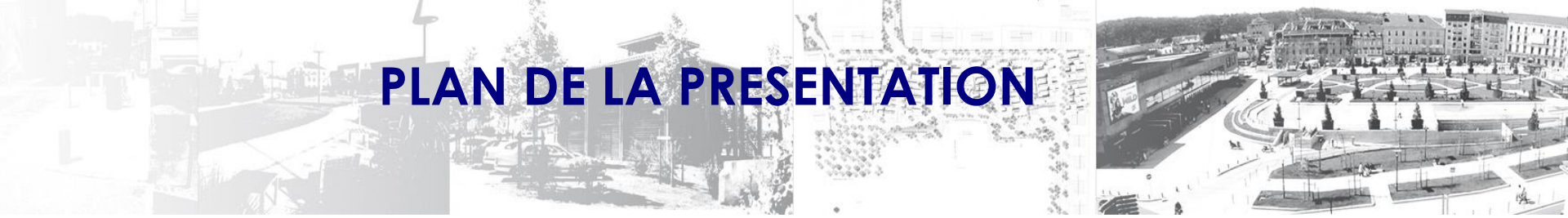




# PLU D'YVRAC

**2<sup>ème</sup> Réunion publique**  
**Présentation du projet de PLU**



# PLAN DE LA PRESENTATION

- 1 RAPPEL DE L'AVANCEMENT DES ETUDES
- 2 RAPPELS SUR LE PLU ET SON CONTEXTE LÉGISLATIF
- 3 ELEMENTS DE CADRAGE DES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT  
(Démographie, besoins en logements, besoins fonciers)
- 4 RAPPEL DES GRANDS PRINCIPES DU PADD
- 5 PRESENTATION DES ZONES ET DE LEUR REGLEMENT D'URBANISME

## 1 • RAPPEL DE L'AVANCEMENT DES ETUDES

Architectes D.P.L.G.  
Urbanistes D.E.S.S.  
Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél. : 05 56 29 10 70  
Fax : 05 56 43 22 81  
E-mail :  
mtph@agencemetaphore.fr

S.A.R.L.  
au capital de 94 000 €  
R.C.S. Bordeaux  
B 385 341 102  
Siret 385 341 102 000 15  
APE 742 A

## RAPPEL DU CALENDRIER 2015/2021

- Diagnostic territorial/PADD débattu → 2015/2016
- PADD présenté en réunion Personnes Publiques → février 2016
- PADD présenté en réunion publique → mars 2016
- Élaboration zonage, OAP et RU → 2016/2017
- Présentation du PLU en Réunion PPA fin 2017 → consommation foncière excessive et insuffisant objectif de mixité sociale
- 2020/2021 : modification du projet (volets LS et consommation foncière)

## calendrier 2021/2022

- Réunion PPA → septembre 2021 → **AVIS FAVORABLE**
- 2<sup>ème</sup> réunion publique → 28 octobre 2021
- arrêt du projet → fin d'année 2021

## 2 • RAPPELS SUR LE PLU ET SON CONTEXTE LÉGISLATIF

Architectes D.P.L.G.  
Urbanistes D.E.S.S.  
Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél. : 05 56 29 10 70  
Fax : 05 56 43 22 81  
E-mail :  
mtph@agencemetaphore.fr

S.A.R.L.  
au capital de 94 000 €  
R.C.S. Bordeaux  
B 385 341 102  
Siret 385 341 102 000 15  
APE 742 A



## LES OBJECTIFS DU PLU

- **DOCUMENT DE PLANIFICATION , échéance 10 ans**
- **DEFINIR DES BESOINS dans le cadre de cette échéance**  
en matière de logement, de développement économique, de transport, de voirie , d'équipements publics..
- **ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN**  
où , comment et dans quelle proportion au regard d'un objectif de modération de la consommation foncière..
- **LE PROGRAMMER DANS LE TEMPS**  
(où et quelles surfaces à urbaniser à court terme ou à long terme)
- **PROTEGER LES SECTEURS AGRICOLES**
- **PROTEGER LES MILIEUX NATURELS**  
au titre de leur intérêt environnemental, paysager ou de la prise en compte d'un risque naturel ( inondation, feu de forêt, ...)





## LA DÉMARCHE DU PLU

UN DIAGNOSTIC COMMUNAL



UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  
(PADD)

qui définit le projet communal

QUI SE TRADUIT PAR



**Des Orientations d'Aménagement  
et de Programmation (OAP)**

sur certains secteurs à enjeux,  
dont l'esprit doit être respecté



**Un règlement et un zonage**  
obligatoires dont la lettre doit être  
respectée

# LA PROCÉDURE

## CONSTITUTION DU DOSSIER DE PLU avec :

- un rapport de Présentation
- Le PADD
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Un Plan de Zonage
- Un Règlement d'Urbanisme

CONCERTATION  
AVEC LA  
POPULATION

ARRÊT DU PROJET PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

CONSULTATION DES SERVICES DE L'ÉTAT  
ET AUTRES ORGANISMES (3 mois)

ENQUÊTE PUBLIQUE

APPROBATION



## LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE et LEGISLATIF

### ☑ La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) :

- mixité sociale : 25% logement social pour les communes de + 3 500 hab; Aujourd'hui 7%, et dans 10 ans, une population proche de 3 300 habitants)
- renouvellement urbain,
- limitation de l'étalement urbain

### ☑ Les lois GRENELLE :

- maîtrise/modération énergétique et développement des énergies renouvelables,
- lutte contre le changement climatique,
- Préservation de la biodiversité (Trame Verte et Bleue, zones humides..)
- Limitation de l'étalement urbain par consommation des espaces naturels et agricoles = objectif de modération foncière + CDPENAF

### ☑ La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové)

### ☑ La loi « Avenir de l'Agriculture »

## LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE et LEGISLATIF

### ☑ La Loi CLIMAT et RESILIENCE (22/08/2021):

- En application des propositions de la Convention Citoyenne pour le climat,
- Lutte contre le changement climatique,
- Lutte contre l'artificialisation des sols (altération durable des fonctions écologiques, biologiques, hydriques, climatiques, agronomiques d'un sol)
- Objectif : Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050,
- Réduire de moitié d'ici les 10 prochaines années,
- Dorénavant, l'ouverture à l'urbanisation d'un sol naturel n'est possible QUE SI il est démontré que les espaces situés au sein des enveloppes urbaines sont insuffisants à répondre aux besoins,

## LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :

### Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

- ☑ Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise fixe des prescriptions :
  - Des enveloppes urbaines au-delà desquelles les sols doivent obligatoirement être protégés en zone Agricole ou Naturelle,
  - Les zones constructibles doivent respecter un ratio de 540 m<sup>2</sup>/logement,
  - Les programmes de logements doivent respecter une répartition de : 30% d'habitat collectif / 70 % d'habitat individuel,

## 3 • ELEMENTS DE CADRAGE DES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT (Démographie, besoins en logements, besoins fonciers)

Architectes D.P.L.G.  
Urbanistes D.E.S.S.  
Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél. : 05 56 29 10 70  
Fax : 05 56 43 22 81  
E-mail :  
mtph@agencemetaphore.fr

S.A.R.L.  
au capital de 94 000 €  
R.C.S. Bordeaux  
B 385 341 102  
Siret 385 341 102 000 15  
APE 742 A



## **RAPPEL DES ÉLÉMENTS DE DIMENSIONNEMENT DU PROJET**

- PLU : un document de planification sur 10 ans (N + 10 ans)
  - Induit une réflexion prospective sur la vision du territoire,
  - S'appuie sur des hypothèses d'évolution,
    - soit au fil de l'eau (on reconduit de façon mécanique ce qui s'est opéré antérieurement, dans le respect du cadre législatif et réglementaire)
    - Soit on souhaite infléchir le cours des choses :
      - Un document qui accélère le développement,
      - Un document qui freine le développement
- C'est sur cette base que le reste du projet de PLU sera dimensionné en termes :
- de besoins en logements
  - de besoins fonciers pour réaliser ces logements
  - de besoins en renouvellement urbain (reconquête parc vacant..)



