



---

## Déclaration de projet et Mise en Compatibilité du PLU de la commune de Mios

DOSSIER COMPLEMENTAIRE SUITE A L'EXAMEN CONJOINT DU 05 MAI 2026



# **1- EXAMEN CONJOINT**





---

Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU de Mios

Le 05 mai 2026

**COMPTE RENDU D'EXAMEN CONJOINT VALANT PROCES-VERBAL**

---

**Lieu de la réunion :** Mairie de Mios

**Liste des présents**

<b>Commune de Mios</b>	M. PAIN, Maire de Mios M. BAGNERES, 1 <sup>er</sup> adjoint M. PRADAYROL
<b>COBAN</b>	Mme NOGUES, Directrice Développement Economique Mme ARNAULT, Chargée d'opération M. THARAUD, Chargée de Mission Mme GOURGUES, DGA Pôle de Développement M. PHILIPPOT, Adjoint au Directeur des Infrastructures
<b>Sous-Préfecture</b>	Mme TESSEYRE, Secrétaire Générale
<b>DDTM 33</b>	Mme ABOU RACHED, chargée d'études M. NICOLAS, Chef d'Unité BARVAL Mme BOUSQUET, adjointe Cheffe de Service
<b>Conseil Départemental</b>	Mme GARRIGOU, urbaniste
<b>SYBARVAL</b>	M. DOUET, Directeur
<b>SIBA</b>	M. BLOUIN, Chef du Pôle Urbanisme
<b>Chambre d'Agriculture</b>	Mme ARQUEY, Chargée de Mission
<b>SDIS</b>	M. LEROUX, Chef de Centre
<b>Cabinet Metropolis</b>	M. CHATELIER, Urbaniste Mme VAYSSADE, Environnementaliste

**Excusés :** Conseil Régional / CCI / BIGANOS / Chambre de Métier et de l'Artisanat / PNR Landes de Gascogne

---

La réunion débute à 9h00, avec un tour de table.

**Objet** : Réunion d'examen conjoint dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Mios – secteur « Mios 0 » (ZA Mios Entreprises).

## **1. Contexte et objectif**

La réunion vise à examiner le dossier de **déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU** (DPMEC) pour la zone d'activité économique de Mios (phase 0).

Cette phase 0, prévue dès l'origine du projet **Mios 2000** (années 1990), n'avait pu être réalisée, le propriétaire refusant alors de vendre. Les phases 1 et 2 sont aujourd'hui pratiquement complètes (phase 1 commercialisée en totalité, dont l'implantation Total Énergies ; phase 2 : trois terrains restant à commercialiser).

L'enjeu de la DPMEC est de faire évoluer le classement actuel en **zone AU2Y** vers une zone **AU1Y** directement ouverte à l'urbanisation, dans le respect des orientations du SCOT et de l'évaluation environnementale. La réunion débouche ainsi sur le présent compte-rendu valant **procès-verbal**, base des ultimes ajustements avant l'enquête publique conjointe (PLU et projet d'aménagement).

## **2. Synthèse des échanges**

### **2.1. Intérêt général du projet et compatibilité territoriale**

- Le SCOT du bassin d'Arcachon (échelle **Coban/Sybarval**) prévoit **25 hectares** de développement économique pour la commune de Mios. Le site « Mios 0 » représente environ **10 ha**, en cohérence avec cette enveloppe.
- Il s'agit de la **seule zone limitée à des activités de petite industrie, d'artisanat et de production légère à l'échelle** du périmètre intercommunal, complémentaire des zones artisanales (Andernos, Lege-Cap Ferret nautisme) et commerciales existantes. Le règlement écrit prohibe le commerce de détail mais autorise les services nécessaires à la vie de la zone (ex : restauration pour les salariés).
- La demande d'implantation est très forte : **200 entreprises** sont en liste d'attente à l'échelle de la COBAN, dont beaucoup recherchent des terrains de production/industrie. L'ouverture du secteur créerait **environ 150 emplois locaux** (sur la base de **16 lots** et d'une estimation de **10 emplois par entreprise**). Les réserves foncières dans les zones d'activité de la COBAN sont quasi nulles (bilan 2022, gisement interne de **0,7 ha** alors déjà plus qu'à moitié consommé).
- Le projet répond aussi à un objectif de réduction des déplacements pendulaires vers Bordeaux (A63 saturée) en favorisant des emplois locaux pour les **140 000 habitants** du Bassin.

### **2.2. Procédure de mise en compatibilité du PLU**

- **PADD** : déjà conforme, le secteur y est fléché comme prioritaire ; aucune modification nécessaire.
- **Zonage** : passage de **AU2Y** à **AU1Y**, avec un périmètre réduit pour tenir compte des zones humides et des reculs de constructibilité liés au risque incendie. Une **servitude L151-23** protège les secteurs sensibles. Une zone de **compensation de plus de 22 ha** est instaurée (notamment au titre des espèces protégées).
- **OAP** : création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation intégrant la desserte interne, les connexions, les franges paysagères, la gestion des eaux pluviales, la défense contre l'incendie et les reculs obligatoires.
- **Règlement écrit** de la zone AU1Y : un nouveau règlement a été créé, intégrant une règle future de **15 % minimum d'espace de pleine terre** par lot (recommandation de l'autorité environnementale).

### **2.3. Risque incendie, OLD et interface forêt-urbanisation**

- Application du Porter à Connaissance (PAC) du **21 octobre 2025** et de la prescription **63 du SCOT** : une bande de sécurisation de **50 mètres** autour du site est exigée, composée de :
  - **20 mètres de défrichement** (suppression de la vocation forestière) ;
  - **30 mètres d'obligations légales de débroussaillage** (OLD).
- Ces bandes sont retranscrites en partie dans le zonage : secteurs **N ou NS**, donc inconstructibles (à l'exception des équipements exclusivement dédiés à la défense contre l'incendie). Pour éviter toute ambiguïté, il est convenu de passer de **N vers NS** sur les franges

Nord afin de renforcer l'inconstructibilité stricte et de répondre pleinement aux exigences du SCOT et du PAC.

