

**REGION NOUVELLE AQUITAINE**  
**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**COMMUNE D'YVRAC**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**Plan local d'urbanisme**

**du 6 janvier au 5 février 2025**

**2ème partie**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

*(le rapport figure en 1<sup>ère</sup> partie)*

**Hervé MILLER, Commissaire enquêteur**

# Sommaire

1	Objectifs du projet (rappel).....	3
	• <i>Présentation générale</i> .....	6
	• <i>Topographie et sols</i> .....	6
	• <i>Biodiversité</i> .....	6
	• <i>Ressources en eau et traitement des eaux usées</i> .....	6
	• <i>Nuisances et risques majeurs</i> .....	7
	• <i>Choix énergétiques</i> .....	7
	• <i>Paysage et patrimoine</i> .....	7
	• <i>Synthèse des principaux enjeux</i> .....	7
2	Atouts et problématiques du projet.....	9
2.1	Synthèse des avis des personnes publiques associées/personnes consultées.....	9
2.2	Les atouts du projet.....	9
2.3	Problématiques du projet et points à améliorer pour atteindre ses objectifs.....	10
3	Conclusions motivées et avis.....	15
3.1	Eléments de conclusions.....	15
3.2	Avis.....	17

# 1 Objectifs du projet (rappel)

---

## 1.1 Présentation

En juillet 2014, le Conseil Municipal d'Yvrac a pris un arrêté (01.07/2014) prescrivant la révision du POS valant transformation en PLU sur l'ensemble du territoire communal et définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.

Cette délibération a fait l'objet d'une actualisation lors de la séance du Conseil Municipal du 13 mai 2024 (02.05/2024), compte tenu du fait qu'à cette date la Commune était régie en matière d'urbanisme par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), à la suite de la caducité du POS ; elle s'est inscrite dans une continuité de la procédure enclenchée le 21 juillet 2014 et n'a nullement remis en cause les étapes et réunions publiques déjà réalisées.

A l'issue de l'enquête publique qui fait l'objet du présent rapport, le projet éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal. Une fois le dossier de PLU approuvé, ce document aura vocation à remplacer tous les documents d'urbanisme et servitudes actuellement applicables sur le territoire.

La notification du projet aux personnes publiques associées a été effectuée par courriers en date du 2 octobre 2024 sur le projet de PLU arrêté.

Par ordonnance n° E24000104/33 en date du 29/10/2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Hervé MILLER en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Daniel MAGUERES en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique relative à la demande du Maire de la commune d'Yvrac en date du 25/10/2024.

Par arrêté municipal du 6 décembre 2024, le Maire de la commune d'Yvrac a prescrit l'ouverture de cette enquête publique.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme et à ce titre, a fait l'objet d'un avis de la MRAe qui a été joint au dossier soumis à l'enquête.

