg de Mios permettant de consolider ses fonctions de centralité : habitat à étage sur rue et mitoyenneté des constructions au lieu de pavillons en second rang, renforcement de la densité en cœur de bourg et extension des limites du centre, maîtrise de la qualité des nouvelles opérations.

- Créer les conditions de l'émergence d'un réel centre urbain, fédérateur à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, en renforçant et restructurant les espaces publics centraux, en étoffant et recentrant l'offre en équipements, services et commerces de proximité.

- Favoriser la remise sur le marché des commerces vacants et/ou interdire le changement de destination des commerces existants (en particulier dans le centre-ville de Mios) par des dispositions réglementaires ou incitatives adaptées.

- Retisser des liens fonctionnels entre le bourg de Mios et l'Eyre, au travers d'une réappropriation publique et une mise en valeur des bords du cours d'eau et des espaces naturels environnants.

- - Etoffer la centralité des bourgs secondaires de Lacanau-de-Mios et Lillet.

- Promouvoir de nouvelles formes urbaines plus compactes et plus denses dans le bourg principal et les bourgs secondaires, en s'inspirant de la double identité communale landaise-arcachonnaise.

- Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire en anticipant l'arrivée de la fibre optique par l'exigence de la pose de fourreaux lors de la viabilisation des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble évitant des travaux de génie civil ultérieurs.

- Requalifier, structurer et sécuriser les principaux axes routiers convergents vers les bourgs de Mios, Lacanau de Mios et Lillet (structuration des abords par le bâti et la végétation).

- Développer le maillage intra et inter-quartiers à l'appui d'un renforcement et d'une mise en réseau des circulations douces (notamment accès au collège, écoles, commerces, équipements sportifs, culturels et administratifs).

- Prendre en compte le développement des énergies renouvelables et la maîtrise de l'énergie dans les nouvelles opérations urbaines (densification des formes urbaines notamment dans le centre-ville de Mios, orientation des bâtiments, permettre l'installation d'unités de production d'énergie renouvelable pour les particuliers).

- Renforcer l'accès, notamment par les itinéraires doux, aux sites emblématiques de la commune (vallée de l'Eyre, piste cyclable départementale Bazas, Biganos, etc.).

- Permettre la création de lieux d'hébergement et de restauration (gîtes, chambres d'hôtes, camping, etc.)

Axe 4 : Renforcer et dynamiser l'attractivité économique

Au sein d'un département en plein essor, Mios constitue un territoire éminemment attractif, au regard à la fois de son positionnement géographique à mi-chemin entre le bassin d'Arcachon et l'agglomération bordelaise et à proximité du Barp (site d'implantation du Laser Mégajoule) – mais aussi de l'accessibilité encore relativement aisé de son foncier.

Au cours des dernières décennies, le développement de Mios a été massif et principalement résidentiel. Or, les effets cumulés d'un profil urbain essentiellement résidentiel, d'une population non attachée par l'histoire à son territoire d'accueil et d'une dépendance marquée à la voiture dans les déplacements quotidiens, peuvent porter préjudice au dynamisme d'une commune.

Toutefois, si le positionnement géographique de la commune a motivé son développement démographique, il a également permis l'émergence de plusieurs polarités économiques, distinctes l'une de l'autre :
- la centralité commerciale du centre-bourg de Mios, à l'appui des commerces, équipements et services de proximité offerts ;
- la zone de Masquet, à vocation artisanale, pourvoyeuse d'emplois locaux,
- le parc de Mios Entreprises, connecté à l'autoroute A 63, dont le profil d'emplois apparaît plus varié et potentiellement hautement stratégique, y compris à l'échelle départementale ;
- le futur centre commercial Leclerc, adossé à une galerie marchande et une zone d'activités commerciales.

De plus, tant d'un point de vue économique, qu'en raison de la participation à l'entretien des milieux et des paysages qu'elles suscitent, il importe également de soutenir l'activité sylvicole et agricole, en favorisant, notamment, le développement d'une agriculture locale et paysanne.

Actuellement portée par un mouvement de croissance continu et fort, Mios pourrait tendre à terme vers un profil-dortoir.

Aussi, en marge des principes de régulation du rythme d'urbanisation et de parachèvement physique et programmatique de la commune, il importe de prévenir ce risque par le renforcement et le développement de l'emploi local.