- La réalisation de la phase 0 **réduit significativement le linéaire d'interface forêt-urbanisation** par rapport à la situation actuelle (zone en cul-de-sac, danger de « souricière »). Cette démonstration sera intégrée dans la notice de présentation pour justifier le caractère favorable du projet au regard du risque feu de forêt.

#### 2.4. Environnement et eau

- Quatre variantes ont été étudiées pour éviter au maximum les zones humides. Le projet retenu compense largement les atteintes résiduelles (procédure en cours).
- Gestion des eaux pluviales : **infiltration à la parcelle**, zéro rejet, conformément aux prescriptions du SAGE et du SIBA.
- Capacité de la station d'épuration de Lacanau-de-Mios : **5000 à 10 000 EH**, pour seulement environ **1500 EH** raccordés sur la ZA actuelle ; capacité suffisante pour la phase 0.

#### 2.5. Accès et circulation

- La nouvelle voie interne créera un **second accès** à la zone, mettant fin au cul-de-sac actuel et améliorant la sécurité.
- Un giratoire existe déjà sur la RD5, sans création d'un nouvel ouvrage. Il sera nécessaire de **consulter la MDIM** (direction des mobilités du Conseil Départemental) pour évaluer l'impact sur le trafic de la route départementale. Cette demande est inscrite à la rubrique « Suites à donner ».
- Ce secteur sera également desservi par le réseau de **transports en commun** de l'agglomération (notamment liaison directe à la gare de Marcheprime).

#### 2.6. Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Les retours reçus conduisent aux ajustements suivants :

- Ajout dans l'OAP des reculs de constructibilité par rapport à la lisière forestière ;
- Inscription dans le règlement écrit de la zone AU1Y d'un minimum de 15 % d'espaces de pleine terre par lot ;
- Correction d'erreurs matérielles ;
- Préciser les prescriptions paysagères et la gestion des franges.

Aucune réserve bloquante n'est émise.

### **3. Décisions et suites à donner**

Les modifications suivantes seront apportées au dossier avant l'enquête publique :

#### 1. Pièce administrative / notice de présentation

- Renforcer l'argumentaire sur l'intérêt général : données chiffrées sur la liste d'attente (200 entreprises), le nombre d'emplois attendus (150), l'absence d'autres réserves foncières, la réduction du linéaire d'interface forêt-urbanisation et l'amélioration de la sécurité incendie par le désenclavement.
- Intégrer la démonstration de la compatibilité avec le PAC et le SCOT concernant la bande inconstructible de 50 mètres, en justifiant le choix du zonage NS strictement inconstructible (sauf ouvrages DFCI).

#### 2. Zonage

- Transformer en zone NS les bandes situées au contact du massif forestier afin d'interdire toute construction, y compris les équipements d'intérêt collectif, à l'exception des installations strictement nécessaires à la défense des forêts contre l'incendie.
- Suite à l'avis du CNPN : compléments à apporter pour identifier les arbres gîtes.

#### 3. Règlement écrit

- Ajouter l'obligation de **15 % minimum d'espaces de pleine terre** par lot.
- Ajuster les articles relatifs aux occupations autorisées en zone NS pour ne permettre que les équipements dédiés à la DFCI.

- L'intégration des nouvelles marges de recul des constructions liées à la proximité de la zone NS (dont zone de défrichement).
4. **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**
- Faire figurer explicitement les **reculs de constructibilité vis-à-vis des lisières forestières** (20 m déboisés + 30 m OLD).
  - Prolonger le bouclage de la piste DFCl sur toute la frange Nord et ajuster le schéma de l'OAP en cohérence.
  - Supprimer les coupes d'illustration si elles prêtent à confusion.
5. **Études et consultations complémentaires**
- Contacter la **MDIM** pour évaluer l'impact du projet sur la circulation de la RD5 et, le cas échéant, verser les conclusions au dossier.
  - Intégrer au dossier les éléments issus de l'instruction environnementale en cours (avis CNPN, compléments sur les gîtes à arbres et le défrichement).

Les services de l'État transmettront une note de synthèse post-réunion qui sera **annexée au procès-verbal**.

La réunion s'achève à 11h00.

---

Fin du compte-rendu valant procès-verbal.  
Pièce jointe : Feuille de présence

COBAN / Commune de Mios  
Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU de Mios