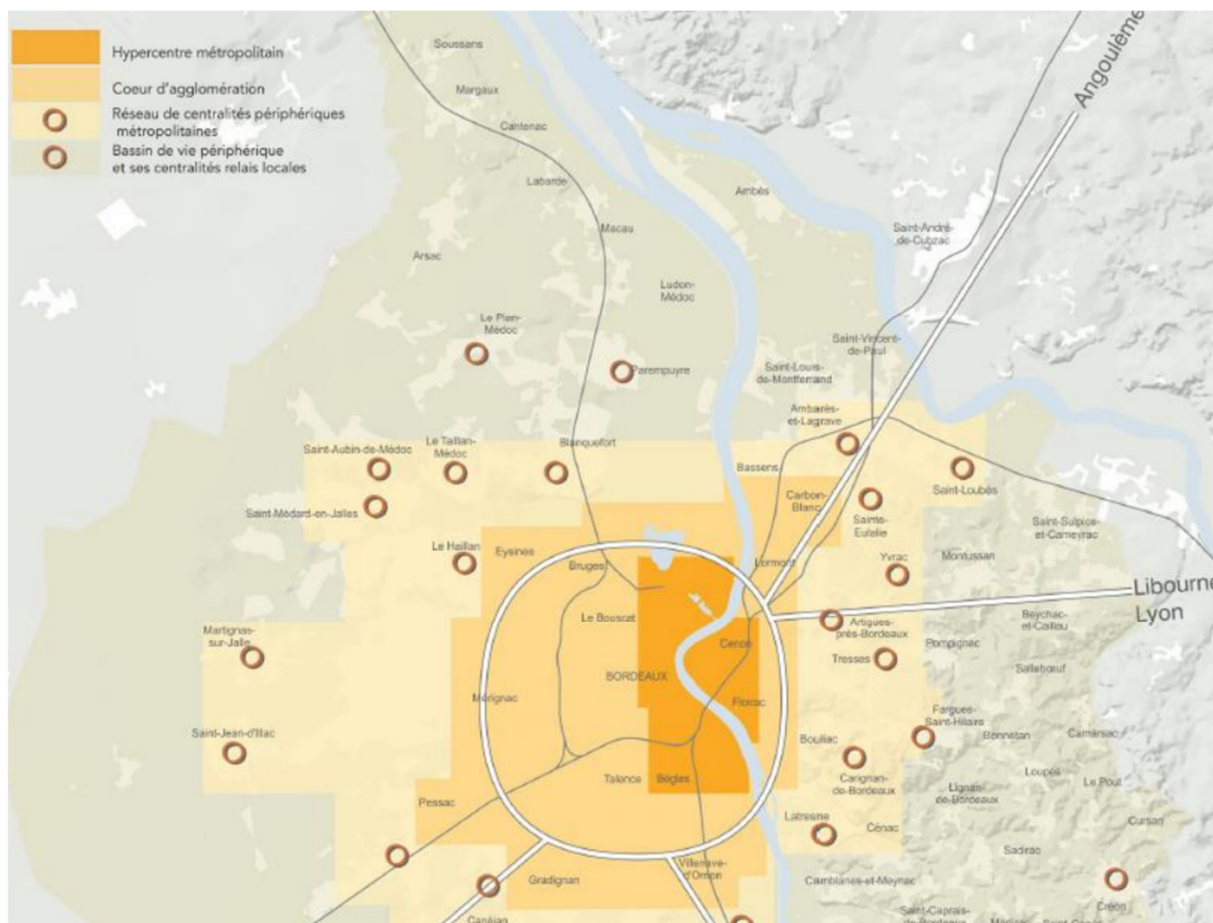
## 1.2 Contexte général du projet

La commune d'YVRAC qui comptait près de 2900 habitants lors du recensement de 2021 se situe à l'Est de l'agglomération bordelaise, en bordure d'une infrastructure de statut national, la RN 89, qui la positionne, via la rocade, à 10 mn du cœur de Bordeaux.

A la porte d'entrée Est de l'agglomération par la RN 89, Yvrac bénéficie également d'un positionnement à l'articulation du bassin d'emploi du Libournais, et constitue un site relai pour de nombreuses entreprises qui y trouvent des conditions d'accessibilité et de desserte aisées.



Au titre de ce positionnement géographique et fonctionnel, le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise situe la commune d'Yvrac dans « la couronne des centralités périphériques métropolitaines » de l'agglomération, au sein de laquelle pèse le double enjeu de « mise en réseau de continuités vertes d'espaces agricoles, naturels et forestiers et le renforcement des centralités urbaines. »



Source : Scot de l'Aire Bordelaise Métropolitaine

La Commune d'Yvrac est membre de la CDC des Rives de la Laurence, qui regroupe les 6 communes de Beychac-et-Cailleau, Montussan, Sainte-Eulalie, Saint-Loubès, Saint-Sulpice-et-Cameyrac et Yvrac.



### 1.3 Les spécificités du territoire et les enjeux locaux

- **Présentation générale**

Yvrac s'inscrit dans le secteur de Saint-Loubès, qui après avoir connu une dynamique soutenue liée au desserrement de la métropole (TCAM > à 2%), est revenu après 1999 à un rythme de croissance ralenti (TCAM proche de 1%) mais régulier ; Yvrac a participé activement à ce phénomène de desserrement métropolitain entre 2010 et 2015 lié à l'aménagement du quartier du Flaman notamment, mais enregistre un net ralentissement depuis 2015, lié en partie à la caducité du POS et le retour à l'application du Règlement (National d'Urbanisme RNU). On constate sur la commune un phénomène de vieillissement avec un indice de jeunesse légèrement en deçà de 1 (soit 0,9).

Le SCOT attribue à la commune d'Yvrac un niveau de croissance soutenu au regard de son statut de « centralité périphérique métropolitaine » ; à ce titre le territoire d'Yvrac présente des enjeux de diversification du parc de logements (yc logements sociaux) et de diversification des formes urbaines et notamment vers des formes foncièrement plus économes.

Au plan économique, le tissu industriel et artisanal des ZA d'Yvrac a atteint son dimensionnement maximal, très peu de foncier demeurant encore disponible sur la commune, et le tissu commercial et de services de proximité connaît quant à lui un phénomène de polarisation vers la ZA des Tabernottes proche de la RN89, qui a progressivement dévitalisé le bourg.

La commune souhaite pallier ce phénomène afin de maintenir au cœur du bourg un noyau d'activités commerciales et de services de proximité, accessible à l'échelle piétonne, associé à une offre d'hébergement pour personnes vieillissantes.

Le territoire communal présente par ailleurs un caractère rural et présente d'importantes surfaces agricoles dominées par la viticulture en quête de diversification vers l'œnotourisme, complétée par une activité d'élevage bovin encore présente mais en régression.

- **Topographie et sols**

La topographie marquée des certains secteurs de la commune conduit à conclure à un enjeu en matière de relief lors de leur ouverture à l'urbanisation.

La nature à dominante argilo-sableuse des sols sur la Commune ne favorise pas une bonne infiltration des eaux pluviales d'une part et constitue d'autre part un facteur limitant à l'aptitude des sols à l'assainissement autonome pour les quartiers non desservis par l'assainissement collectif.

La conjugaison de paramètres physiques tels que la topographie, le faible capacité d'infiltration des eaux des sols et l'imperméabilisation des sols qu'entraîne l'urbanisation induisent une vulnérabilité de certains secteurs vis-à-vis du ruissellement et des phénomènes d'inondation.

- **Biodiversité**

Le territoire communal n'est pas le support de milieux naturels revêtant un fort enjeu biologique en termes d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire, mais leur maintien est à relier plutôt à celui d'une trame verte à une échelle plus large, celle d'une « couronne verte d'agglomération » ; les enjeux en termes de trame verte et bleue sont multiples, attachés à l'armature majeure que constitue le ruisseau du Moulin mais également de façon plus ponctuelle sur d'autres secteurs en amont.

- **Ressources en eau et traitement des eaux usées**

Le territoire d'Yvrac dispose de ressources en eau potable de qualité provenant de masses d'eau souterraines profondes présentent un état quantitatif jugé bon mais dont certaines pourraient présenter des déficits quantitatifs à terme.

Le SDAGE Adour Garonne 2022-2027 fixe des objectifs de bonne qualité des eaux des masses d'eau présentes sur la commune. Les choix techniques en matière d'aménagement des secteurs projetés à l'urbanisation devront veiller à ne pas contrarier ses objectifs en minimisant les incidences sur la qualité des eaux de la commune.

Par ailleurs, il est à noter que la commune est également classée en zone Vulnérable aux nitrates d'origine agricole et autres composés azotés.

