



UN NOUVEL ESPACE DE VIE ET DE DÉVELOPPEMENT ENTRE VILLE ET FORÊT

**TERRES
VIVES**
ÉCO-DOMAINE DE MIOS





Le miroir d'eau, Bordeaux

Mios

Bassin d'Arcachon

LA VIE À MIOS : LES PORTES DU BASSIN D'ARCACHON

UNE VILLE ENTRE FORÊT ET OCÉAN À PROXIMITÉ DE LA MÉTROPOLIS BORDELAISE :

- Un site à **mi-chemin entre le Bassin et Bordeaux Métropole** (à 25 min d'Arcachon, 20 min de Cestas et des premières plages, à 40 min de Bordeaux) et à portée de l'autoroute de Bayonne (moins de 5 min de l'entrée de l'A63).
- Située au cœur du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, il s'agit d'un **patrimoine naturel unique et protégé**, composé d'une faune et d'une flore très riches, entre zones humides et forêts.

MIOS EN CHIFFRES



Une commune d'une superficie de

13 700 HA

limitrophe de Cestas, Marcheprime, Biganos, Le Teich, Sanguinet et Le Barp



Environ

10 000 HABITANTS



Une population jeune avec plus de

40% DE JEUNES de moins de 25 ans



UNE VILLE ÉQUIPÉE POUR RÉPONDRE À TOUS LES BESOINS :

- **Centre commercial** Leclerc, **commerces** de proximité, **marchés municipaux** trois fois par semaine.
- **Établissements scolaires** : 2 groupes scolaires primaires, 1 école élémentaire, 2 écoles maternelles (un 3^{ème} groupe scolaire primaire ouvrira ses portes à la rentrée scolaire 2018/2019) et un collège.
- **Structures Petite Enfance** : une structure multi-accueil, 2 Maisons d'Assistantes Maternelles (MAM), un Relais Assistants Maternels (RAM) et un Lieu d'Accueil Enfants Parents (LAEP).
- **Cabinets médicaux**, pharmacies.
- **Bibliothèque**, bus de la culture, comité de jumelage avec Val de San Vicente (Espagne).



1 275 ÉLÈVES
scolarisés dans l'enseignement
primaire



5

CONSEILS DE QUARTIER
de 18 membres maximum élus pour
un mandat de 3 ans, avec au moins
2 réunions publiques par an pour
chaque conseil



67 ASSOCIATIONS

sportives, culturelles, de loisir,
sociales et autres

4900 ADHÉRENTS

UNE VILLE QUI BOUGE :

• Réseau associatif très dense

Composé de 67 associations dont 25 sportives (handball, football, judo, badminton, danse, yoga...), 13 culturelles (musique, théâtre, généalogie...), 17 de loisirs (chasse, pêche, œnologie...) et 12 sociales et autres.

Ces associations participent au dynamisme et à l'animation de la commune en proposant de nombreuses activités au quotidien, en offrant aux Miossais un agenda sportif et culturel très riche et en favorisant le lien social.

• Des acteurs privés :

- Parc acrobatique T'EN LEYRE, créé sur un site classé « Natura 2000 », disposant de 8 parcours ;
- Lake City, base de loisirs 100% glisse.

Vous pourrez également bénéficier de tous les événements **phares de la commune** :

- Apéro-concerts,
- Marché de Noël,
- Mios en Fête,
- Music en fête,
- Play'Mios,
- Printemps des Poètes,
- Troc'Livres,
- Toro's cup (tournoi international de hand féminin),
- Vides greniers,
- Virades de l'Espoir...

et des différentes initiatives locales notamment à destination des jeunes comme récemment : « Fluo Party », soirée organisée par le Comité des Fêtes pour les collégiens avec musique, lumières et restauration.

TERRES VIVES, L'ÉCO-DOMAINE

UN PROJET CONÇU PAR UNE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS EXPÉRIMENTÉS :



Paul TROUILLOT
Paysagiste
agence TROUILLOT & HERMEL



Jean-Marie BILLA
Architecte DPLG
société CAUP4



Jean DARRIET



Éric GARCIA



Alice BRISEAU

L'ÉQUIPE D'AQUITAINE AMÉNAGEURS

Aménageur du projet Terres Vives via la société dédiée SARL LE PARC DU VAL DE L'EYRE, bénéficiant d'une expérience de près de 60 ans dans le secteur de l'aménagement et de la promotion.



Philippe ESCANDE
Géomètre expert
SCP ESCANDE



Nicolas NOUGER
Conseiller en environnement
cabinet Nicolas NOUGER

UN PROJET D'URBANISATION RAISONNÉE ET MAÎTRISÉE :

- Le **rythme de construction des logements** est basé sur la **capacité réelle d'accueil et de développement de la commune** (environ 60 logements par an sur 12 ans).