DPMEC MIOS EXTENSION RÉUNION EXAMEN CONJOINT 05/05/2026				
NOM - Prénom	Structure/Institution	Fonction(s)	Mail	Émargement
Cédric PAIN	Mairie de Mios COBAN	Maire de Mios et 1er VP délégué au Projet de Territoire, au Cycle de l'eau et à la Transition écologique	lemain@villermios.fr	<b>Présent</b>
Dider BAGNERES	Mairie de Mios	1er adjoint au Maire	d.bagneres@villermios.fr	<b>Présent</b>
Alain ROUSSET	Conseil régional	Président	geraldino.gaujac@nouvelle-aquaine.fr	Excusé et non représenté. Cl. @ du 24/04 de Mire Gaspard, Bureau d'appui à la Présidence et au Cabinet Océan des représentations du Président
Laure TESSEYRE	Sous-préfecture	Secrétaire Générale de la Sous-préfecture d'Arcachon	laure.tesseyre@gronde.gouv.fr	
Aurélien LEROUX	SDIS	Chef de Centre	aurélien.leroux@sd33.fr	
Michelle ABOU RACHED	DDIM	Chargé d'étude planification et aménagement	michelle.abou-rached@gronde.gouv.fr	
Sébastien NICOLAS	DDIM	Chef de l'unité aménagement BAWAL et Chef insém de l'unité aménagement Bordeaux Métropole	sebastien.nicolas@gronde.gouv.fr	
Mme EDUQUET <b>Edouquet</b>	DDIM	Adjointe Chef de Secteur <b>acc territorial</b>	valerie.edouquet@gronde.gouv.fr	
Anthony DOUET	Sybarat	Directeur	directeur@sybarat.fr	
Yanis BICHOF	Sybarat	Chargé d'études SCOT et observatoire	sig@sybarat.fr	Cl. son mail du 23/04
Lucie GRIOD	CCI Bordeaux Gronde	Chargée d'Études urbanisme	lgriod@bordeauxgronde.cci.fr	Excusée. Cl. ses mails du 9 et 16/04
Franck BLOURN	SIBA	Chef du pôle urbanisme & SPANC	f.blourn@siba-bassin-acachen.fr	
Marie-Hélène ARQUEY	Chambre d'Agriculture de la Gronde	Chargée de missions Urbanisme et Aménagement / pôle Valorisation des Territoires	mh.arquey@gronde.chambagri.fr	
Laure CURAUD	Mairie de Biganos	Directrice du Service Urbanisme	lcuraud@villedebiganos.fr	Excusée. (Cl. son mail du 26/03) + Cl. son mail du 23/04 "Vous n'avez pas d'observation particulière à émettre sur le dossier en cours."
Kévin DANEAU	PNRD	Responsable du pôle Urbanisme et Paysage	k.daneau@parc-landes-de-gascogne.fr	Cl. son mail du 27/04 : "Avis favorable avec observations du Parc. Vous recevrez prochainement l'avis écrit mentionnant les attentes complémentaires."
Sandrine NGUÈS	COBAN	Directrice Développement Economique	sandrine.ngues@coban-atlantique.fr	
Laure ARBULT	COBAN	Chargée d'opération	laurearbult@coban-atlantique.fr	<b>Présente</b>
Luc THARAUD	COBAN	Chargé de Mission Aménagement - Habitat	lutharaud@coban-atlantique.fr	<b>Présent</b>
Isabelle GOURGUES	COBAN	DGA Pôle Développement et Cadre de Vie	isabelle.gourgues@coban-atlantique.fr	<b>Présente</b>
Gillaume PHILIPPOT	COBAN	Adjoint au Directeur des Infrastructures Chargé de projet	guillaume.philippot@coban-atlantique.fr	
Yohann CHATELIER	BET Métropolis	Urbaniste co-directeur	chatelier@metropolis-territoires.fr	
Hélène CROUAIL	Chambre de métier et de l'artisanat Nouvelle Aquitaine	Chargée de développement économique Région du Territoire Mios et Bassin d'Arcachon	helene.crouail@cma-nouvelle-aquitaine.fr	Excusée. Cl. son mail du 04/05
Évangéline MONTANIER	Chambre de métier et de l'artisanat Nouvelle Aquitaine	Architecte et Urbaniste Développement des Ets et des Territoires	evangelina.montanier@cma-nouvelle-aquitaine.fr	Excusée. Cl. son mail du 04/05 "J'ai examiné les docs nécessaires et l'avis de la ZAC de MIOS va tout à fait dans le sens du dev. éco. Amarcé depuis de nombreuses années sur cette zone."
Gilgery PRADAYROL	Mairie de Mios	Pôle Développement/Ino ensemble	g.pradayrol@villermios.fr	

Mme Garrigou cd33

ANCSADE Sabine Environnementaliste

urbaniste

4



# **ANNEXE 1**

**Note de la DDTM reçu après examen conjoint**



## **ANNEXE 2**

**Avis du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne reçu après  
examen conjoint**



## **2- MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'EXAMEN CONJOINT**



## A. Compléments apportés à la notice explicative

Suite aux avis émis lors de la réunion d'examen conjoint, des compléments d'informations sont apportés quant à la nécessité de procéder à une extension de la zone d'activités de Mios Entreprises.

### a) Positionnement et finalité de l'extension d'urbanisation de la zone d'activités de Mios Entreprises

La COBAN a la volonté de sécuriser les projets d'entreprises économiquement réalisables, tout en maximisant leur impact territorial et en garantissant une intégration environnementale exemplaire, compatible avec les enjeux écologiques du site de Mios Entreprises.

La sélection des activités sera réalisée au regard de la globalité de la zone d'activité de Mios Entreprises, des activités déjà présentes, du calibrage des parcelles, et de la possibilité de densifier. Mais aussi au regard de la valeur ajoutée de l'entreprise pour l'économie locale (valorisation des ressources locales / circuits courts/ économie circulaire), de la réponse aux besoins des habitants et des usagers de la zone et du potentiel de créations d'emplois.

La démarche en faveur de la protection de l'environnement (valorisation des déchets, maîtrise de la consommation d'eau, efficacité énergétique ...) l'insertion paysagère et la qualité architecturale du projet seront aussi des critères de sélection importants.

Le tissu économique du parc d'activité actuel est très diversifié (services d'ingénierie et maintenance 45,7% ; industrie de transformation et conception produits 28,6%, Artisanat/BTP 22,9%, commerce 2,9%) et plutôt orienté vers les services techniques.

L'industrie y est présente mais pas dominante. Ce sont plutôt des TPE et PME techniques (usinage, fabrication, pièces), pas de grosses entreprises industrielles.

Ce positionnement artisanat et petite industrie sera maintenu. Industrie de sous-traitance technique plutôt que grands sites industriels comportant des nuisances d'un point de vue environnemental et des riverains. Le secteur logistique ainsi que les grandes enseignes de la grande distribution, concessionnaire automobile, équipement de la maison ou d'habillement seront écartés.

Par ailleurs l'intérêt de la proximité à l'échangeur 23 et aux infrastructures routières à plusieurs échelles (locale, régionale, nationale, internationale) facilitant les besoins d'approvisionnement fréquents, optimisant les coûts de déplacement et fluidifiant les flux des entreprises seront également pris en compte. Il est important également de souligner que cette zone est désormais desservie par le réseau de transports en commun de l'agglomération Alégo (notamment liaison directe à la gare de Marcheprime).

### b) Estimation du nombre d'emplois généré

#### Contexte et hypothèses

Les **zones d'activités économiques (ZAE)** présentent des densités d'emploi très variables selon la nature des entreprises qu'elles accueillent (artisanat, industrie, logistique, tertiaire, entrepôts, etc.).

Il est prévu que l'extension Mios 0 accueille **16 entreprises** réparties ainsi :

- **8 entreprises artisanales** chacune implantée sur un lot d'environ 2 500 m<sup>2</sup>
- **8 petites et moyennes entreprises de type industrielles**, sur des parcelles allant de 3 000 m<sup>2</sup> à 8 100 m<sup>2</sup> environ.