Dès lors, la nécessité de maintenir et renforcer l'attractivité économique de Mios pousse la commune à vouloir renforcer et diversifier les activités à l'échelle de l'ensemble de la commune par le biais de plusieurs actions croisées :

- le développement du parc Mios Entreprises, au travers de l'affirmation de son positionnement stratégique à l'échelle girondine (en termes de filières d'accueil et de possibilités d'extension spatiale) à l'appui de sa situation géographique stratégique à l'intersection de 2 axes autoroutiers majeurs (Bordeaux / Arcachon et Bordeaux / Espagne) ;

- le maintien et le renforcement du secteur de l'artisanat (ZA du Masquet notamment),

- l'articulation des deux polarités commerciales (bourg de Mios et nouvelle polarité de la ZAC Terres Vives) en accompagnant la diversification commerciale pour favoriser la complémentarité des deux polarités et éviter les phénomènes de concurrences ;

- le développement de l'économie résidentielle (renforcement des commerces et services de proximité notamment à l'appui du développement des fonctions de centralité urbaine du bourg de Mios) ;

- la préservation de l'activité sylvicole et le développement de l'activité agricole de proximité,

- le développement du tourisme vert, par le renforcement des activités sportives et ludiques associées à la Vallée de la Leyre, le développement des itinéraires cyclables et piétonniers et l'augmentation de la capacité d'accueil touristique dans sa globalité (lieux d'hébergement et de restauration).

Les objectifs

- → Conforter la place structurante du parc d'activités Mios Entreprises au sein de son bassin de vie et anticiper son développement à long terme dans le cadre de l'intercommunalité.
- → Favoriser l'emploi localement, notamment au travers du renforcement de l'offre en services et commerces de proximité dans le centre-ville de Mios.
- → Prévoir l'extension de la zone artisanale de Masquet, tout en améliorant son image et son fonctionnement.
- → Maintenir l'activité sylvicole.
- → Ne pas compromettre les projets de développement économique à l'appui des énergies renouvelables (photovoltaïque, biogaz notamment).
- → Permettre le développement d'une agriculture locale et paysanne.
- → Développer les activités autour du tourisme vert.

Moyens envisagés

- Assurer sur le moyen et le long terme les possibilités de développement du parc d'activités Mios Entreprises et renforcer l'attractivité économique du site en facilitant le déploiement du très haut débit.

- Assurer les conditions d'une extension possible de la zone du Masquet.

- Renforcer la fonction commerciale de proximité, à l'appui de la densification du bourg de Mios et des quartiers centraux (développement de nouvelles fonctions commerciales de proximité en lien et en accompagnement de la densification des quartiers centraux de la commune).

- Préserver le massif forestier en évitant le mitage des espaces forestiers et en maitrisant l'étalement urbain.

- Dans les zones artisanales et industrielles, fixer des distances de recul par rapport au massif forestier tenant compte du risque incendie encouru par l'implantation des constructions

- Etablir des dispositions réglementaires permettant la diversification de l'activité agricole, notamment sur le plan touristique en valorisant notamment l'agritourisme.

- Valoriser le potentiel touristique et de loisirs, au travers de la mise en valeur des richesses naturelles et patrimoniales de Mios (développement des itinéraires de circulations douces et d'espaces de loisirs, préservation de la qualité patrimoniale et paysagère de la commune, conforter les capacités de restauration et d'hébergement touristiques. Ce développement repose pour l'essentiel sur la mise en valeur de la vallée de l'Eyre (accessibilité, valorisation pédagogique) et le développement d'une offre en équipements sportifs et de loisirs en lien avec sa découverte.

- Permettre le développement des énergies renouvelables (notamment dans les zones N ne présentant pas d'intérêt écologique particulier).

Axe 5 : Préserver et valoriser le patrimoine

Le territoire de Mios était historiquement composé d'un bourg situé à proximité directe de l'Eyre et de multiples petits regroupements de fermes égrenés dans l'immense forêt de pins, souvent autour d'un airial (l'airial étant à l'origine, une clairière dans la lande rase d'autrefois, associant maisons d'habitation et dépendances. Il est devenu un espace ouvert, aéré, au cœur d'une forêt de pins. On y retrouve des espaces enherbés entre les maisons, des granges et des chênes, bien espacés les uns des autres.).