- Le projet est conçu afin d'assurer un **cadre architectural défini** et homogène au sein des îlots.
- Le projet doit permettre de **conserver une cohérence urbaine** entre le centre-bourg d'une part, et Lacanau de Mios d'autre part.

- Le projet prévoit de **donner une identité propre et reconnaissable à chaque îlot**.
- Les îlots d'habitation sont **conçus comme des petits quartiers à taille humaine**.

LE PLAN DU SITE



PLAN DE COMPOSITION - TERRES VIVES

ZAC du Parc du Val de l'Eyre





UN CADRE DE VIE IMPRÉGNÉ DE NATURE :

- **25% du projet dédié aux espaces verts, paysagers et forestiers.**
- **Trois hectares de parc en cœur de ville.**
- Un projet inscrit dans le **respect des règles de protection des espaces naturels.**
- Des **choix paysagers respectant les spécificités locales.**

UN VOLET ÉCONOMIQUE ET SOCIAL IMPORTANT :

Afin d'assurer la prospérité économique de la commune et d'éviter la création de villes dortoirs dans lesquelles la vie tend à disparaître, l'accent a été mis sur le **développement des emplois locaux :**

- **Création de 150 emplois** sur le centre commercial et son ensemble avec une priorité donnée au recrutement local.
- Un projet favorisant l'**installation de nouveaux commerces et services de proximité** pour répondre aux besoins des Miossais et permettre à de nouveaux entrepreneurs de s'installer.

UN ESPACE DE VIE ET DE CIRCULATION POUR TOUS :

- **Création de liaisons douces sécurisées**, permettant de desservir les différents îlots du projet entre eux et de relier le centre-bourg à l'éco-domaine.
- **Création d'un espace partagé adapté à tous :** les jeunes qui vont au collège à vélo ou à pied, les promeneurs du dimanche, les familles en poussettes, les personnes âgées qui ne souhaitent plus utiliser leur voiture.

UN DOMAINE ÉCOLOGIQUE :

- Aménagement d'une **aire de covoiturage** sur le parking du collège afin de favoriser l'autopartage.
- Le développement d'**équipements respectant l'environnement** comme au sein du centre Leclerc.
- **Des logements économes en énergie** avec la Réglementation Thermique 2015.
- **Aménagement de cheminements piétons et pistes cyclables végétalisés.**

L'élan économique doit également s'accompagner d'un élan social afin d'**accompagner toutes les catégories de population :**

- Un **collège répondant aux critères de l'Agenda 21** du Département, prévoyant près de 4 200 heures d'insertion.
- **863 habitations dont 291 à loyer modéré.**

• Aménagement des routes

- Aménagement de la Route Départementale 216 afin de sécuriser la nouvelle entrée d'agglomération.
- Aménagement des voies de raccordement (Pujeau et Marguerite).
- Sécurisation de la circulation au sein des espaces résidentiels.





HABITER TERRES VIVES

Une offre **de logements diversifiée** pour pouvoir **proposer un logement de qualité à chacun selon ses besoins et ses revenus** :

Des logements différents :

- Terrains individuels viabilisés, libres de constructeur, destinés à la construction de maisons privées.
- Logements en accession à la propriété avec une large gamme à des prix de vente accessibles.

- Logements dédiés au locatif libre ou aidé (T1, T2, T3 et quelques T4).

Pour des personnes avec des besoins et des budgets différents :

- Offrir aux jeunes ou aux jeunes couples l'opportunité de s'installer.

- Aider les personnes seules ou les familles monoparentales à trouver un logement accessible.
- Permettre aux familles d'offrir à leurs enfants un espace suffisant dans un cadre de vie favorable à leur épanouissement.
- Accompagner les personnes âgées pour qu'elles puissent continuer à vivre au sein de la Commune à proximité des commodités.

DES AVANTAGES ÉCONOMIQUES :

Des coûts réduits par rapport à un lotissement classique :

- Exonération de la part communale de la taxe d'aménagement.
- Absence d'Association Syndicale Libre : l'aménageur prend à sa charge l'entretien des espaces communs (espaces verts et voirie) jusqu'à leur rétrocession à la Commune.

Des terrains viabilisés libres de constructeur :

Les terrains sont viabilisés : eau potable, eaux usées, électricité et téléphone (dont fourreaux pour le futur passage de la fibre optique pour le Très Haut Débit). Ils sont également libres de construction permettant aux acquéreurs de choisir leur maître d'œuvre ou constructeur en fonction de leur projet et de leur budget.

Les conseils de l'architecte urbaniste, M. Billa :

Sur les projets de construction en amont des dépôts de permis de construire, permettant aux acquéreurs de bénéficier de l'expérience d'un professionnel du secteur.