L'objectif est d'estimer une fourchette réaliste du nombre total d'emplois qui seront créés sur la nouvelle zone Mios 0.

#### Estimation des emplois par type d'entreprise

Sur la base des références ci-dessus et des caractéristiques du projet d'extension, on peut estimer les ordres de grandeur suivants par catégorie d'entreprises :

#### **Entreprises artisanales (8 entreprises, 2500m<sup>2</sup> chacune environ)**

Les entreprises artisanales sont généralement très utilisatrices de main-d'œuvre (ouvriers du bâtiment, équipes sur chantier), d'autant plus si le niveau de mécanisation n'est pas élevé.

Ces parcelles pourraient héberger les ateliers, entrepôts et bureaux de PME artisanales.

**Emplois par entreprise** : une fourchette cohérente peut être d'environ **10 emplois** par entreprise artisanale. En effet, les entreprises artisanales, notamment du BTP emploient fréquemment une dizaine de salariés, ou plus parfois (chefs de chantiers, ouvriers qualifiés, conducteurs d'engins, administratifs). Certaines structures artisanales plus étoffées pourraient même atteindre une vingtaine de salariés.

**Total pour les 8 entreprises artisanales**, on peut estimer **80 emplois** et sur un **scénario de plein emploi à 100 emplois** environ pour l'artisanat sur l'ensemble de la zone.

À l'inverse, s'il ne s'agissait que de très petites structures (par exemple 5 à 8 salariés), le total pourrait descendre vers 50-60, mais cela semble peu probable étant donné la taille des lots.

#### **PME industrielles (8 entreprises, 3000m<sup>2</sup> à 8100 chacune environ)**

Les petites et moyennes entreprises industrielles de la zone occuperont des parcelles plus vastes. Ces entreprises industrielles pourraient être à des ateliers de fabrication, petites usines de montage, unités de production traditionnelles ou entrepôts avec beaucoup de manutention manuelle. Plusieurs facteurs influenceront le niveau d'emploi : la taille du bâtiment qu'elles construiront sur leur terrain, le type de production, et l'importance de main-d'œuvre nécessaire.

**Emplois par entreprise (selon la taille du lot)** : pour une **plus petite parcelle** industrielle (entre 3000m<sup>2</sup> et 5000m<sup>2</sup> environ), on peut prévoir **une dizaine d'emplois au minimum** dans un petit atelier de fabrication, et jusqu'à **20 emplois** si l'activité est vraiment dense en personnel (assemblage manuel, conditionnement, etc.).

Pour les **parcelles moyennes (6500m<sup>2</sup> à 8100m<sup>2</sup>)**, l'effectif typique pourrait se situer entre **20 et 30 salariés**.

**Pour les 8 PME industrielles estimées** : Étant donné l'hétérogénéité des tailles, il convient d'estimer une fourchette globale. En **scénario bas**, supposons que la plupart des PME soient de petite taille (quelques-unes à 10 employés environ, d'autres à 15-20 environ), on obtiendrait de l'ordre de **80 à 100 emplois** au total pour cette catégorie d'entreprises de petite taille.

En **scénario haut**, si plusieurs entreprises approchent ou dépassent la trentaine d'employés et les plus petites en ont 15 chacune environ, on pourrait atteindre environ **120 à 150 emplois** rien que pour les 8 entreprises industrielles.

Une **estimation moyenne peut donc être d'environ 110 à 120 emplois** au total pour la partie industrielle

#### Estimation globale et fourchette réaliste

En synthèse, on peut estimer que la zone **pourrait générer de l'ordre de 150 à 200 emplois** en prenant en compte le développement des activités à terme. Cette fourchette englobe un scénario modéré (120-150 emplois, si les entreprises emploient en moyenne une dizaine de personnes pour les artisans et 12-15 pour les industrielles) jusqu'à un scénario dynamique (180-200 emplois, si les entreprises croissent et recrutent davantage).

On peut s'attendre à quelques **dizaines d'emplois par hectare**, autour de 15 à 20 **emplois/ha en moyenne** sur la zone Mios 0, soit plus que sur les secteurs 1&2 attenants, moins dense (12,5 emplois/ha).

Il convient de rappeler que ces estimations restent approximatives. Le total exact d'emplois créés dépendra de la nature précise de chaque entreprise (activité, productivité, croissance) et de l'usage qu'elles feront de leur terrain (surface bâtie, stockage, etc.). Néanmoins tabler sur **150 emplois minimum** apparaît raisonnable pour **57 500 m<sup>2</sup>** de surface plancher accueillant des entreprises à dominante artisanale/industrielle traditionnelle.