## **RAPPEL des PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE VALIDÉES LORS DES 4 DEBATS SUR LE PADD EN CONSEIL MUNICIPAL**

→ A l'issue d'un débat en commission d'urbanisme du 08/06/16, puis de plusieurs débats sur le PADD en conseil municipal,

→ Après le développement soutenu enregistré par la Commune entre 2007 et 2014 ( + 500 habitants, soit + 70 hab/an – TCAM de + 2,8% ), retour depuis 2014 à un rythme plus en adéquation avec les capacités de la commune en matière d'offre d'accueil,

→ choix d'un prolongement de cette tendance, à savoir à + 1,5 % par an (rythme antérieur au Flaman, entre 1999 et 2007)

→ soit **+ 400 habitants** à l'échéance N+10 ans à l'issue du PLU

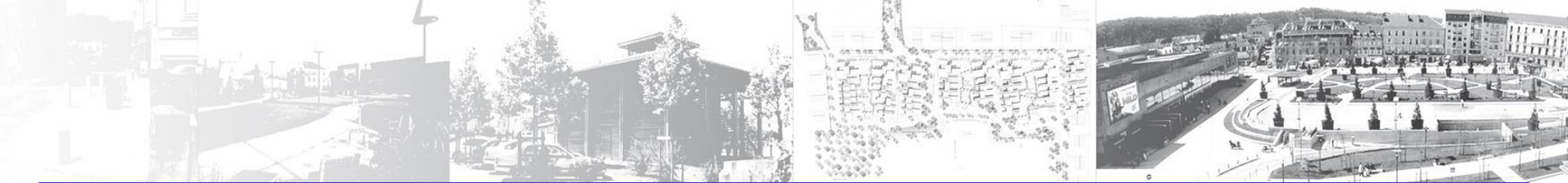




## LES BESOINS EN LOGEMENTS INDUITS PAR L'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE

Sur la base :

- de 2,3 personnes/logement,
- d'un taux de desserrement des ménages de 10%  
(moyenne observée habituellement observée)
- **Les besoins en logements sont estimés à 200 logements**



## LES BESOINS FONCIERS POUR RÉALISER LES LOGEMENTS PROJÉTÉS

- sur la base d'un niveau de densité moyen de 20 logements /ha, (en cohérence avec la Prescription du Scot de 540 m<sup>2</sup>/logt)
- de l'association d'une diversité des formes urbaines (individuel sur lots libres, individuel groupé, logement collectif..)
- la réalisation de 200 logements nécessite des besoins fonciers de **9,5 ha**



## LES BESOINS FONCIERS POUR RÉALISER LES LOGEMENTS PROJÉTÉS

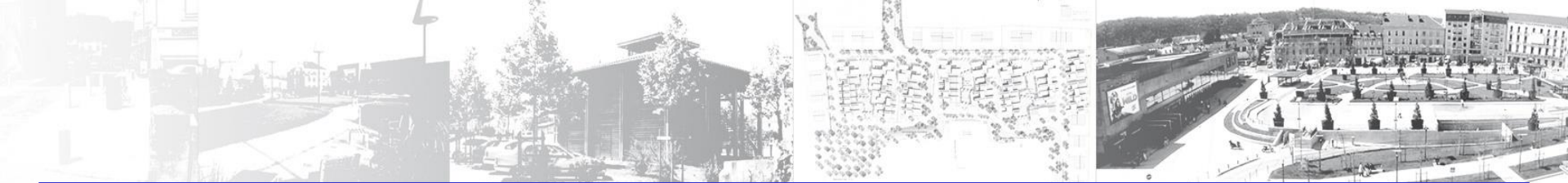
ces besoins fonciers de **9,5** ha seront satisfaits dans le cadre :

1. Prioritairement de la capacité de densification des enveloppes urbaines (dents creuses de l'urbanisation, grandes parcelles faiblement bâties susceptibles d'être redivisées..), dans le respect de la Loi Climat et Résilience; elles sont évaluées à **6,3** ha
2. PUIS, pour les **3,2** ha restants, de l'ouverture à l'urbanisation de zones Naturelles impliquant une artificialisation des sols \*
3. L'artificialisation de 3,2 ha respecte l'objectif de « *réduire de moitié l'artificialisation des sols* » d'ici les 10 prochaines années

| Consommation foncière    | Rétrospective 2011/2020 |      | Prospective PLU N+10 ans |            |
|--------------------------|-------------------------|------|--------------------------|------------|
| Espaces Naturels         | 6,4 ha                  | 53%  | <b>3,2 ha</b>            | <b>34%</b> |
| Espaces de densification | 5 ha                    | 47%  | 6,3 ha                   | 66%        |
| TOTAL                    | 11,4 ha                 | 100% | 9,5 ha                   | 100%       |



\* Artificialisation : altération durable des fonctions écologiques, biologiques, hydriques, agronomiques d'un sol



## LES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX

- Pour rappel, motif d'avis défavorable sur le 1<sup>er</sup> projet (2017)
- Au titre de la loi SRU, le PLU définit des objectifs de mixité sociale
- article 55 : 3 500 habitants → 25 % de logts sociaux
- Actuellement sur Yvrac : 86 logements sociaux, soit 7%
- à l'échéance N + 10 ans, sans atteindre 3 500 hab, la commune va s'en approcher → anticiper ce rattrapage
- introduction de règles dans la programmation des logements :
  - 100 % de logts sociaux sur les zones AU (à urbaniser) du centre bourg (6,3 ha),
  - 33 % sur les zones de situées en extension urbaine (3,2 ha)
  - Une servitude de mixité sociale dans les programmes de logts des zones U :
    - 2 à 3 logts = 1 logement social
    - 4 à 6 logts = 2 logements sociaux
    - > 7 logts = 40 % de logt social
- À l'échéance N + 10 ans : 115 logements sociaux, soit 14 %

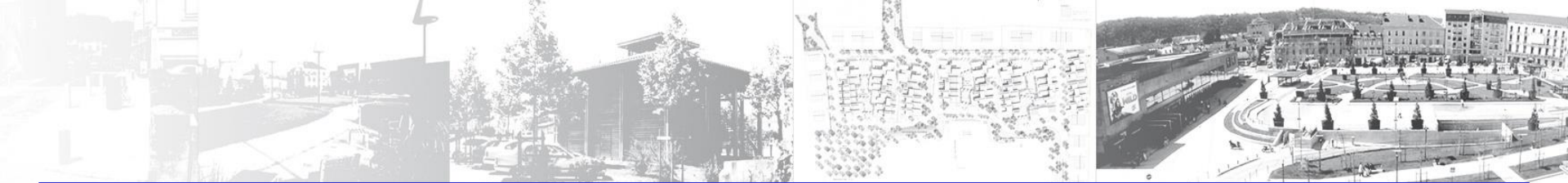
## 4- RAPPEL DES GRANDS PRINCIPES DU PADD

Architectes D.P.L.G.  
Urbanistes D.E.S.S.  
Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél. : 05 56 29 10 70  
Fax : 05 56 43 22 81  
E-mail :  
mtph@agencemetaphore.fr

S.A.R.L.  
au capital de 94 000 €  
R.C.S. Bordeaux  
B 385 341 102  
Siret 385 341 102 000 15  
APE 742 A



## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- Pièce du PLU qui énonce les principales orientations de la commune en matière d'aménagement de son territoire,
- il définit les orientations en matière d'habitat, d'équipement, d'urbanisme, de développement économique, de paysage, de protection des espaces agricoles et naturels, de modération de la consommation foncière,,
- Guide stratégique et politique, le PADD est ainsi la clé de voûte du PLU,
- des principes d'aménagement organisés en 3 volets :
  1. Protection des espaces naturels, agricoles et des paysages
  2. Principes de développement et de renouvellement urbains
  3. Principes de fonctionnement et de déplacements urbains
- illustrés par des schémas