La commune d'Yvrac bénéficie de conditions favorables à la maîtrise qualitative des impacts des effluents générés par l'urbanisation (liée à l'habitat et à l'économie) sur les milieux aquatiques, au regard d'une couverture par le réseau collectif de la majorité de l'enveloppe bâtie à l'exception de quelques quartiers en

assainissement autonome; toutefois la maîtrise quantitative des ruissellements pluviaux représente un enjeu au regard d'une perméabilité des sols moyenne à médiocre, d'une forte imperméabilisation de certains secteurs et de l'absence fréquente d'ouvrages de régulation au sein de l'enveloppe urbaine.

En conséquence, le développement du territoire doit être opéré en adéquation avec ses capacités de prélèvement en eau potable et la capacité des différents réseaux, et préservant la qualité des eaux de surface au niveau des sources de cours d'eau ainsi que les capacités épuratoires des cours d'eau en protégeant les abords des cours d'eau et en limitant les rejets pouvant impacter les petits affluents.

- ***Nuisances et risques majeurs***

En l'absence de mesures de qualité de l'air directement attachées au secteur, il est difficile d'évaluer les réels impacts de l'activité industrielle et des déplacements automobiles qui s'exercent sur la commune ; en tout état de cause, la recherche de modalités de déplacements alternatifs à l'automobile est autant de pistes qu'il est possible de mettre en place à l'échelle locale.

Les sources de bruit incommodes pour l'habitat recensées sur la commune d'Yvrac sont essentiellement liées au voisinage des zones d'activités économiques et au passage de la RN 89 et de la RD 115.

Malgré une baisse continue du nombre des exploitations et de la Surface Agricole Utile, les espaces agricoles sont encore très présents sur la commune (72 % du territoire) ; l'interface avec l'urbanisation constitue aujourd'hui un enjeu que les choix de développement du PLU doivent intégrer afin de limiter les nuisances sur les habitants

Les risques majeurs qui pèsent sur la commune d'Yvrac relèvent essentiellement de phénomènes naturels, liés à l'inondation et à l'aléa retrait-gonflement des argiles, qui constituent un facteur limitant pour le développement de l'urbanisation, mais qui peuvent être palliés dans le cadre de mesures d'accompagnement lors de l'aménagement urbain.

- ***Choix énergétiques***

La commune d'Yvrac présente des atouts pour la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelables (solaire, géothermie, biomasse) ; une attention particulière est à porter à la maîtrise et à la modération énergétique dans les zones de développement.

- ***Paysage et patrimoine***

Bien qu'aucun patrimoine sur le territoire communal ne fasse l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques (loi de 1913), Yvrac possède un patrimoine représentatif de l'architecture éclectique de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et du début de XX<sup>ème</sup> qu'il convient de prendre en compte. La commune recèle un site archéologique sensible au niveau de l'église.

Concernant le cadre paysager communal, l'étude paysagère conclut aux enjeux de renforcement et de valorisation de la diversité des paysages, en respectant un équilibre ville/nature/campagne, de façon à constituer un cadre de vie harmonieux à l'échelle de la commune et du territoire élargi aux portes de l'agglomération

- **Synthèse des principaux enjeux**

- présence de milieux mixtes naturels et agricoles : espaces de biodiversité « ordinaire » dominés par des habitats modifiés dont l'intérêt biologique réside davantage dans la fonction de continuité écologique que dans la présence d'habitat à forte valeur patrimoniale,
- mise en œuvre des objectifs qualitatifs fixés par le SDAGE Adour Garonne 2022-2027 concernant les masses d'eau du territoire et prise en compte les périmètres de protection de captage AEP
- préservation de la matrice agricole et naturelle et des microcoupures d'urbanisation entre les espaces bâtis,
- protection des personnes vis-à-vis de l'interface avec les espaces agri-viticoles,
- protection des personnes vis-à-vis de l'interface avec des ZAE (Tabernottes, Grand Chemin...),
- gestion hydraulique pour maîtriser les ruissellements et limiter les risques d'inondation,
- limitation des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements,

- facilitation des démarches de performances énergétiques et de mise en œuvre des énergies renouvelables
- protection du patrimoine bâti et paysager

## 1.4 Les objectifs du projet et les choix retenus dans le PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a porté sur les objectifs suivants :

- *maitriser la croissance de la population et permettre son renouvellement en optimisant les infrastructures et les équipements existants ;*
- *préserver les possibilités de construction sur le territoire communal en permettant la diversification des produits de logement ;*
- *contenir le périmètre d'urbanisation en favorisant la densification de l'habitat dans les zones où les réseaux de services collectifs sont performants, et renforcer le rôle du cœur de bourg ;*
- *confirmer ou créer des réserves foncières pour les projets d'intérêt général ;*
- *préserver l'activité agricole, viticole et la ressource foncière associée, et promouvoir le développement de l'œnotourisme ;*
- *valoriser les patrimoines paysager, bâti et naturel (trames vertes et bleues notamment) de la commune ; renforcer l'offre commerciale sur le territoire en favorisant l'accueil d'entreprises, en tirant profit du positionnement stratégique de la commune en entrée de l'agglomération bordelaise ;*
- *favoriser les modes de déplacement doux alternatifs à la voiture personnelle dans des conditions de sécurité optimisées ;*
- *réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques et nuisances, en prévenant notamment des conséquences des risques naturels connus ;*
- *limiter l'exposition des personnes aux pollutions et au bruit.*

A travers son projet, la Commune d'Yvrac se donne pour objectif d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des milieux naturels et du paysage. Les grands principes du PADD sont les suivants :