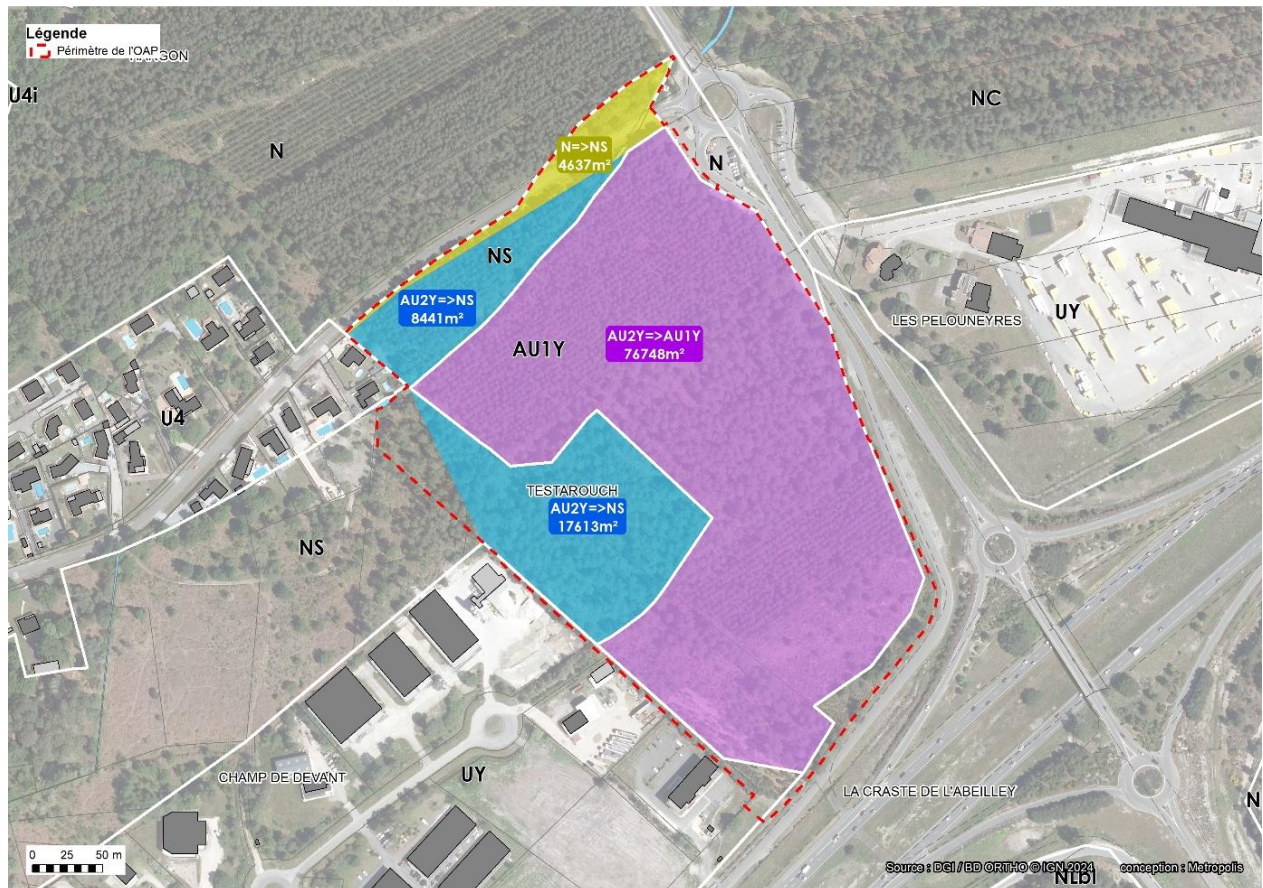
En synthèse, on peut estimer que la zone **pourrait générer jusqu'à 200 emplois** une fois les entreprises établies et en vitesse croisière. Ainsi, la nouvelle zone contribuera significativement à la **création d'emplois locaux**.

## B. Modifications apportées aux pièces règlementaires du PLU

### a) Plan de zonage :

Afin de s'assurer de la bonne prise en considération du risque incendie, il est proposé que le zonage et le règlement écrit ne permettent aucun aménagements et installations en dehors de ceux nécessaires à la défense incendie et à l'entretien des espaces forestiers périphériques. En conséquence, il est proposé que le zonage Ns soit étendu à l'ensemble de la périphérie nord et ouest du site.

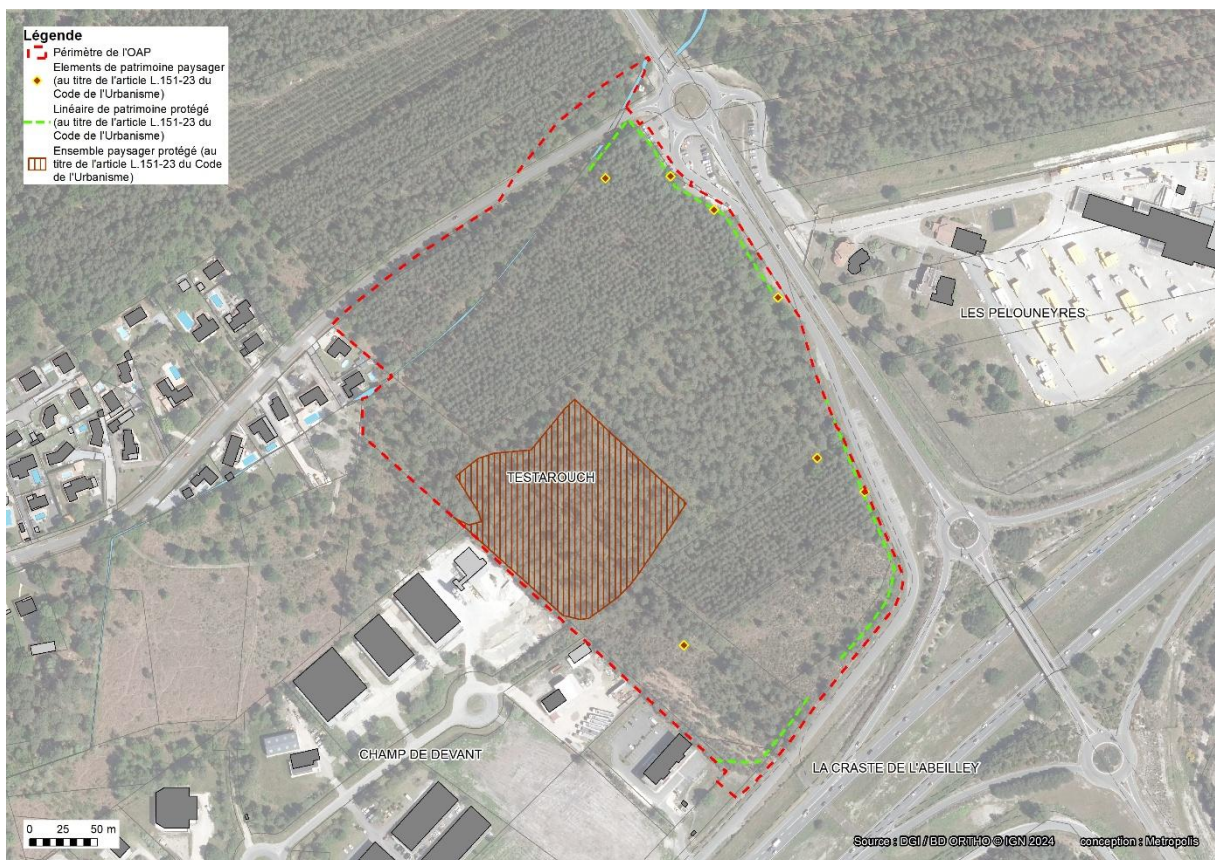
Le plan de zonage du PLU de Mios est donc adapté de la manière suivante :



Par ailleurs, afin de s'inscrire dans la continuité des échanges et des conclusions de l'avis du Conseil National de la Protection de la Nature (CNP), le plan de zonage complète les dispositions de protection des arbres gîtes par l'identification de trois arbres gîtes supplémentaires au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, soit la totalité des arbres gîtes répertoriés (au nombre de 7).