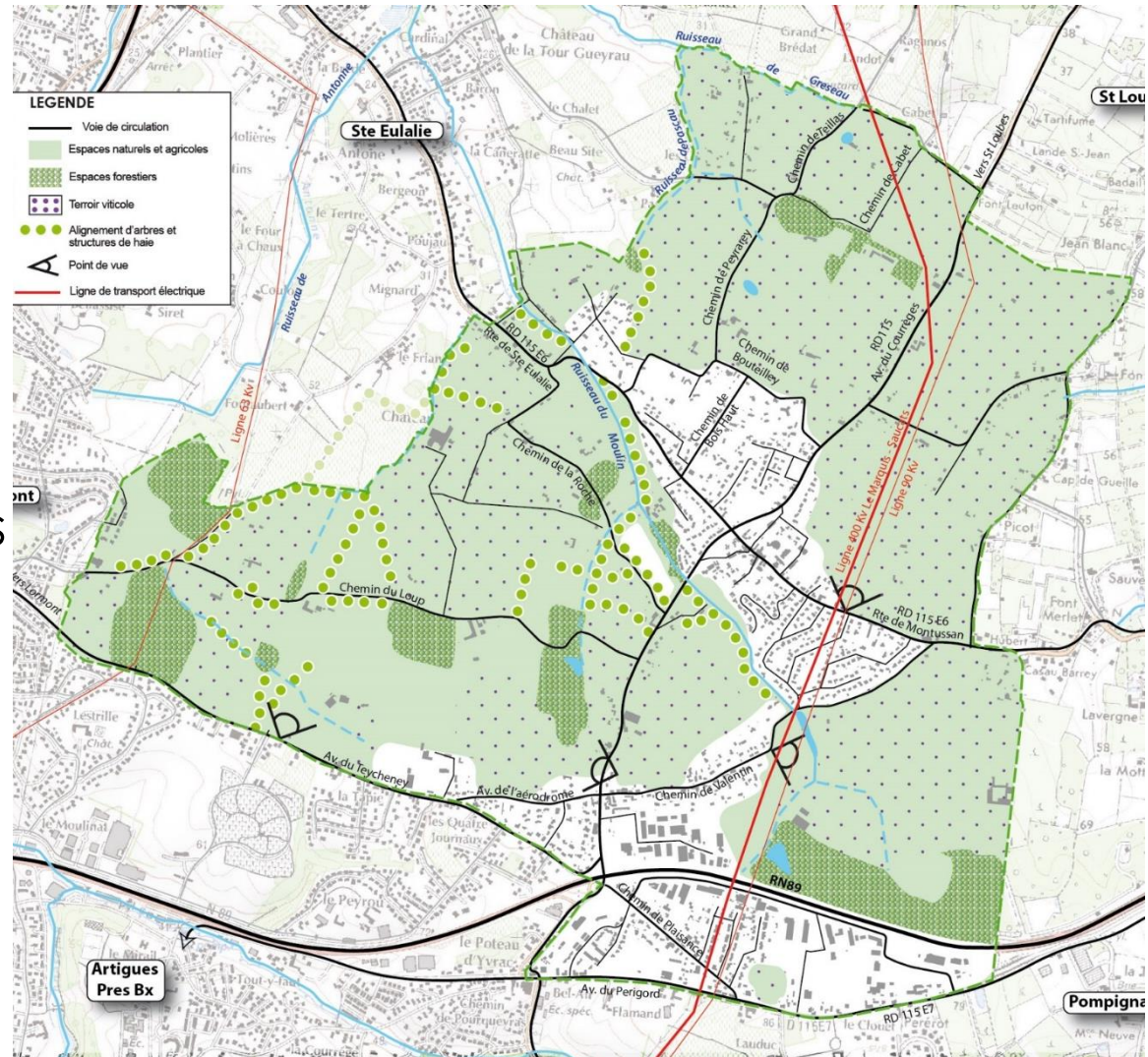
# LES PRINCIPES DE PROTECTION, DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET DES PAYSAGES, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

→ préservation du caractère agricole et naturel d'Yvrac,

→ Préservation de la trame verte et bleue qui structure le territoire et ses paysages,

→ Préservation des points de vue emblématiques de la commune et des éléments de l'identité paysagère et bâtie,

→ Prise en compte des risques et des nuisances (inondation et notamment par ruissellement pluvial..)





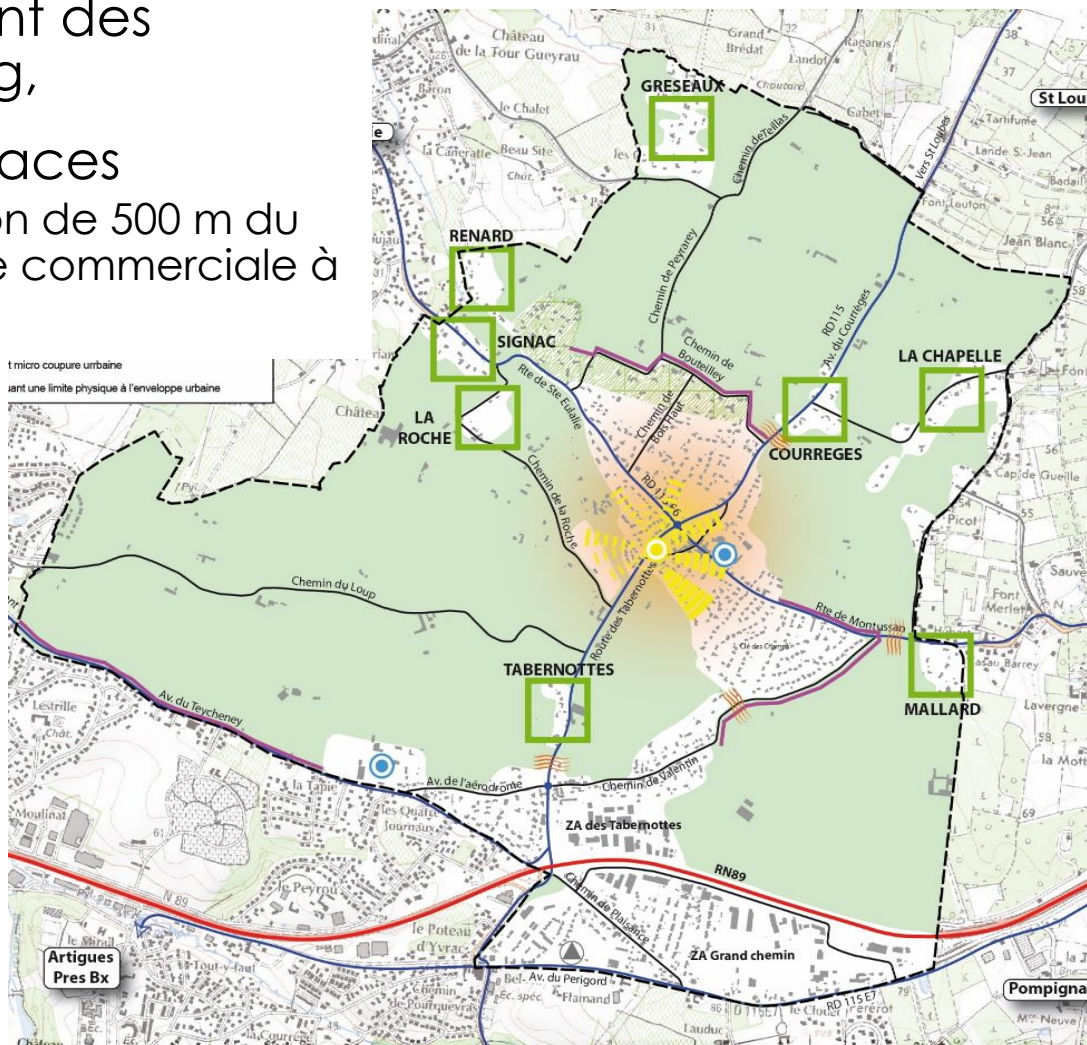
# LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

→ stopper le développement des quartiers excentrés du bourg,

→ Donner la priorité aux espaces centraux équipés, dans 1 rayon de 500 m du cœur du bourg, en soutien à l'offre commerciale à redynamiser,

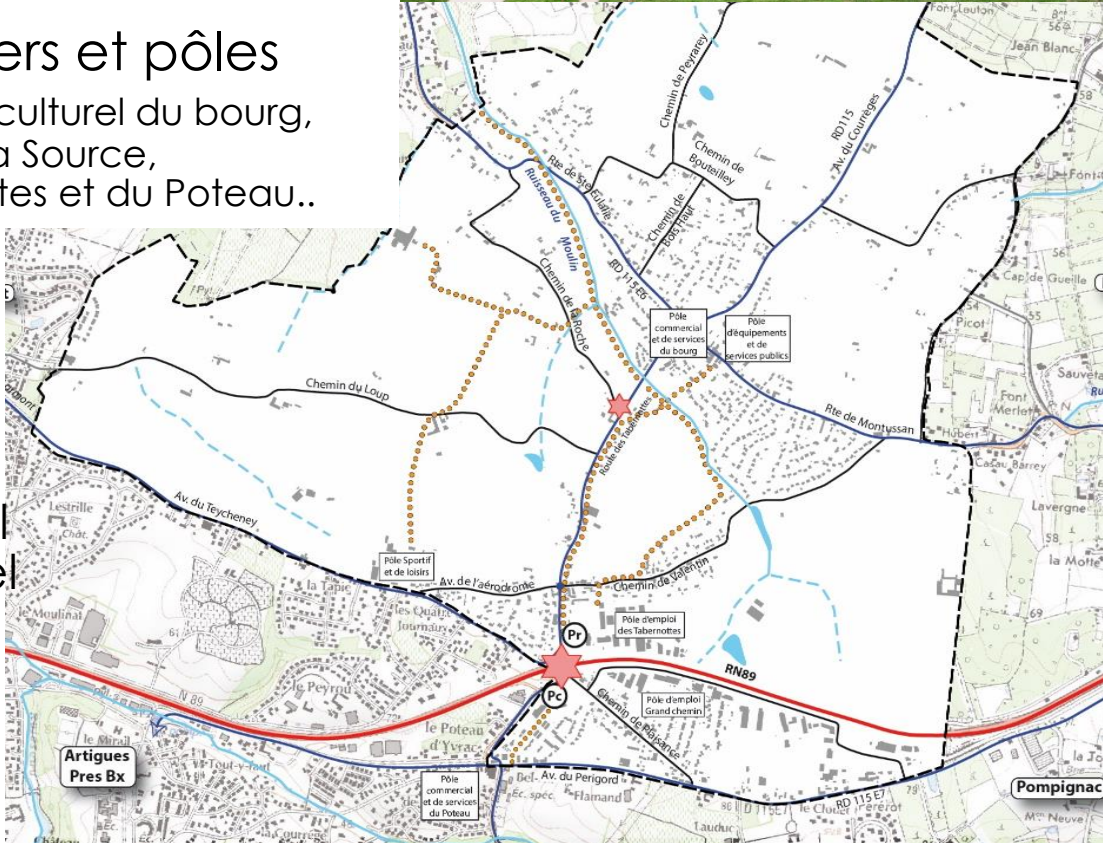
→ limiter le développement du coteau de Peyrarey au regard du phénomène de ruissellement pluvial et inondation des secteurs aval (Beauvallon)

→ Marquer des espaces de respiration entre les différentes polarités (micro-coupures, stopper l'étalement urbain..)



# LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT ET DEPLACEMENTS URBAINS

- promouvoir une mobilité durable,
- Améliorer les liaisons piétonnes et cyclables alternatives à la voiture,
- Entre les différents quartiers et pôles d'attractivité (socio-éducatif et culturel du bourg, sportif et de loisirs de Mirefleurs et de la Source, commerciaux du bourg, des Tabernottes et du Poteau..
- promouvoir le covoiturage
- à l'occasion d'un projet d'aménagement d'un nouvel espace public plurifonctionnel au quartier du Flaman
- Espace de type « Promenade » associant équipements récréatifs





## 5- PRESENTATION DES ZONES ET DE LEUR REGLEMENT D'URBANISME

Architectes D.P.L.G.  
Urbanistes D.E.S.S.  
Paysagistes D.P.L.G.

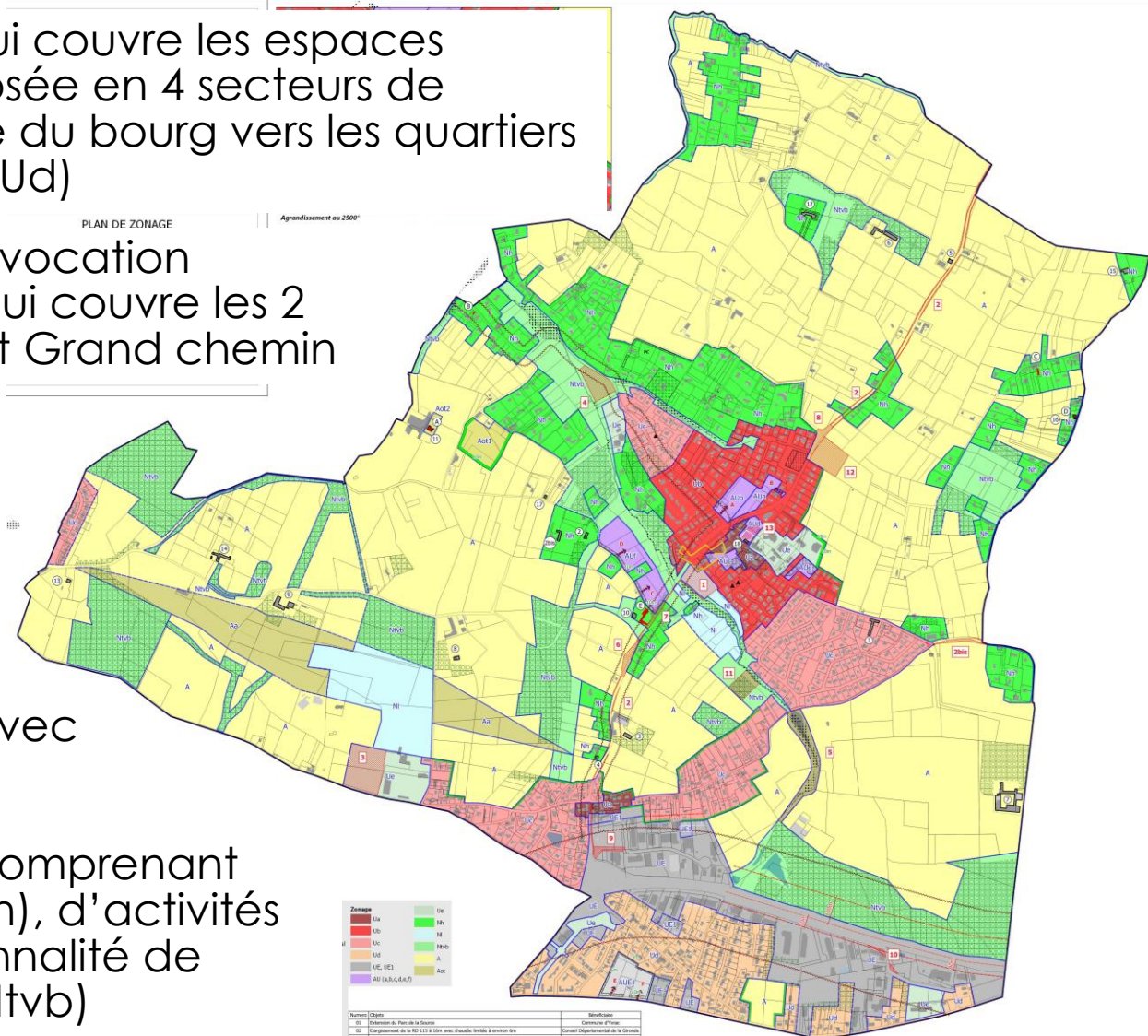
38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél. : 05 56 29 10 70  
Fax : 05 56 43 22 81  
E-mail :  
mtph@agencemetaphore.fr

S.A.R.L.  
au capital de 94 000 €  
R.C.S. Bordeaux  
B 385 341 102  
Siret 385 341 102 000 15  
APE 742 A

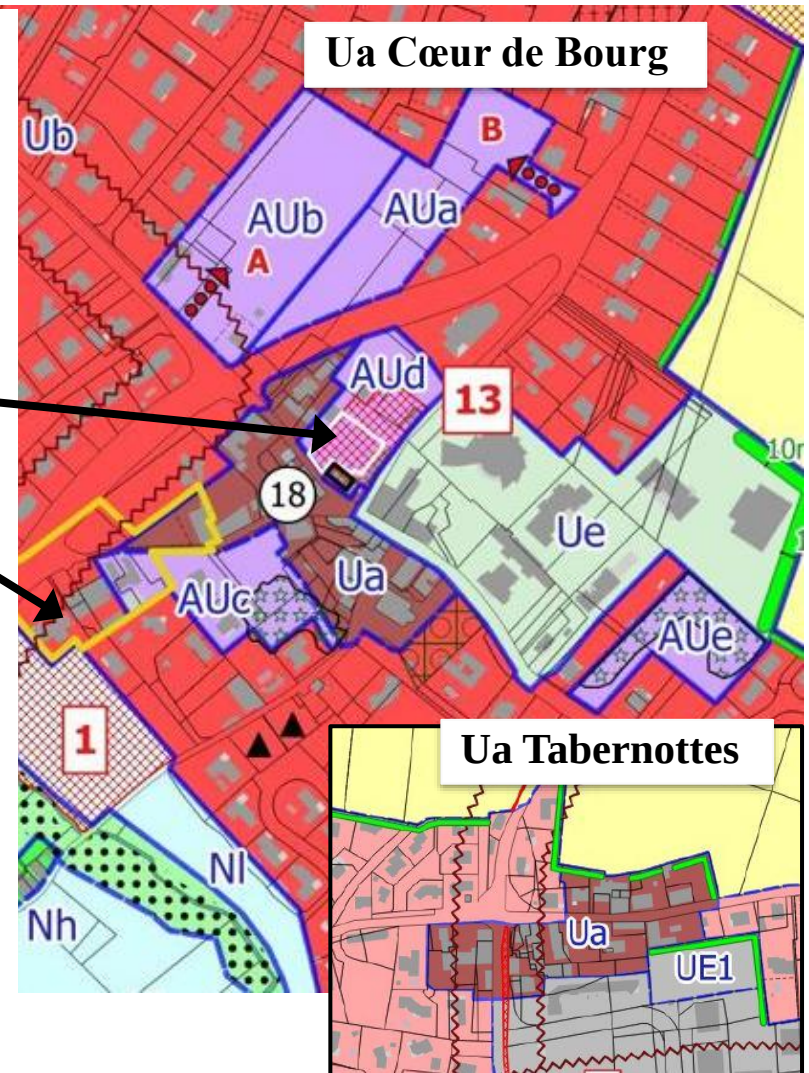
# Les grandes lignes du zonage

- une zone Urbaine qui couvre les espaces urbanisés, décomposée en 4 secteurs de densité décroissante du bourg vers les quartiers périphériques (Ua à Ud)
- Une zone Urbaine à vocation Economique (UE) , qui couvre les 2 ZA de Tabernottes et Grand chemin
- plusieurs zones AU à vocation habitat et une zone AUE à vocation économique
- Une zone Agricole, avec 1 secteur Aot
- Une zone Naturelle comprenant des secteurs habités (Nh), d'activités de Loisirs (NI), à fonctionnalité de Trame Verte et Bleue (Ntvb)