Au fil du temps, et à l'appui de son développement urbain, Mios s'est progressivement transformée. Pour autant, les espaces naturels et forestiers représentent toujours une part significative de la physionomie du territoire communal, dont la valeur écologique et paysagère de certains espaces contribue fortement à l'attractivité de la commune, tant au plan résidentiel que touristique.

Ainsi la vallée de l'Eyre, l'immense forêt de pins, les anciens airiaux autant que les enclaves de prairies et de boisements de feuillus représentent autant de variantes d'un paysage multiple, au fondement de l'identité de Mios.

Eu égard au vaste patrimoine qu'ils représentent, aux enjeux intrinsèques qu'ils véhiculent et à leur implication dans divers objectifs communaux (dynamisation de la commune, amélioration du cadre de vie, développement touristique), il apparaît primordial de protéger les différents espaces naturels de la commune, de rétablir une meilleure qualité environnementale dans certains cas, et de restaurer certaines continuités écologiques.

La protection des espaces naturels inclut une préservation renforcée des sites les plus sensibles - cours d'eau et leurs abords, prairies, lagunes, zones humides - et le maintien de la diversité des milieux forestiers (forêt d'exploitation / forêt mixte).

Il importe tout autant de sauvegarder le patrimoine bâti emblématique de l'histoire et de l'identité de Mios.

Les objectifs

- → **Révéler le patrimoine bâti et paysager emblématique de la commune et vecteur d'identité**
- → **Préserver et faire découvrir la diversité des milieux (forêt mixte, landes, prairies humides) témoins de l'histoire de la commune**
- → **Préserver les espaces forestiers pour leurs fonctions économiques, sociales, environnementales et paysagères**
- → **Protéger les milieux sensibles (cours d'eau et leurs abords, ripisylves, prairies, lagunes, zones humides)**
- → **Maintenir ou restaurer les continuités écologiques**
- → **Préserver et valoriser le patrimoine archéologique**
- → **Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'aménagement et de limitation du développement urbain (risque inondation lié aux cours d'eau et aux remontées de nappes ainsi que feux de forêt).**

Moyens envisagés

- Préserver la biodiversité et les milieux naturels remarquables, notamment la vallée de l'Eyre appartenant au réseau Natura 2000, d'une part en classant en zone naturelle protégée l'ensemble des espaces à forte valeur patrimoniale, d'autre part en limitant l'urbanisation en direction de ces secteurs.

- Identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine végétal et bâti emblématique de l'histoire et de l'identité de Mios : identification du patrimoine bâti et paysager à protéger ou sauvegarder au titre des articles 11 et 13 notamment (granges et bâti identitaire, éléments paysagers à protéger), servitudes type EBC, OAP, classement en zones naturelle des espaces majeurs et/ou à protéger au titre du patrimoine archéologique, etc.

- Classer en zone agricole les prairies agricoles et friches identifiées en espaces relais.

- Maintenir des coupures paysagères au sein des quartiers résidentiels et préserver les corridors écologiques à l'échelle du territoire communal.

- Maintenir, voire renforcer la trame paysagère, les espaces boisés ainsi que les sujets isolés présentant un intérêt dans la structuration du paysage urbain, notamment pour les anciens airiaux.

- Pour tous les quartiers périphériques en lisière de forêt (hameaux et écarts), particulièrement vulnérables face au risque feu de forêt, fixer des distances minimales de 25 mètres de recul par rapport à la zone naturelle pour l'implantation des nouvelles constructions.

- Maintenir les grands corridors écologiques ainsi que des corridors de passage dans le cadre des nouveaux aménagements.

- Adopter une gestion différenciée des bords de routes, des pare-feux, des friches et autres espaces naturels à entretenir pour favoriser la diversité biologique et la diversité des paysages.

- Valoriser et faire connaître le patrimoine communal emblématique (bâti, paysager, environnemental notamment) au travers de structures d'accueil et de sensibilisation du public (pour les Miossais et les touristes).

- Créer des parcours d'itinéraires doux pour faire découvrir et sensibiliser au patrimoine naturel (mise en place d'emplacements réservés pour sentiers pédestres à proximité des cours d'eau notamment).



III – Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'analyse passée de la consommation des espaces

En 2017, l'ensemble des surfaces bâties et artificialisées sur Mios représente environ 851 ha pour une surface communale totale de 13 740 ha (soit 6,2 % de la superficie totale de la commune).