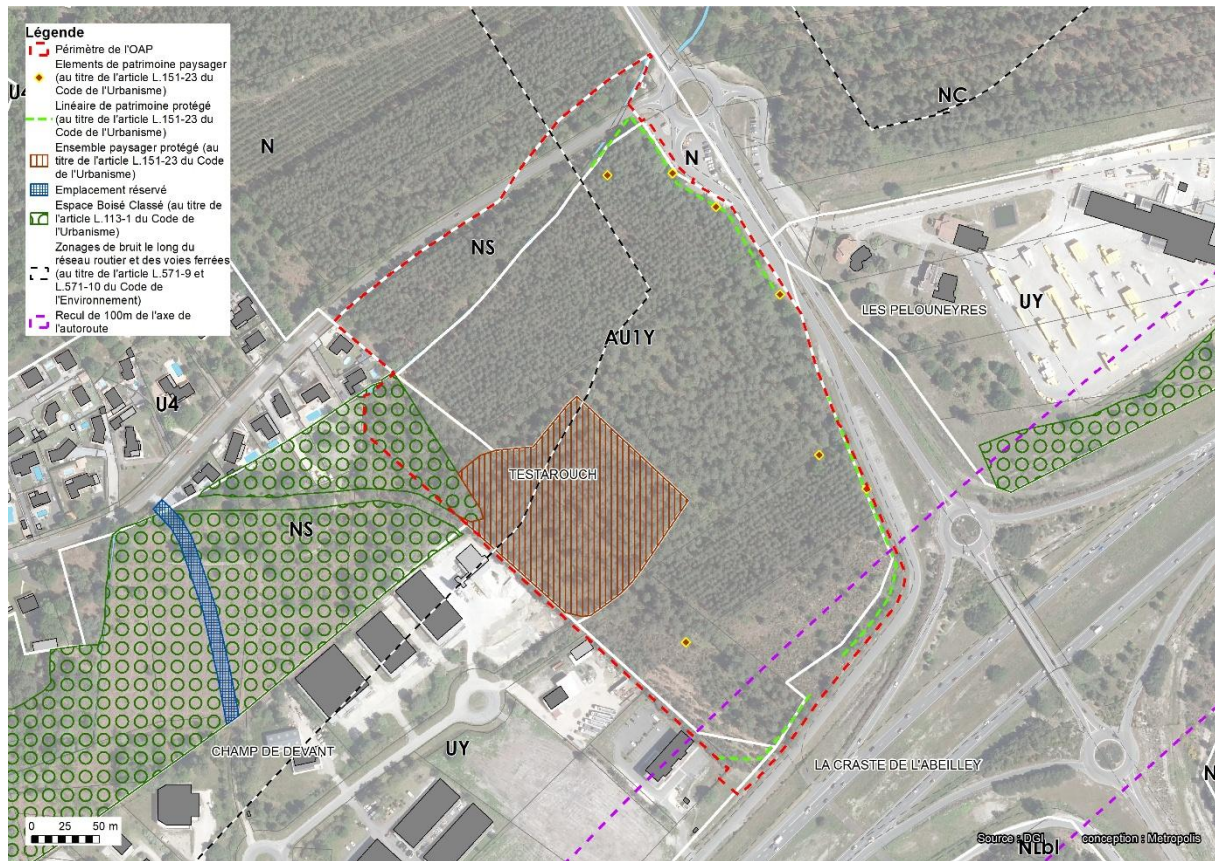


Les différents dispositifs de préservation des enjeux environnementaux du site sont donc pris en considération par plusieurs servitudes retranscrites de la manière suivante dans le zonage du Plan Local d'Urbanisme :



Ainsi, la déclinaison du zonage sur le site évolue de la manière suivante pour concilier à la fois les enjeux environnementaux et la bonne prise en compte des mesures de recul et de protection vis-à-vis du risque feu de forêt :

COBAN / Commune de Mios  
Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU de Mios



Aussi, en conséquence de l'agrandissement de l'emprise de la zone NS, le tableau global des surfaces du zonage du Plan Local d'Urbanisme évolue comme suit :

Type de zone	PLU actuel		PLU mis en compatibilité		Evolution	
	en ha	%	en ha	%	en ha	%
U1	26,78	0,2%	26,78	0,2%	0	/
U1in	0,65	0,0%	0,65	0,0%	0	/
U2	236,48	1,7%	236,48	1,7%	0	/
U2in	3,87	0,0%	3,87	0,0%	0	/
U2p	4,67	0,0%	4,67	0,0%	0	/
U3	36,93	0,3%	36,93	0,3%	0	/
U3a	4,39	0,0%	4,39	0,0%	0	/
U3prime	8,89	0,1%	8,89	0,1%	0	/
U4	37,81	0,3%	37,81	0,3%	0	/
U4a	0,94	0,0%	0,94	0,0%	0	/
U4b	1,50	0,0%	1,50	0,0%	0	/
U4i	19,43	0,1%	19,43	0,1%	0	/
UH1	233,87	1,7%	233,87	1,7%	0	/
UHL	12,21	0,1%	12,21	0,1%	0	/
UHLp	7,38	0,1%	7,38	0,1%	0	/
UNc	49,60	0,4%	49,60	0,4%	0	/
UNci	18,60	0,1%	18,60	0,1%	0	/
UY	49,35	0,4%	49,35	0,4%	0	/
UYnc1	15,68	0,1%	15,68	0,1%	0	/

COBAN / Commune de Mios  
Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU de Mios