**LA ZONE U ET SES SECTEURS Ua à Ud : espaces déjà bâtis d'une certaine densité et d'une desserte en réseaux publics suffisante pour accepter de nouvelles constructions**

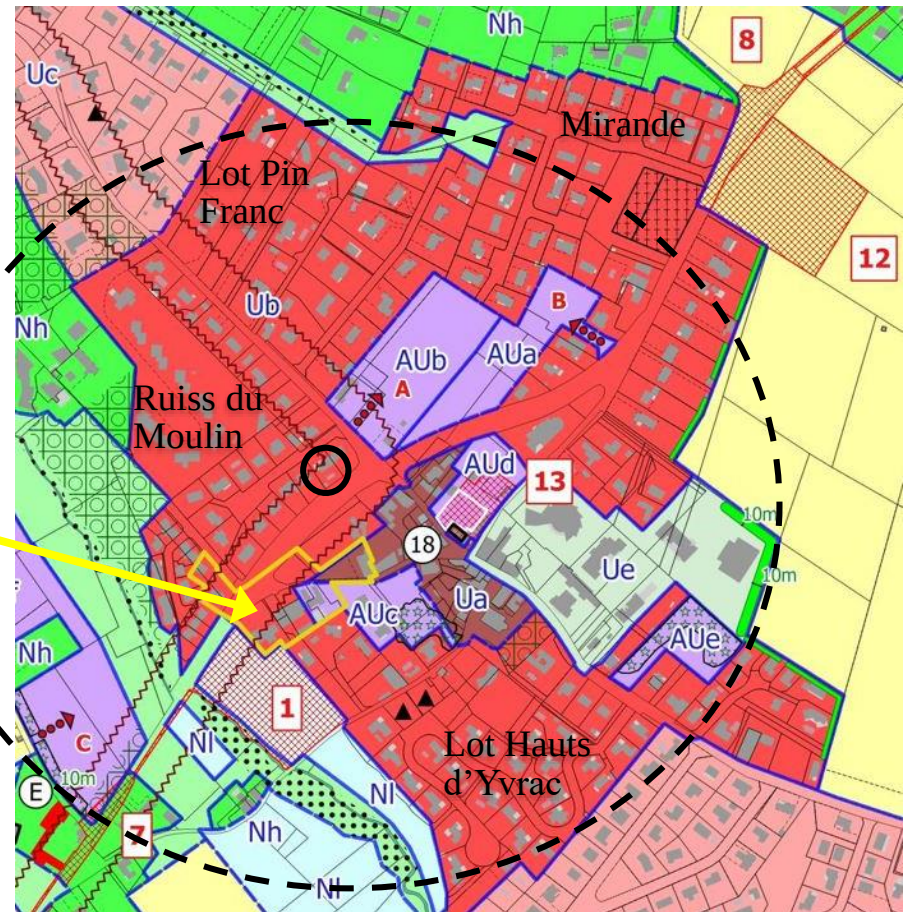
- SECTEUR Ua : tissus anciens du bourg et des Tabernottes,
- cœur de bourg : 1 pôle d'équipements publics à conforter
- Projet d'hébergement à caractère social pour PA non dépendantes (ER13)
- Périmètre de diversité commerciale, dans lequel seules sont autorisées les constructions à caractère commerciale et interdits les changements de destination des constructions commerciales
- Emprise au sol non règlementée, Hauteur des constructions : 8,50 m faitage





# LA ZONE U ET SES SECTEURS Ua à Ud : espaces déjà bâtis d'une certaine densité et d'une desserte en réseaux publics suffisante pour accepter de nouvelles constructions

- SECTEUR Ub : 1<sup>ère</sup> couronne du bourg développée dans un rayon de 500 m du pôle commercial de la pharmacie,
- Objectif : permettre une certaine densification afin de soutenir la fréquentation du pôle de commerces
- Périmètre de diversité commerciale, dans lequel seules sont autorisées les constructions à caractère commerciale et interdits les changements de destination des constructions commerciales
- Emprise au sol limitée à 30% (actuellement entre 15 et 18%), Hauteur des constructions : 8,50 m





# LA ZONE U ET SES SECTEURS Ua à Ud : espaces déjà bâtis d'une certaine densité et d'une desserte en réseaux publics suffisante pour accepter de nouvelles constructions

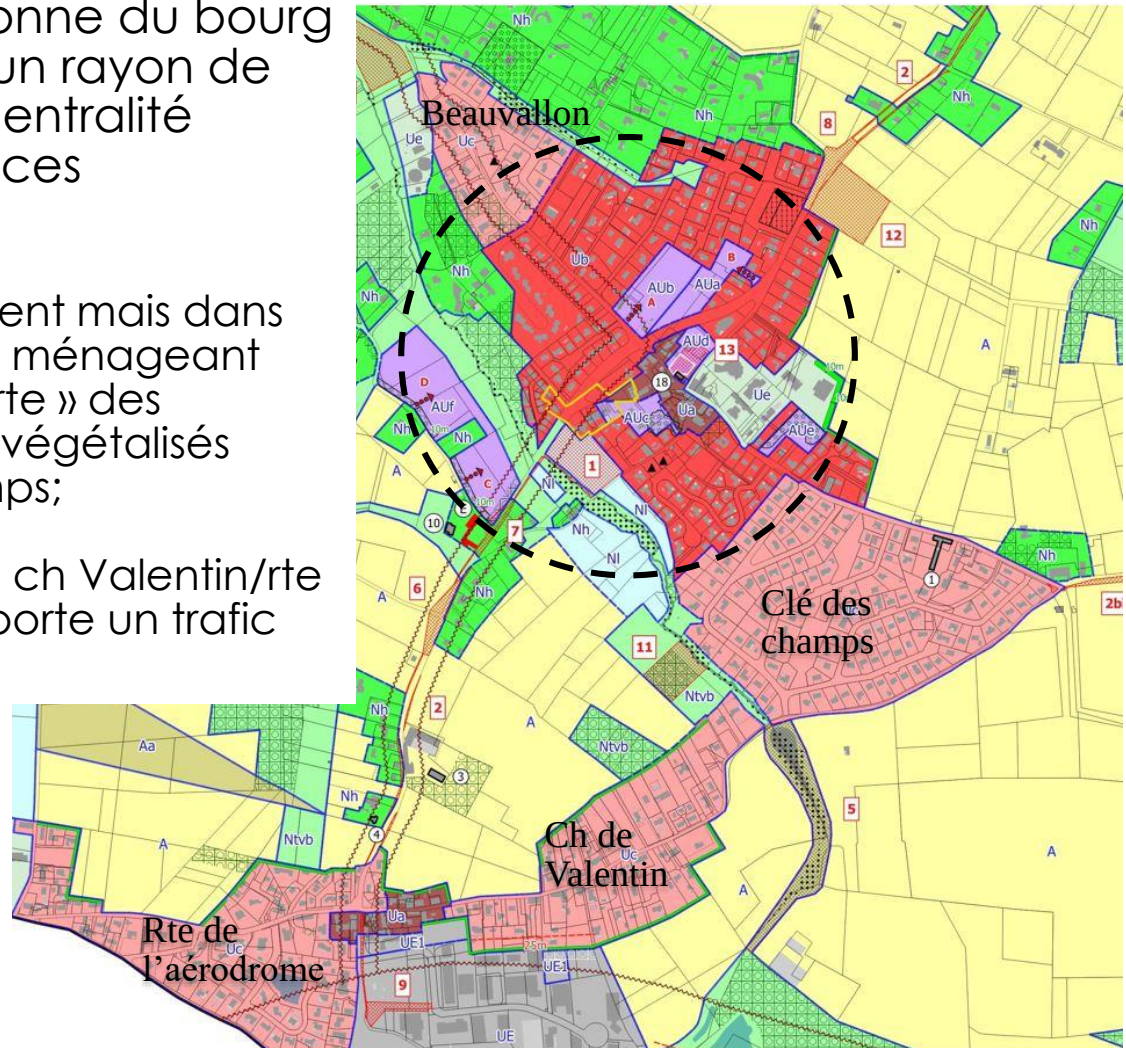
→ Secteur Uc : 2ème couronne du bourg développée au-delà d'un rayon de 500 m des espaces de centralité commerciale et de services

→ Objectif :