- L'organisation du renouvellement et du développement urbain
  - Décliner un parti d'aménagement basé sur une enveloppe urbaine clairement identifiée, donnant la priorité au renouvellement et au confortement du bourg, dans le cadre de l'aménagement d'espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, parallèlement à une maîtrise de tout autre développement urbain sur le reste du territoire,
  - Mettre en œuvre une plus grande mixité des formes urbaines, mixité sociale,
  - Tendre vers un objectif de modération de la consommation foncière de -50 % pour répondre aux besoins fonciers destinés à l'habitat, associé à un effort de densification et une modération de l'étalement urbain
  - La mise en œuvre d'une stratégie de développement économique basée sur :
    - Le confortement de l'offre commerciale sur le bourg, sur la zone d'activité de Tabernottes et au carrefour du Poteau,
    - Une utilisation du potentiel foncier non encore consommé, à l'exclusion de tout autre développement, sur les ZA des Tabernottes et de Grand Chemin tout en ménageant un rapport apaisé vis-à-vis de l'habitat avoisinant (économie résidentielle<sup>1</sup>),
    - Une limitation au champ de l'économie résidentielle le développement économique dans la zone de l'avenue du Périgord,
    - Une diversification vers l'œnotourisme.
- Les modalités du développement urbain
  - Tendre vers une production diversifiée de logements et un équilibre social de l'habitat, ainsi qu'une plus grande mixité des formes urbaines
  - Améliorer la desserte du territoire à travers une hiérarchie plus claire entre les voies
  - Promouvoir une mobilité durable et apaisée à l'appui d'une offre en itinéraires de circulations douces entre les zones habitées et les pôles d'équipements et de services.
  - Promouvoir le développement des communications numériques et des réseaux de transport d'énergie



- La prise en compte de la biodiversité, de l'agriculture et des paysages
  - Promouvoir une organisation spatiale permettant de préserver les continuités écologiques assurées par la TVB et sa restauration, les espaces agricoles et viticoles, et les espaces de « Nature ordinaire »,
  - Mettre en œuvre des principes de mise en valeur des paysages et du patrimoine, à travers la préservation de l'ambiance rurale, la préservation d'éléments de paysage, Prise en compte des risques et nuisances
  - Prendre en compte les risques et nuisances, notamment en termes de prévention des inondations par ruissellement pluvial, de traitement des interfaces entre habitat et zones d'activités économiques ou agricoles et de prévention contre le bruit (aérodrome et RN89)
  - Mettre en œuvre des principes de gestion hydraulique et préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines.

## **2 Atouts et problématiques du projet**

---

### **2.1 Synthèse des avis des personnes publiques associées/personnes consultées**

Sept personnes publiques associées et autres personnes consultées se sont exprimées sur le projet de PLU.

Un tableau récapitulatif des avis a été réalisé par la Commune synthétisant les observations et recommandations de chaque PPA.

Au total, on dénombre :

- 3 avis favorables : SYSDAU, CDPENAF (art. L151-13 du Code de l'urbanisme), Mairie d'Artigues
- 1 avis conforme favorable (CDPENAF (art. L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime)
- 1 avis favorable avec réserves : Conseil Départemental de la Gironde
- 1 avis défavorable : CDPENAF (art. 151-12 du Code de l'Urbanisme
- 3 observations/recommandations : INAO, DDTM (Etat) et MRAE

Le seul avis défavorable a été émis par le CDPENAF et porte sur des détails du règlement des zones A et N.

### **2.2 Les atouts du projet**

Sur la forme, le rapport de présentation comporte les éléments attendus au regard du Code de l'urbanisme, notamment un résumé non technique visant à faciliter l'appropriation du dossier par le public. Les explications sur la façon dont l'évaluation environnementale a été conduite et le projet de PLU élaboré sont claires. Le dossier s'attache à faire ressortir les principaux enjeux du territoire et la façon dont le projet de PLU en tient compte (avis MRAE).

Le SYSDAU considère que le projet de révision du PLU d'Yvrac veille à inscrire son développement dans un cadre d'équilibre par rapport à son environnement, et s'attache à ce titre à réduire significativement ses consommations à destination de l'urbanisation, et de plus estime que le règlement adapté et les OAP viennent apporter des solutions et un encadrement au renouvellement du tissu urbanisé existant.

Cependant il est demandé de préciser l'approche de la consommation d'espaces afin d'optimiser l'atteinte des objectifs (MRAE et DDTM).

Le CD33 relève que nombreux éléments du projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire.

Le taux de croissance est modéré et compatible avec le Scot, et les besoins en logements qui en découlent sont cohérents, avec des OAP y répondant de manière satisfaisante (DDTM).

Les enjeux environnementaux et les risques naturels ont été bien identifiés, nécessitant toutefois une actualisation des inventaires écologiques et des analyses d'incidence, ainsi qu'un renforcement de la prise en compte des risques inondation et ruissellement des eaux pluviales au regard de la vulnérabilité du territoire.

Les sujets « ressource en eau » et « assainissement » sont bien identifiés comme enjeu important mais nécessitent une approche quantitative complémentaire pour garantir la compatibilité entre le développement envisagé et les ressources et équipements disponibles.

Le « développement économique » a fait l'objet d'une attention particulière, débouchant sur :

- Un renforcement du potentiel de zones d'activités avec identification d'une nouvelle zone « à vocation d'économie résidentielle », qui nécessite une approche particulière compte tenu de son environnement d'habitat résidentiel
- La création d'un secteur Aot destinée à des activités en lien avec l'oenotourisme (STECAL) qui a fait l'objet d'un avis favorable du CDPENAF.

L'enjeu de potentiels conflits d'usage à l'interface entre les zones d'habitation et les zones d'activités ou les zones agricoles a été identifié et donne lieu à des dispositions pour les limiter ou y remédier : limitation des activités sur ZA à créer, préservation et création d'Espaces Boisés Classés, création de haies boisées

Par la limitation des enveloppes urbaines, le projet vise la préservation des qualités paysagères du territoire ; il identifie par ailleurs les éléments patrimoniaux à conserver.

### **2.3 Problématiques du projet et points à améliorer pour atteindre ses objectifs**

- **Sur la forme du document**

Le document est structuré et clair.