UZ	5,29	0,0%	5,29	0,0%	0	/
UZe	6,37	0,0%	6,37	0,0%	0	/
UZx	8,91	0,1%	8,91	0,1%	0	/
AU1	1,76	0,0%	1,76	0,0%	0	/
AU1Y	/	/	7,67	0,1%	7,68	/
AU1z	87,13	0,6%	87,13	0,6%	0	/
AU2	3,06	0,0%	3,06	0,0%	0	/
AU2a	7,02	0,1%	7,02	0,1%	0	/
AU2b	4,20	0,0%	4,20	0,0%	0	/
AU2c	5,94	0,0%	5,94	0,0%	0	/
AU2d	1,18	0,0%	1,18	0,0%	0	/
AU2o	2,51	0,0%	2,51	0,0%	0	/
AU2Y	25,31	0,2%	15,03	0,1%	-10,28	-40,6%
AUYNc2	11,07	0,1%	11,07	0,1%	0	/
A	1336,81	9,8%	1336,81	9,8%	0	/
N	8517,96	62,3%	8517,49	62,3%	-0,46	-0,01%
NC	1068,07	7,8%	1068,07	7,8%	0	/
Ncu	87,11	0,6%	87,11	0,6%	0	/
Nd	29,63	0,2%	29,63	0,2%	0	/
Ne	11,78	0,1%	11,78	0,1%	0	/
Ner	73,84	0,5%	73,84	0,5%	0	/
Ni	16,75	0,1%	16,75	0,1%	0	/
NLbc	1,51	0,0%	1,51	0,0%	0	/
NLbi	7,47	0,1%	7,47	0,1%	0	/
NLbl	13,44	0,1%	13,44	0,1%	0	/
NLca	12,08	0,1%	12,08	0,1%	0	/
NLf	0,46	0,0%	0,46	0,0%	0	/
NLp	9,01	0,1%	9,01	0,1%	0	/
NLsb	7,37	0,1%	7,37	0,1%	0	/
NP	88,16	0,6%	88,16	0,6%	0	/
NS	1441,30	10,5%	1443,90	10,6%	2,61	0,18%
Ny	2,42	0,0%	2,42	0,0%	0	/
Total général	13663,94	100,0%	13663,94	100,0%	0	/

**b) Règlement écrit :**

**Zone AU1Y :**

Au sein de l'article 7, de manière à s'assurer de la compatibilité des projets, y compris des équipements publics et ou d'intérêt collectif avec la sensibilité des espaces naturels présent dans la zone NS, il est proposé que le paragraphe suivant :

*« À l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation, les constructions admises dans la zone doivent être implantées : »*

Soit complété de la manière suivante :

« À l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation tout en respectant les dispositions des Obligations Légales de débroussaillage (OLD), les constructions admises dans la zone doivent être implantées : ».

Il est également à signaler que l'évocation au sein de l'article 7 de l'implantation éventuelle d'établissements classés n'a pas lieu d'être puisque ces derniers sont interdits au sein de l'article 1 du même règlement de zone. La phrase suivante est donc supprimée :

« Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés ».

Par ailleurs, afin de s'assurer du maintien en pleine terre minimale dans les lots qui seront ouverts à commercialisation pour urbanisation, il est proposé de réadapter l'écriture du paragraphe suivant :

« 1) Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre et plantés sur une superficie au moins égale à 15% de leur surface ».

De la manière suivante :

« 1) Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre sur au moins 15% de la superficie de chaque lot, et doivent être plantés ».

Enfin, de manière à s'inscrire en cohérence avec les dispositions suivantes intégrées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

« Une bande paysagère est attendue le long de l'avenue ZAC 2000, où seront préservés la majeure partie des pins maritimes et feuillus en place. Pour cela, libre choix est donné de s'appuyer sur :

- Le maintien du tissu végétal en place ;
- Le respect des principes indiqués au sein du schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cas de nouveaux aménagements ».

Il est proposé que le règlement écrit soit lui aussi complété dans son article 13. Ainsi le paragraphe suivant :

« Les plantations seront réalisées de façon à créer une alternance de petits groupes d'arbres et d'arbres isolés, ceci pour éviter toute plantation systématique et régulière ».

Est complété par :

« Pour cela, libre choix est donné de s'appuyer sur :

- Le maintien du tissu végétal en place ;
- Le respect des principes indiqués au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cas de nouveaux aménagements ».

### **Zone N :**

Afin de s'assurer de la bonne prise en considération du risque incendie, il est proposé que le zonage et le règlement écrit de la zone NS ne permettent aucun aménagements et installations en dehors de ceux nécessaires à la défense incendie et à l'entretien des espaces forestiers périphériques. En conséquence, il est proposé que les destinations autorisées au sein du secteur Ns soient précisées.

Au sein de l'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites », le règlement écrit du secteur NS est donc adapté de la manière suivante :

« Au sein du secteur NS, toute construction ou installation nouvelle est strictement interdite ainsi que tout affouillement, exhaussement du sol et tout remblai, même inférieur à 400 m<sup>2</sup>, à l'exception :

- d'éventuels ouvrages de franchissement strictement nécessaires à la fluidification ou la sécurisation du réseau routier communal ou départemental ;

- *des installations et aménagements nécessaires à la défense incendie et à l'entretien des espaces boisés* ».

Au sein de l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », le règlement écrit du secteur NS est donc adapté de la manière suivante :

« 11- Dans la zone NS :

11.1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises dans la zone sous réserve de respecter les dispositions du code de l'environnement.

11.2) Les travaux ou aménagements légers sont également admis dès lors qu'ils peuvent être nécessaires à la conservation des espaces de sensibilité écologique, leur protection ou leur gestion, ainsi qu'à leur mise en valeur à des fins culturelles, scientifiques ou de loisirs.

11.3) Spécifiquement pour la zone NS qui jouxte la zone AU1Y (Mios 0), ne sont autorisés que les installations et aménagements nécessaires à la défense incendie et à l'entretien des espaces boisés ».