- permettre un confortement mais dans une moindre densité, en ménageant l'effet de « couronne verte » des lotissements densément végétalisés comme la clé des champs;
- ne pas sur-densifier l'axe ch Valentin/rte de l'aérodrome qui supporte un trafic d'évitement de la RN89

→ Emprise au sol limitée à 20% (actuellement 16 et 18% pointes Est/Ouest, 11% ch Valentin/aérodrome)

→ Hauteur des constructions : 8,50 m



# LA ZONE U ET SES SECTEURS Ua à Ud : espaces déjà bâtis d'une certaine densité et d'une desserte en réseaux publics suffisante pour accepter de nouvelles constructions

## → Secteur Ud :

- secteur « pincé » entre la RN89 et la RD 115,
- excentré et peu en lien avec les espaces de centralité;
- pâtit de contraintes fonctionnelles liées au bruit (RN89 classée voie bruyante), au trafic routier (RD115E7) et à l'activité industrielle de Gd Chemin



→ Objectif : Limiter la densification de ce secteur;

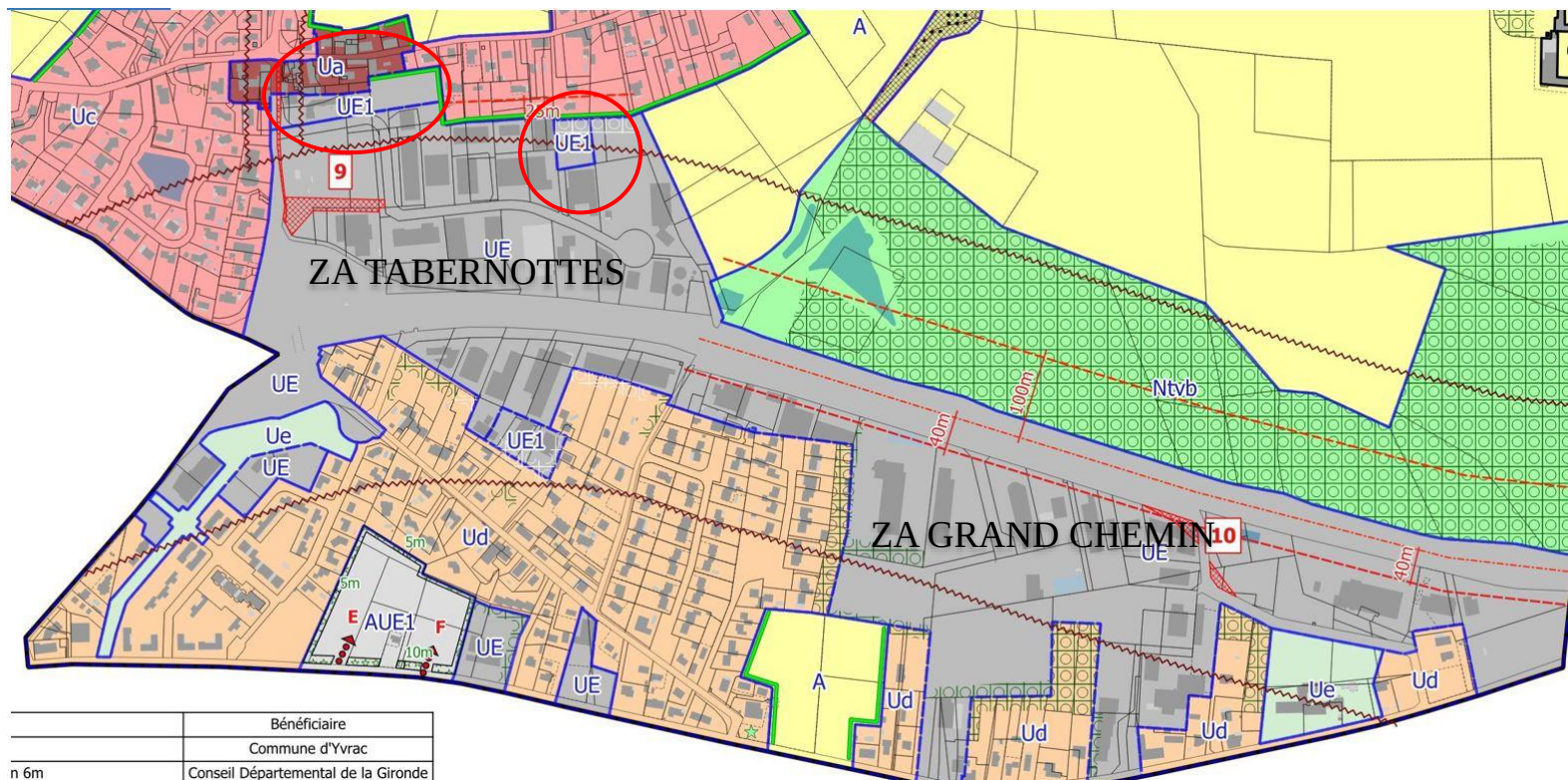
→ Emprise au sol des constructions limitée à 10%

→ Hauteur des constructions : 8,50 m



**LA ZONE UE ET LES SECTEURS UE1 : espaces à vocation Economique déjà bâtis, avec 4 secteurs UE1 non encore bâtis à urbanisation limitée à l'économie « résidentielle »**

- SECTEUR UE1 : enclaves de faible étendue implantées en lisière de zones habitées, dont le voisinage suscite des nuisances (bruit,..)
- Choix d'y limiter les constructions à la vocation bureau/commerce, avec 8 m au faitage contre 12 m en zone UE, et des dispositions d'interface (protection de boisements existants, ou bande boisées à créer)



# LA ZONE AU ET SES SECTEURS AUa à AUf : zones de densification du cœur de bourg, à aménager dans le cadre d'un schéma d'organisation global (OAP)

## → Zone AU Pin Franc (AUa,b):

- zone stratégique en matière de confortement de la centralité
- 1 emprise publique 1 ha (AUa) + 1 privée (AUb)

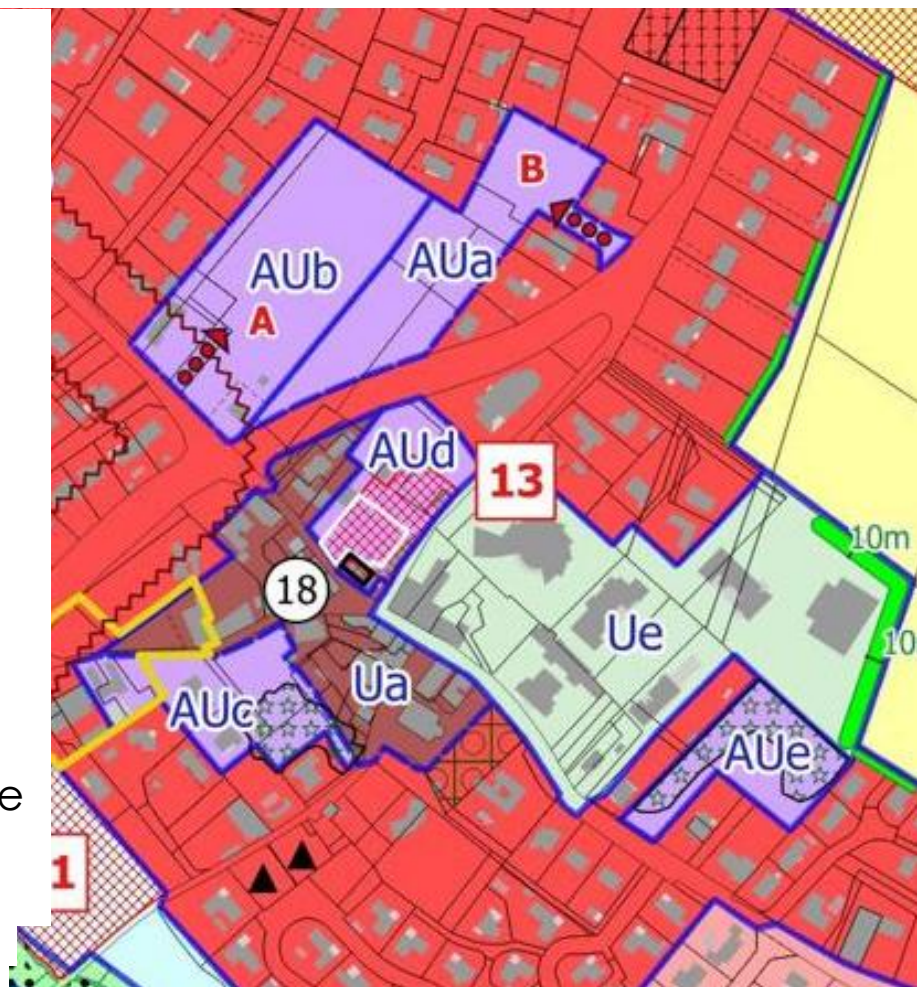
- Objectif : 50 logts associant habitat individuel et ind groupé