Il en est de même pour les différentes pièces qui le constituent, à l'exception du plan de zonage qui mériterait d'être complété par les informations relatives aux noms des routes et des lieux-dits ainsi qu'aux différentes sections du cadastre et aux numéros de parcelles pour en faciliter l'utilisation. Par ailleurs, le format A3 est insuffisant pour l'édition papier ; il conviendra de prévoir son édition à un agrandissement suffisant correspondant a priori à l'échelle indiquée sur le cartouche, soit le 1/5000.

**Réponse de la Commune :**

*La Commune s'est engagée à apporter ces améliorations de forme.*

**Commentaire du CE :**

Dans le même esprit, il serait souhaitable que les cartes jointes dans le Fascicule 6-Annexes soient éditées au même format que le plan le zonage.

- **Sur le fond du dossier**

Même si sur la forme le dossier comporte les éléments attendus au regard du Code de l'urbanisme, plusieurs PPA consultées s'accordent à relever que le document mérite d'être amélioré et complété sur différents points :

- **Délimitation des enveloppes urbaines** : il est recommandé de préciser les critères quantitatifs utilisés pour les définir, étant entendu qu'elles constituent un préalable indispensable pour déterminer les espaces à urbaniser susceptibles d'être comptabilisées dans les espaces NAF consommés par le projet et pour le processus d'évaluation environnementale de l'évitement.

**Réponse de la Commune :**

*Dans son mémoire en réponse aux PPA, la Commune rappelle les points développés dans le rapport de présentation concernant ce point et la capacité de densification, et indique cependant que cette définition sera complétée.*

**Commentaire du CE :**

Dont acte

- **justification de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : La MRAe et les services de l'Etat recommandent de reprendre la méthodologie de calcul de la consommation d'espaces NAF basée sur l'analyse des permis, afin de s'assurer que l'estimation de 11 hectares donnée par le portail de l'artificialisation est bien corroborée par les sources locales. Les surfaces

décomptées au titre de la consommation d'espaces NAF doivent concerner uniquement l'extension effective d'espaces urbanisés.

Vis-à-vis du projet, la MRAe recommande de prendre en compte dans le calcul de la consommation d'espaces NAF du projet communal l'ensemble des zones en dehors de l'enveloppe urbaine qu'il convient de définir clairement, en particulier les emplacements réservés. Ce calcul permettra notamment de justifier les contours donnés au secteur urbain Ue qui s'étend sur la partie haute du coteau de Peyrarey, et qui présente un habitat très diffus.

Globalement, le calcul retenu doit être plus clairement illustré et explicité.

Réponse de la Commune :

*La cartographie des enveloppes urbaines servant à déterminer les espaces consommés en milieu urbain et en espaces NAF sera apportée en complément au RP.*

*La trajectoire de réduction de la consommation foncière pour la commune d'Yvrac pour la période 2021/2031 est donnée sur la plateforme publique « [mondiagnosti.deta.gouv.fr](http://mondiagnosti.deta.gouv.fr) » ; compte tenu du caractère officiel de cette source, c'est celle-ci qui a été mobilisée pour établir le projet communal (Trajectoires 2031 : 11,1 ha de consommation d'espaces 2011-2020 / objectif 5,5 ha 2021-2030 avec réduction de 50%) .*

*Le recours à la données fournie par la plateforme « [mondiagnosti.deta.gouv.fr](http://mondiagnosti.deta.gouv.fr) » est à considérer comme une démarche de confirmation de la 1ère source mobilisée via le fichier des PC tenu en mairie, dont la fiabilité est supérieure. Il s'avère que les deux sources sont cohérentes entre elles.*

*Cependant, le bureau d'étude a intégré les remarques de la DDTM et de la MRAe pour clarifier et illustrer le calcul de consommation foncière.*

*La consommation des espaces liés aux activités économiques sera effectivement prise en compte.*

Commentaire du CE :

La CE prend acte des engagements de la Commune formulés dans son mémoire en réponse, qui devrait clarifier et renforcer la justification de la consommation d'espaces NAF

- **Evaluation environnementale :**

Le dossier témoigne de la cohérence du projet de PLU avec les enjeux identifiés s'agissant des milieux naturels.

Cependant en l'état, l'évaluation environnementale est jugée incomplète :

- Des inventaires complémentaires faune/Flore/habitats devront être menés aux périodes appropriées et les résultats complets, explicités et analysés ;
- Des inventaires « zones humides » devront être menés sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation, ceux-ci devront être cartographiés, présentés et analysés ;
- L'évaluation des incidences N2000 devra être développée en prenant en compte le site « La Garonne ».

De plus, les secteurs d'emplacements réservés, notamment pour la création d'ouvrages de régulation des eaux pluviales et l'extension du parc de la source ne semblent pas avoir fait l'objet d'inventaires. Compte-tenu des enjeux de ces secteurs, situés à proximité du ruisseau du Moulin, la MRAe estime indispensable d'en préciser les enjeux naturalistes et d'appliquer la séquence ERC.

Par ailleurs, elle recommande de présenter les résultats des inventaires écologiques réalisés sur les secteurs de développement de l'urbanisation et de justifier les orientations prises pour l'aménagement de ces secteurs au regard des enjeux identifiés.

Pour la clarté du rapport, la MRAe recommande de présenter les résultats des inventaires écologiques sous forme de cartes identifiant les principales espèces contactées.

La MRAe recommande de compléter l'état initial avec une analyse des incidences potentielles du dérèglement climatique, au regard notamment du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 qui vise à renforcer la prise en considération de cette problématique dans la gestion de la ressource en eau.