### **c) Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) :**

Afin de prendre en considération les propositions d'ajustements faites lors de l'Examen Conjoint et compte-tenu du caractère actuellement boisé du site, il est proposé d'apporter une plus grande souplesse dans l'intégration paysagère du site en transformant le paragraphe suivant des OAP :

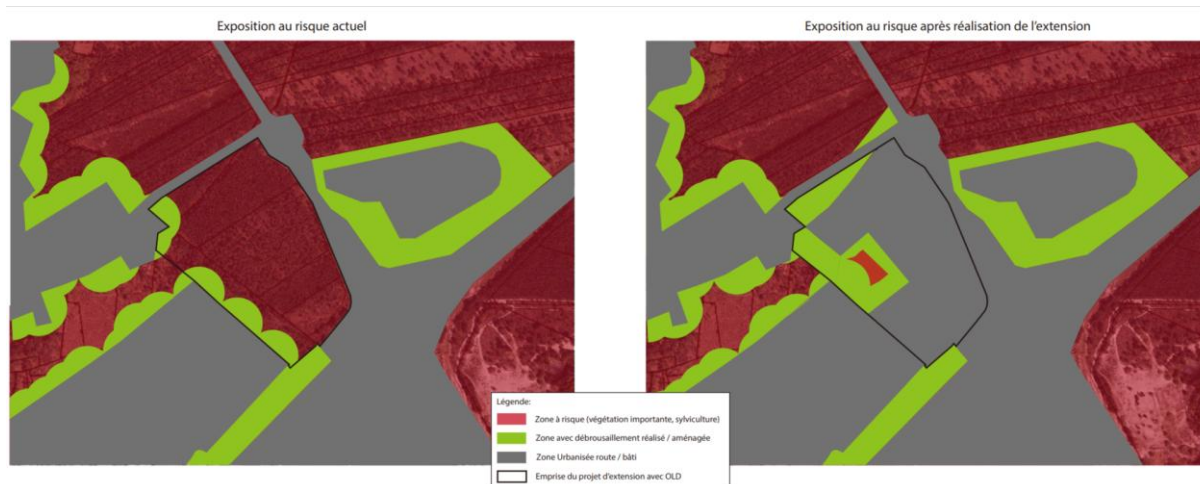
« Une bande paysagère d'une profondeur de 23 m minimum est attendue le long de l'avenue ZAC 2000, où seront préservés la majeure partie des pins maritimes et feuillus en place ».

Par celui-ci :

« Une bande paysagère est attendue le long de l'avenue ZAC 2000, où seront préservés la majeure partie des pins maritimes et feuillus en place. Pour cela, libre choix est donné de s'appuyer sur :

- Le maintien du tissu végétal en place ;
- Le respect des principes indiqués au sein du schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cas de nouveaux aménagements ».

Afin de s'assurer de la bonne prise en considération du risque incendie, en cohérence avec la modification du zonage, le zonage Ns doit ainsi apparaître sur la frange nord-ouest du site d'aménagement. Cela vient appuyer l'amélioration apportée par le projet d'aménagement du site quant au niveau d'exposition des espaces actuellement urbanisés de la zone d'activités dans sa configuration actuelle vis-à-vis du risque incendie. En effet, comme démontré dans les cartographies ci-dessous, le linéaire urbanisé actuellement exposé au risque incendie est plus important que lorsque l'aménagement du secteur « Mios 0 » sera réalisé.



Par ailleurs, il est proposé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) soient complétées en s'appuyant de manière plus précise sur le projet d'aménagement. Cela doit permettre de mieux faire apparaître la piste périmétrale de défense incendie, en particulier sur la frange sud-ouest du site.

Le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est ainsi modifié de la manière suivante :



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périimètre de l'OAP</li> <li> Bâti lourd</li> <li> Bâti léger</li> <li> Parcellaire</li> <li> Eau</li> <li> Eléments de patrimoine</li> <li> Patrimoine protégé</li> <li> Emplacement réservé</li> <li> Ensemble naturel protégé</li> <li> Espace boisé classé</li> <li> Zone de bruit</li> <li> Recul de 100m de l'axe de l'autoroute</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Activités des secteurs secondaire ou tertiaire</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteur NS de préservation des espaces naturels sensibles (zone humide), également préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</li> <li> Secteur NS à maintenir débroussaillé</li> <li> OLD théoriques à appliquer à partir des emprises bâties et comprenant : <ul style="list-style-type: none"> <li>. une bande de 20 mètres défrichée</li> <li>. au sein d'une bande de 50 mètres débroussaillée</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE DESSEIRTE DU SECTEUR</b></p> <p>0 25 50 Mètres</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Desserte viaire à créer ou renforcer</li> <li> accès</li> <li> cheminement doux à créer</li> <li> Système de défense incendie à créer</li> <li> Piste DFCl à créer</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE PLANTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Haies et/ou composition paysagère</li> <li> Plantation à créer</li> <li> Principe d'alignement de chênes existants ou arbres à préserver</li> <li> Arbres existants</li> <li> Fossés, noues et traitement des eaux pluviales à créer ou conserver</li> </ul>
---	---	---	---	--

Par ailleurs, la rédaction des principes d'aménagements attendus des Orientations d'Aménagement et de Programmation est complétée d'un certain nombre de points :

- Une meilleure visualisation des thématiques sur lesquelles les OAP affichent des principes d'encadrement du projet d'aménagement, à savoir : le paysage, la gestion des eaux pluviales, la défense incendie, l'environnement, les énergies renouvelables ;
- En ce qui concerne la défense incendie, il est précisé – chose que ne peut faire le schéma des OAP – la déclinaison attendue des OLD, à savoir :

*« En application des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), le recul de constructibilité vis-à-vis des lisières boisées doit respecter la mise en œuvre d'une bande tampon de 50 mètres inconstructibles composée comme suit :*

- *20 mètres défrichés autour des constructions ;*
  - *Puis 30 mètres débroussaillés et maintenus en cet état ».*
- En ce qui concerne l'environnement, il est rappelé que des arbres gîtes sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

## **ANNEXE 3**

**Version actualisée des Orientations d'Aménagement et de  
Programmation (OAP) après Examen Conjoint**



## **ANNEXE 4**

**Version actualisée du Zonage après Examen Conjoint**