## → Zones AU du cœur de bourg (AUc,d,e)

- Enjeu de re-densification d'espaces peu densément bâtis, mutables à court/moyen terme,
- 1,5 ha, 40 logts, enjeu de paysage de parc boisé

→ Emprise au sol limitée à 40%

→ Hauteur des constructions : 8,50 m au faitage

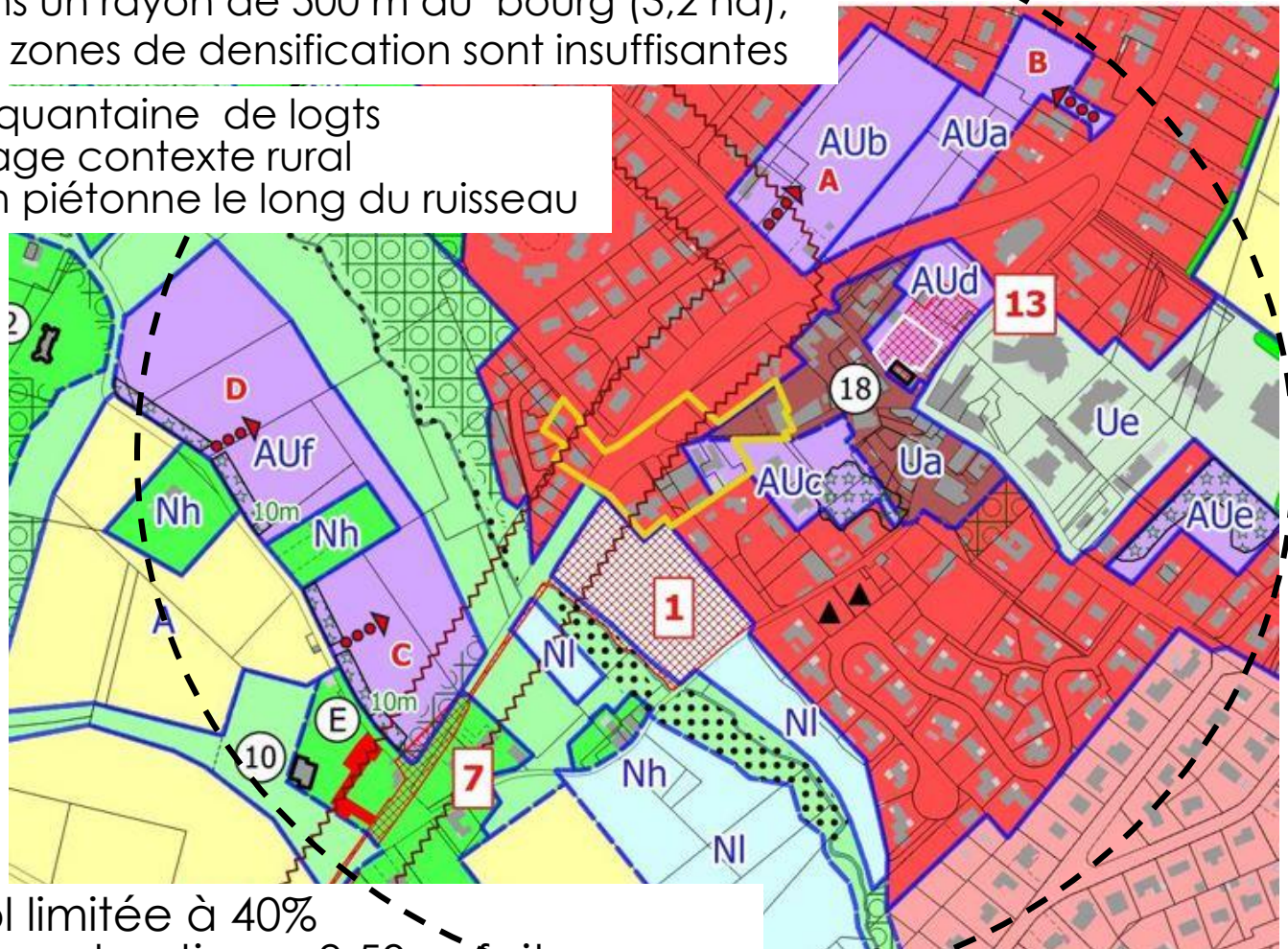




## LA ZONE AU ET SON SECTEUR AUC : zones naturelles à aménager dans le cadre d'un schéma d'organisation global (OAP)

→ zone AU chemin de la roche:

- zone située dans un rayon de 500 m du bourg (3,2 ha), mobilisée car les zones de densification sont insuffisantes
  - Objectif : 1 cinquantaine de logts
  - Enjeu de paysage contexte rural
  - Enjeu de liaison piétonne le long du ruisseau
- 



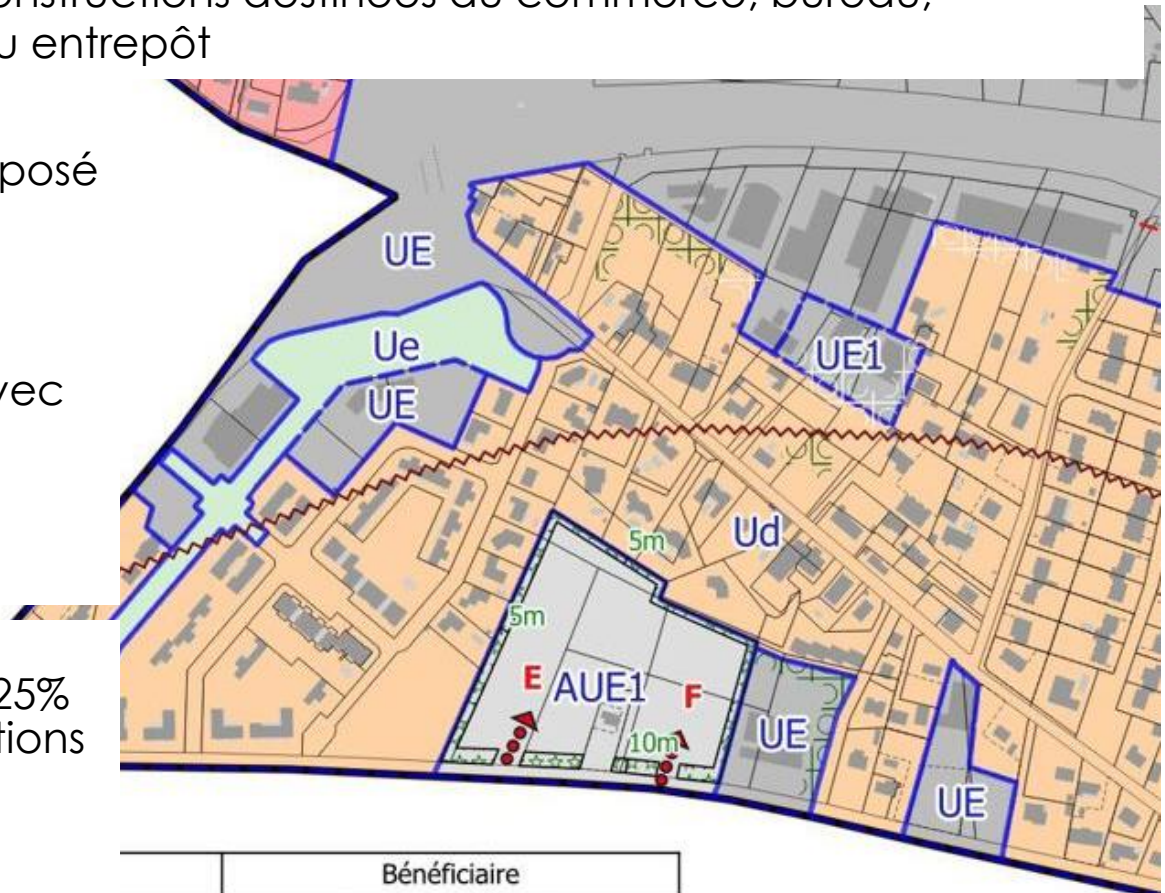
→ Emprise au sol limitée à 40%

→ Hauteur des constructions : 8,50 m faitage

## LA ZONE AUE1 : zone naturelle à vocation d'économie résidentielle, à aménager dans le cadre d'un schéma d'organisation global (OAP)

→ zone AUE1 Av du Périgord (2,3 ha):