Santangelo & Renard - Image : LE03D



VIVRE TERRES VIVES

UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS RICHE :

En plus des commerces et services déjà présents dans le centre-bourg de Mios, de nombreux équipements complémentaires ont déjà été créés ou vont voir le jour au sein de Terres Vives.

Les commerces :

- Un centre commercial : un centre Leclerc de 5000 m² équipé de 550 places de parking avec une station-service et de lavage.
- Une galerie marchande de 1300 m² composée de 14 cellules commerciales proposant des services complémentaires à ceux proposés par les commerces du centre-bourg.
- Des commerces de proximité et des locaux commerciaux pour les activités tertiaires comme les professions libérales.



Le collège :

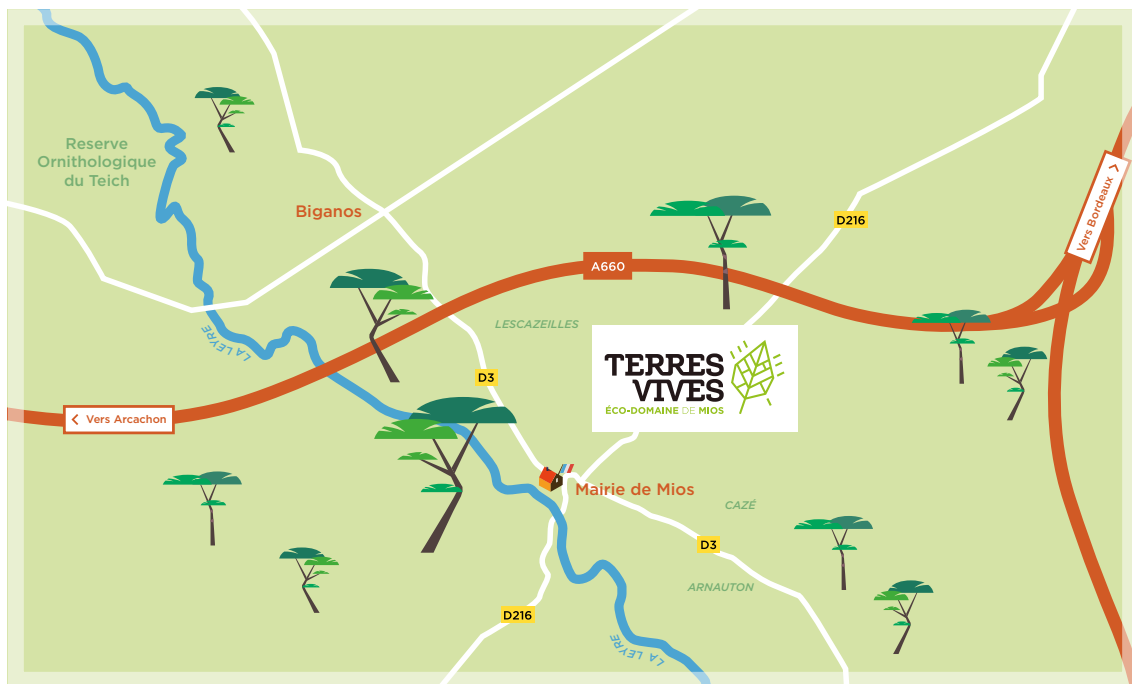
- Une structure permettant d'accueillir 600 élèves avec possibilité d'extension à 800 élèves.
- 22 salles d'enseignement dont 14 salles d'enseignement général, une salle informatique, une salle d'arts plastiques, une salle de musique, trois salles de sciences, deux salles de technologie.
- Un centre de documentation et d'informatique de 190 m².
- Des locaux administratifs et d'accueil, des locaux pour les enseignants, des foyers d'élèves et des locaux pour la vie scolaire.

- 4 logements de fonction, une demi-pension de 714 m² et un réfectoire (ce dernier pourra être utilisé par la Mairie en dehors des heures scolaires).
- Un plateau sportif extérieur et un gymnase qui pourront être utilisés par les associations locales.

Les autres infrastructures :

- Des infrastructures scolaires complémentaires (groupe scolaire, structure petite enfance) et un établissement d'accueil pour les personnes âgées de type résidence seniors.
- Une réserve foncière potentielle pour la création d'autres infrastructures dans le futur en fonction des besoins éventuels de la Commune.

PLAN D'ACCÈS



LES POINTS FORTS D'AQUITAINE AMÉNAGEURS

- Près de 60 ans d'expérience dans le secteur
- L'assurance d'un terrain à bâtir viabilisé
- Aménageur et promoteur : une approche globale
- Un groupe indépendant à taille humaine

ACCUEIL SUR SITE

TERRES VIVES
ÉCO-DOMAINE DE MIOS

2 rue Albert Jacquard
33380 Mios

+33 (0)5 57 70 38 80
contact@aquitaineamenageurs.com