Réponse de la Commune :

*Les inventaires Faune Flore réalisés en septembre 2015 ont été explicités dans l'analyse développée au paragraphe V.2.2.1 Évaluation des incidences prévisibles du PLU sur le patrimoine biologique des zones U et AU page 298, en complément de la description des habitats naturels présents sur les zones d'enjeu ; toutefois, les listes des espèces n'ont pas été reportées in extenso dans le rapport, mais elles ont bien été dressées par l'écologue en charge de l'évaluation écologique et sont jointes d'ores et déjà en annexe n°1 du présent rapport ; elles seront jointes au rapport de présentation à la phase d'approbation, complétées de leur mise à jour.*

*Ces inventaires seront réactualisés dès le mois d'avril 2025 afin de disposer d'une observation en période printanière, complémentaire à celle conduite en période estivale (été 2015).*

*Ces prospections seront conduites sur les espaces ouverts à l'urbanisation, à savoir les zones AU à caractère d'ENAF (zones AUa, b de Pin Franc, et zone AUE de l'avenue du Périgord).*

*La présence des EEE déjà inventoriées dans les inventaires 2015 (cf annexe n°1 du présent rapport) pourront être mises à jour, et ainsi donner une indication de leur propagation ou endiguement.*

*L'inventaire des zones humides sera réactualisé de la même façon lors des prospections écologiques programmées en avril 2025, en période d'observation ad hoc pour la question hydrologique. Leur cartographie sera jointe au rapport.*

*Les inventaires seront complétés sur les espaces dédiés aux futurs ouvrages de régulation des eaux pluviales et l'extension du parc de la source.*

*La restitution des compléments d'inventaire faunistique programmés à la période printanière (avril 2025) sera accompagnée d'un volet cartographique relative aux espèces contactées.*

*Les deux autres sites Natura 2000 situés à 2,5 km des limites communales seront pris en compte au titre de leur connexion hydrographique.*

*Un complément sera apporté sur l'analyse relative aux incidences potentielles du dérèglement climatique sur le territoire.*

#### Commentaires du CE :

La CE prend acte des engagements de la Commune

Vis-à-vis des incidences potentielles sur le milieu naturel, le projet n'a pas évolué, cependant les compléments et actualisations des inventaires qui vont être réalisés sont de nature à nécessiter l'actualisation de l'évaluation des incidences et le cas échéant l'approche ERC, si de nouvelles données le justifient.

#### - **ressources en eau et gestion des effluents :**

Les ressources en eau et la gestion des eaux usées constituent des enjeux importants vis-à-vis du projet communal qui ont été bien identifiées dans le dossier mais qui nécessitent une approche quantitative plus précise :

- **eau potable** : L'état initial comporte des éléments sur les usages des eaux souterraines de la commune en lien avec le SAGE Nappes profondes de la Gironde qu'il conviendrait de développer. La MRAe ainsi que l'Etat recommandent de présenter des éléments chiffrés sur l'évolution attendue des consommations domestiques, agricoles et industrielles, et de les mettre en regard des prélèvements autorisés, à l'échelle de la commune mais également de l'ensemble des communes desservies par le même syndicat. Il convient de prendre en compte l'accroissement des tensions sur la disponibilité de la ressource en eau lié au dérèglement climatique et les mesures envisagées pour soulager la nappe déficitaire de l'Eocène Centre, et de présenter les mesures mises en place par la collectivité pour économiser la ressource et éviter les pertes.
- **assainissement des eaux usées** : La MRAe et l'Etat recommandent de présenter des estimations chiffrées de l'augmentation des effluents attendue, en tenant compte du développement résidentiel et économique, afin d'étayer l'affirmation que le projet de PLU n'aura pas d'incidences négatives en matière d'assainissement des eaux usées.

#### Réponses de la Commune :

*L'avis technique du gestionnaire des ouvrages d'alimentation collective en eau potable sera de nouveau sollicité afin de confirmer la compatibilité du PLU sur la base d'une analyse quantifiée.*

La politique volontariste entreprise par le Syndicat de Carbon Blanc permet d'effectuer des réductions de consommations d'eau potable évaluées à -8,13% de 2022 à 2023, puis encore une baisse de 2.05 % de 2023 à 2024. Ces économies peuvent permettre l'accueil de 1852 nouveaux habitants à raison d'une consommation moyenne de 150l/jour/personne.

L'avis technique du gestionnaire des ouvrages d'assainissement collectif (réseau et STEP) sera de nouveau sollicité afin de confirmer la compatibilité du PLU sur la base d'une analyse quantifiée.

Ce volet développé au paragraphe IV.2.7 LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS (p222), pourra être explicité sur les 2 STEP. Le RP sera complété avec l'analyse des conditions de traitement des 2 STEP et leur capacité à supporter l'augmentation des effluents.

Commentaire de la CE :

Cet effort de complétude est noté.

- **risques et nuisances :**

o **Ruissellement et inondations**

Les risques liés au ruissellement et aux inondations par débordement des ruisseaux ainsi que l'enjeu de la gestion des eaux pluviales ont été bien identifiés dans le projet.

Le CD33 souligne la nécessité d'un renforcement de la prise en compte du risque ruissellement et du risque inondation sur le territoire compte tenu de sa vulnérabilité (cf. détails de l'avis du Département, notamment sur le zonage pluvial et les aménagements des zones urbanisées). L'ensemble des études disponibles doivent être prises en compte.

Réponse de la Commune :

La prise en compte de ce risque découle des recommandations élaborées dans le cadre des différentes études réalisées sous la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole et de la CDC Rives de la Laurence ; la commune est à l'écoute des recommandations complémentaires suggérées par le CD 33.

Les études HYDROLOG et SAFEGE seront annexées au RP. Les zones inondables issues des deux études et approches de modélisation indiquent une enveloppe d'espaces inondée comparable.