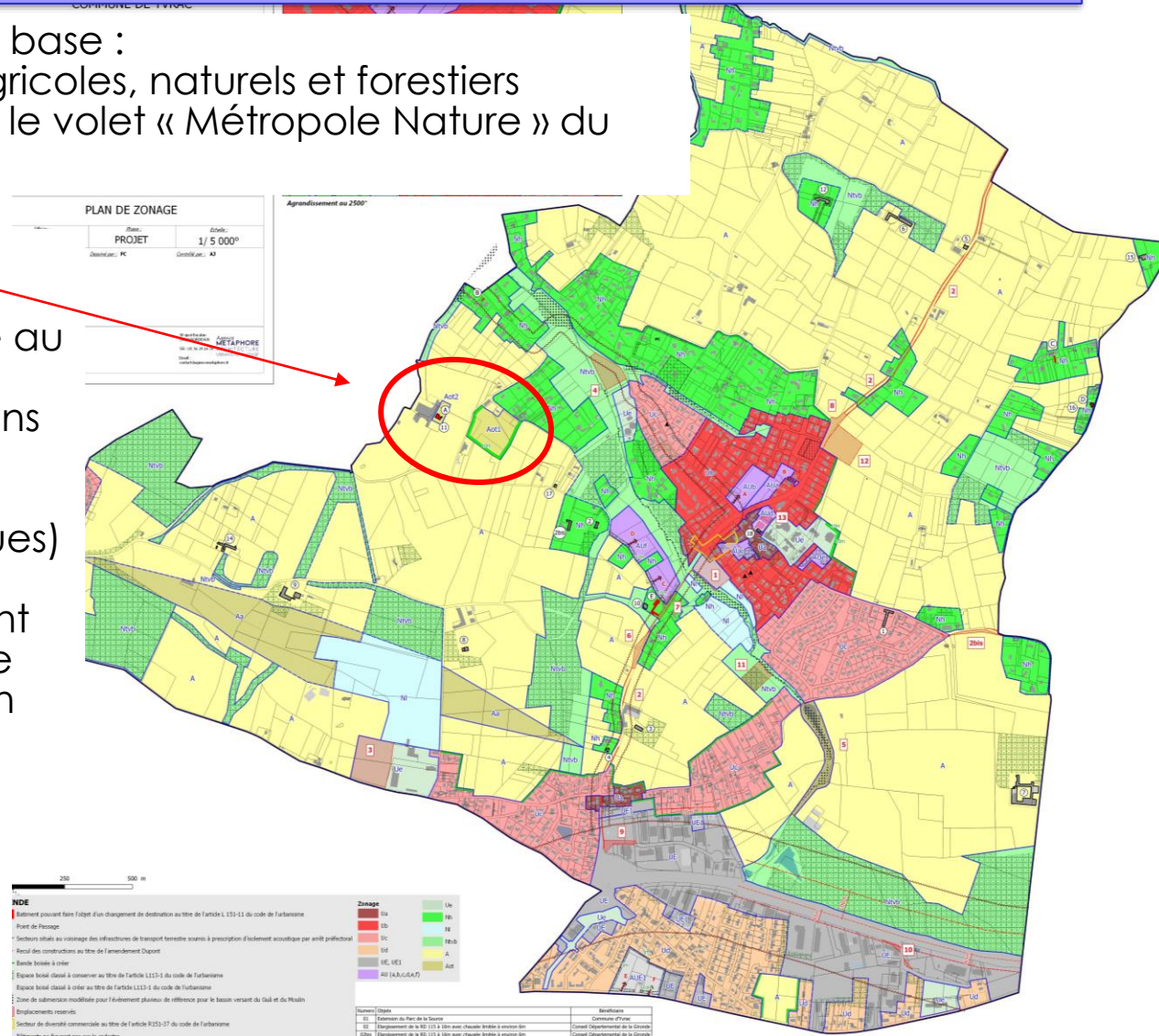
- zone bénéficiant d'une bonne accessibilité routière
- vocation limitée aux constructions destinées au commerce, bureau, hébergement hôtelier ou entrepôt
- Aménagement de type « Parc immobilier », composé de petits immeubles R+1 dans un environnement paysager préservé;
- Modalités d'interface avec l'habitat environnant (bandes boisées )
- Emprise au sol limitée à 25% et hauteur des constructions à 9 m au faitage;





- Secteur Aot :

- juristique au  
e qui



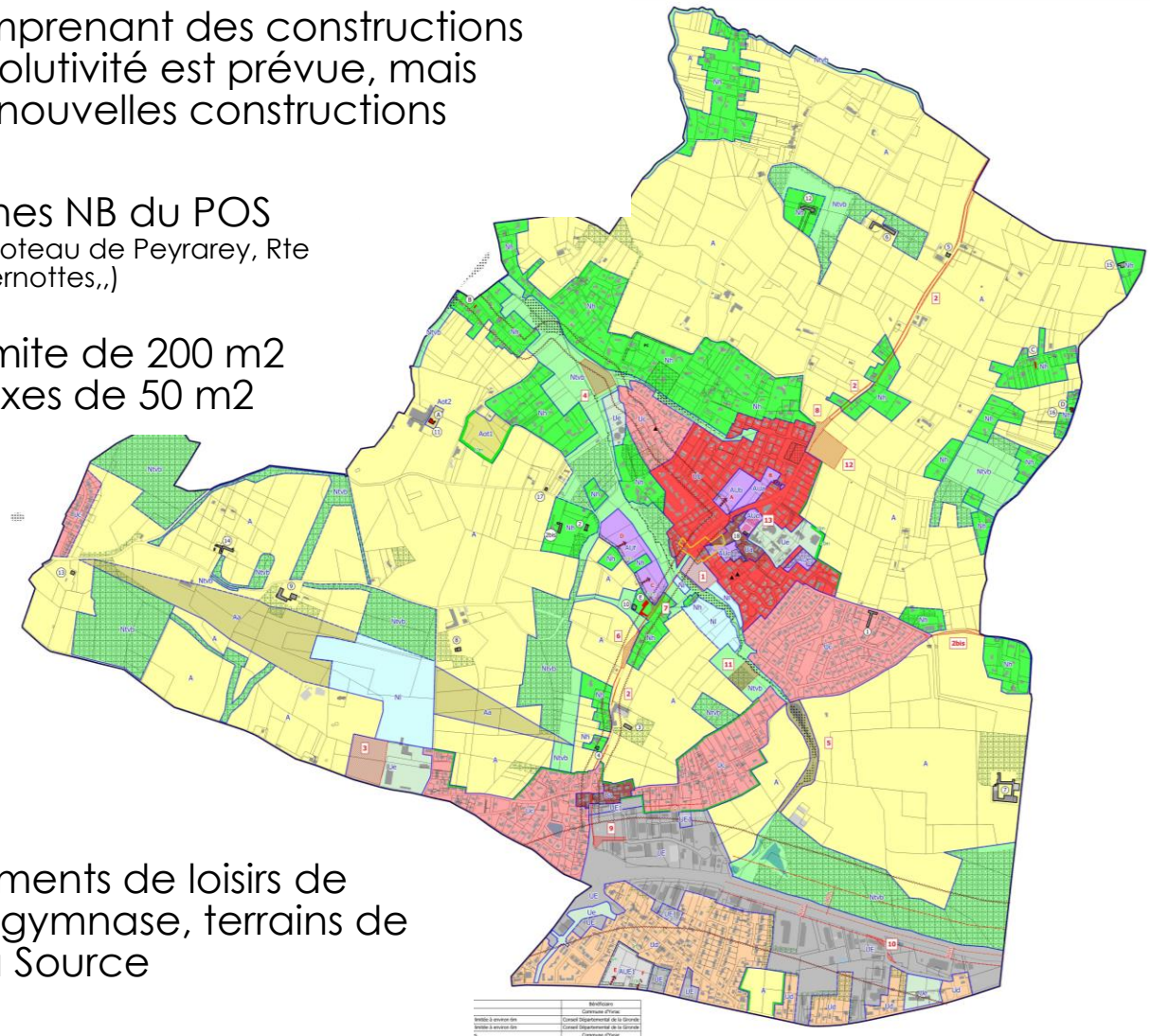
# LA ZONE Naturelle : couvre les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages, de prévention des risques; comprend différents secteurs

→ Nh : Secteur naturel comprenant des constructions pré-existantes, dont l'évolutivité est prévue, mais inconstructible pour de nouvelles constructions

→ Couvre d'anciennes zones NB du POS  
(Gréseaux, La chapelle, Maillard, coteau de Peyrarey, Rte de Ste Eulalie, Renard, Av des Tabernottes,,)

→ Nh : extension dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol + annexes de 50 m<sup>2</sup>

→ Nl : secteur des équipements de loisirs de Mirefleurs (aérodrome, gymnase, terrains de foot,..) et du parc de la Source





# LA ZONE Naturelle : couvre les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages, de prévention des risques; comprend différents secteurs

- Ntvb : Secteur naturel couvrant les espaces remplissant une fonction de corridor biologique (vallon du ruisseau du Moulin et ses tributaires)
- Territoire à cheval sur 2 BV Garonne /Dordogne