Depuis 2006, l'analyse de la consommation de l'espace[1] a démontré une progression de l'ordre de :

- **163 hectares en extension urbaine pour le développement urbain mixte** (habitat, commerces et services de proximité, stationnement et infrastructures), dont 20,4 ha d'ores et déjà livrés et habités au sein de la ZAC Terres Vives (lotissements résidentiels, nouveaux équipements scolaires et zone d'activités commerciales) ;
- **18 hectares en extension urbaine pour les besoins liés à l'activité économique** dans le cadre de la création du parc Mios Entreprises ;
- **19 hectares en densification de l'existant,**

soit une progression de la tâche urbaine de près de 200 ha en 11 ans (densification et extension), auxquels il convient d'ajouter **88 ha restant à construire au sein de la ZAC Terres Vives**, dont le programme a été approuvé en 2012.

Dès lors, en 2017, l'ensemble des espaces effectivement consommés et en cours de consommation, au titre du coup parti de la ZAC Terres Vives (soit 269 hectares hors densification de l'existant) ***représentent une extension de 47% des surfaces bâties en 2006.***

Un objectif ambitieux de réduction de la consommation des espaces et de maîtrise du développement urbain

Face à un tel développement, dont les conséquences urbaines, environnementales autant que financières sont lourdes pour le territoire communal, la collectivité exprime une volonté politique forte :

- réduire et limiter les extensions de l'urbanisation,
- ralentir la courbe démographique,
- assurer l'accueil de nouveaux ménages, nécessaires au maintien de la vitalité sociale et générationnelle du territoire, dans des conditions satisfaisantes au plan urbain et maîtrisées en termes de financement des équipements et réseaux nécessaires.

En conséquence le PADD fixe un objectif de réduction de la consommation de l'espace de l'ordre de 80 % par rapport à la consommation subie au cours de la dernière décennie, soit une enveloppe maximale de 59 ha :

- dont une enveloppe réduite à environ 22 ha pour le développement de l'urbanisation (contre 193 ha envisagés précédemment);
- et une enveloppe de près de 37 ha maintenue pour le développement économique.

1 Analyse effectuée sur une période de 11 ans entre 2006 et 2017

Des objectifs de densité qui tiennent compte d'une réalité communale singulière et d'une physionomie urbaine diverse à l'échelle des quartiers

Les objectifs de densité urbaine retenus visent à contenir la progression de l'urbanisation à un rythme acceptable et soutenable pour la commune, tenant compte tout à la fois des obligations législatives et de la volonté de préserver les identités paysagères spécifiques de Mios, en particulier à l'échelle des quartiers anciens ou ruraux.

En ce sens, le PADD exprime des objectifs de densité différenciée :
- 45 logements à l'hectare en moyenne en cœur d'agglomération (centre de Mios) ;
- 25 logements à l'hectare en moyenne au sein des secteurs de développement prévus à terme (zones AU2) ;
- le maintien des densités existantes en densification de l'existant, tout en préservant les éléments structurants de la trame paysagère au sein de l'ensemble des quartiers.

Dès lors, le foncier mobilisable (hors développement économique) à l'horizon 2030 est évalué à une centaine d'hectares :

- **soit 22 ha en extension urbaine,**
- **et 74,2 ha correspondant au gisement foncier encore disponible au sein des tissus existants** (ceci indépendamment de leur réduction par application de nouvelles règles permettant de préserver l'identité patrimoniale de Mios).

Un objectif limité de production de nouveaux logements

Au regard de la réduction des enveloppes foncières mobilisables pour le développement urbain ainsi que des objectifs de densité retenus, le projet communal conduit à **une hypothèse de production d'environ 880 nouveaux logements** (auquel il est nécessaire d'ajouter le coup parti lié à la ZAC Terres Vives qui prévoit la livraison de 863 logements à l'horizon de 10 ans).

Dès lors, en intégrant un besoin estimé à environ 560 logements nécessaires au point mort, **les perspectives démographiques s'établissent à environ 12.900 habitants à l'horizon 2030** (soit une augmentation d'environ 2.950 personnes par rapport à l'estimation de la population en 2017), pour une croissance moyenne annuelle estimée à environ 2 %/an[2].

[2] Rythme annuel moyen constaté de 2006 à 2015 : 4,4 %