Commentaire du CE :

Suggère que l'Etude générale sur l'assainissement des eaux pluviales réalisée par le bureau d'études SCE pour le compte de la Communauté de Communes des rives de la Laurence soit également joint en annexe du dossier, pour en préciser l'approche concernant Yvrac, ainsi que le Plan de Gestion des Eaux du Bassin versant du Gua (sous forme intégrale ou à minima sous forme d'extraits permettant de comprendre les approches concernant le territoire de la commune d'Yvrac)

o **Retrait-gonflement des argiles**

Le retrait - gonflement des argiles évoqué dans le rapport de présentation décrit le territoire d'Yvrac comme étant concerné par un aléa faible à moyen. La consultation du site georisque.gouv.fr révèle que la commune est en réalité concernée par un risque important et qu'elle a fait l'objet d'une dizaine d'arrêtés de catastrophe naturelle depuis les années 90.

Réponse de la Commune :

Le rapport de présentation sera mis à jour

Commentaire du CE :

Dont acte

o **Risques technologiques**

Pour ce qui concerne les risques technologiques, le dossier mentionne le risque lié au transport de marchandises qui concerne la RN89, au sud du territoire. Le risque est identifié mais le dossier ne comporte pas d'analyse des incidences du projet de PLU sur ce risque. La MRAe recommande de compléter le dossier sur ce point.

Réponse de la Commune :

Ce volet du rapport de présentation sera mis à jour

Commentaire du CE :

Dont acte

- **OAP avenue du Périgord :**

o **Gestion et sécurisation des accès**

Le CD 33 émet une réserve sur la nécessité de préciser les conditions de gestion et de sécurisation des accès sur la zone d'activités créée sur l'OAP de l'avenue du Périgord, à la fois sur le plan réglementaire que sur le plan technique

o **Traitement de l'interface avec l'environnement bâti et préservation du milieu**

Afin de réduire les nuisances et les conflits d'usage en lien avec le fait que sur deux côtés l'emprise de cet OAP « économie résidentielle » est bordée par des habitations, il paraît indispensable de prévoir un espace de transition plus important que celui prévu au projet de PLU pour en garantir l'efficacité.

Réponse de la Commune :

*Un amendement du document va imposer une zone EBC d'une largeur de 20 m en frontière de la zone Ud. En échange la haie boisée de 10 m le long de la route départementale ne sera pas imposée.*

Commentaire du CE :

Cette mesure constitue une nette amélioration vis-à-vis du traitement de l'interface et de la préservation d'une partie du couvert boisée. En dehors de cette zone EBC, il conviendra de maintenir une trame boisée intérieure en fonction du plan de composition des bâtiments, en sélectionnant les sujets les plus intéressants des boisements existants, comme indiqué dans le descriptif de l'OAP.

- **Patrimoine bâti et paysager :** Le patrimoine fait l'objet d'attention avec notamment l'identification de 18 éléments patrimoniaux bâtis à préserver. Cependant, il est recommandé de compléter par d'autres éléments suggérés par les services de l'Etat.

Réponse de la Commune :

*L'inventaire des éléments patrimoniaux bâtis à préserver sera complété en ce sens.*

Commentaire du CE :

Dont acte

- **Règlement d'urbanisme :**

Le règlement fait l'objet de différentes demandes, recommandations ou suggestions concernant principalement les points suivants :

- **Espaces réservés :** mise à jour des besoins en ER au profit du CD33, ajout d'un ER pour l'extension de la piste cyclable demandée par la commune d'Artigues et localisation de l'aire de covoiturage envisagée dans le secteur proche de la RN89
- Un itinéraire inscrit au Plan départemental des Espaces Sites et Itinéraires doit être repris de façon plus claire dans le document
- La CDPENAF a émis un avis défavorable vis-à-vis de l'article 1.2.7 du règlement de la zone N
- D'anciennes zones NB du POS ont été classées en zone A alors qu'elles ne possèdent aucun caractère naturel (maisons nombreuses, lotissements) et se situent pour certaines, dans les enveloppes urbaines définies par le SCOT. La solution pourrait être d'utiliser un zonage U en limitant strictement les possibilités constructives.

Réponses de la CdC

*Les ER seront complétés et mis à jour*

*L'aire de covoiturage sera dans le quartier du Flaman entre l'avenue de Plaisance et l'hôtel GARDENIA.*

*Des indications de localisation seront complétées dans le rapport de présentation.*

*L'itinéraire inscrit sera repris.*

*Le règlement de la zone N sera corrigé conformément à la demande.*

*La commune prend note de cette observation concernant les anciennes zones NB, et reclassera comme proposé ces espaces urbanisés en milieu diffus agricole et naturel qu'elle souhaite préserver de l'étalement urbain, en zone U « limitant strictement les possibilités constructives ».*

Commentaire de la CE :

Les réponses de la commune répondent point par point aux besoins de compléments ou corrections.

## 3 Conclusions motivées et avis

---

### 3.1 Éléments de conclusions

Par rapport aux avis des PPA, aux questionnements de la CE et aux observations du public, la Commune a apporté, dans son mémoire en réponse, des éléments globalement satisfaisants sur le principe et s'est engagée à apporter les corrections et compléments nécessaires pour améliorer le dossier, sur la forme comme sur le fond.

**En fonction des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées, des réponses apportées par la Commune et de l'appréciation du CE, il apparait que le projet de PLU est de nature à atteindre les objectifs principaux visés :**

- Le rapport de présentation s'avère **compatible avec les documents cadres**; il répond aux **exigences réglementaires** (modalités de l'enquête, concertation préalable, nature des pièces du dossier soumis à l'enquête, information et publicité légale, remise du procès-verbal et mémoire en réponse du porteur de projet...), et a pu mobiliser le public venu nombreux s'informer ou formuler des observations (*près de 90 contributions*),
- Les objectifs du PADD s'inscrivent dans les orientations prescrites **par le SCoT** qui attribue à la Commune d'Yvrac le statut de « centralité périphérique métropolitaine »,
- La préoccupation et l'approche de **réduction de consommation d'espaces NAF** a bien été intégrée dans la démarche d'élaboration du PLU même si des précisions sur les méthodes et la présentation des résultats de calcul ont été émises sur ce sujet,
- Le dossier intègre une préoccupation affirmée de **densification de l'habitat** et de lutte contre la dispersion de l'habitat, contre l'urbanisation linéaire ou dans les zones NAF : en cela, il répond aux différentes mesures préconisées **par la loi ALUR** ; quelques précisions sont tout de même attendues (bases quantitatives de définition des enveloppes urbaines).
- Le dossier prend en compte la double polarité du territoire communal en visant la **redynamisation du Centre bourg** à travers des opérations d'aménagement avec un **développement d'une offre d'habitat diversifiée**, associé à un maintien d'une offre commerciale de proximité.
- Le volet « **développement économique** » est développé notamment dans sa composante zone d'activités dans le secteur proche de l'axe routier de la RN89 (économie résidentielle). Le projet intègre par ailleurs un développement des activités liées à l'œnotourisme au travers d'un projet important sur l'une des propriétés viticoles de la commune.
- La stratégie d'organisation et de développement du territoire présentée dans le PADD de manière synthétique vise notamment la **préservation des espaces NAF et des paysages de qualité** dont le territoire est doté, avec des paysages naturels dessinés par les activités agricoles (vignes, culture-élevage et bois) et un patrimoine bâti de qualité réparti.

**D'importants points d'amélioration ont cependant été relevés, dont notamment :**

- La nécessité d'une **amélioration de l'analyse environnementale** en réalisant des inventaires visant à actualiser et compléter les inventaires réalisés précédemment dans le cadre du projet (état initial) ainsi que l'évaluation des incidences et le cas échéant les mesures appropriées (ERC), et en présentant les résultats de manière précise sur la base de synthèses cartographiques. Elle devra être complétée par une incidence sur les zones Natura 2000 proches.

- En ce qui concerne les **enveloppes urbaines** et les **consommations d'espaces NAF** définies dans le projet, il est demandé de compléter les critères qualitatifs de définition des enveloppes urbaines par des critères quantitatifs et de reprendre la méthode de calcul de la consommation d'espaces en prenant en compte les remarques de la MRAe et des services de l'Etat pour affiner et confirmer les résultats en améliorant leur présentation.
- Les sujets « **ressource en eau et assainissement** » sont bien identifiés comme enjeu important ; cependant les éléments de diagnostic présentés sont essentiellement qualitatifs et ne permettent pas en l'état de garantir la compatibilité entre le développement envisagé d'une part, et les ressources disponibles ainsi que les réseaux et moyens de traitement d'autre part. Dans ces deux domaines, la compatibilité mise en avant par le dossier doit être confirmée par des données quantitatives actualisées, sur les besoins et les disponibilités à l'échelle du Syndicat qui dessert la commune d'Yvrac. Pour ce qui concerne la ressource en eau potable, il conviendra également de prendre en compte la tension sur la ressource et les mesures d'économie à mettre en œuvre.
- La vulnérabilité du territoire vis-à-vis des **risques liés au ruissellement et aux inondations** par débordement de ruisseaux a été identifiée et le projet intègre des mesures de **gestion des eaux pluviales**. Celles-ci devront être renforcées aux plans réglementaires et techniques en prenant en compte notamment les recommandations faites par le CD33 et les préoccupations exprimées par le public.

L'analyse des observations du public a par ailleurs mis en évidence une forte sensibilité des riverains des différentes OAP, notamment vis-à-vis des points suivants :

- **interfaces entre les secteurs d'habitation** existants (maisons individuelles) **et les secteurs de développement** constitués par les OAP du Pin Franc (dont une partie en habitat collectif) et de l'Avenue du Périgord (« économie résidentielle »).
- **craintes et des difficultés d'acceptation du projet plus particulièrement à proximité des secteurs d'OAP**, sur des sujets sensibles tels que : intégration, nuisances nouvelles potentielles.

**En conséquence, il apparaît souhaitable que :**

- **les futurs plans d'aménagement de ces zones de développement prennent en compte et intègrent un traitement adapté de ces interfaces.**
- **les cahiers des charges relatifs notamment aux implantations des bâtiments fassent l'objet d'une concertation avec la population, comme le suggère la Commune dans son mémoire en réponse au sujet des OAP Quartier Pin Franc et Cœur de Bourg.**



### 3.2 Avis

Les éléments qui ressortent de l'enquête publique conduisent à considérer que le PLU de la commune d'Yvrac est un bon document de cadrage par rapport aux objectifs fixés en conformité avec le SCoT et la loi ALUR et qu'il ne présente pas de défaut ou manque de nature à motiver un avis défavorable.

Le dossier mis à l'enquête doit cependant faire l'objet de corrections, d'ajustements et de compléments sur lesquels la Commune s'est engagée tant sur la forme que sur le fond.

**Le commissaire enquêteur émet :**

**UN AVIS FAVORABLE**  
au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la Commune d'Yvrac

**Cependant :**

**Le commissaire enquêteur affiche les recommandations suivantes :**

- Finaliser le PLU en maintenant une information auprès du public par rapport aux ajustements, corrections et compléments apportés, ainsi qu'aux échéances prévisionnelles d'ici à l'approbation du document,
- Mettre en œuvre le PLU en maintenant également une information sur l'avancement des actions prévues (GEP, programmes de développement ...) et en prévoyant une concertation avec les habitants notamment pour ce qui concerne les OAP (programme, plans d'aménagement, échéances ...), de manière à en faciliter l'acceptation et l'intégration.

**Et il émet la réserve suivante :**

- **Le dossier mis à l'enquête doit faire l'objet de corrections, d'ajustements et de compléments sur lesquels la Commune s'est engagée tant sur la forme que sur le fond**

Fait à Bordeaux, le 5 mars 2025

	<b>Hervé MILLER</b>
	Commissaire enquêteur
	<i>Signature</i> 