

Plan Local d'Urbanisme
3^{ème} réunion publique

14 JUIN 2023

SUPPORTS PRESENTES

POURQUOI ces REUNIONS

- Communiquer sur mise en œuvre projet PLU et son avancée actuelle
- Rencontrer les Yvracais : Ecouter vos observations et vos propositions

Dans quel cadre ?

- Organisation de **3 réunions publiques supplémentaires non obligatoires** pour

Prendre le temps du dialogue et de l'échange avec les Yvracais autour PLU

Construire projet PLU le plus adapté aux projets communaux et aux besoins de tous

- Avant **le débat d'orientation PADD** du PLU en **conseil municipal**

Pour mémoire

Juillet 2014. La commune prend la décision d'élaborer le PLU et de réviser l'ancien POS

2017. Caducité POS

Octobre 2021. Présentation projet PLU élaboré par commune en réunion publique

Communication autour du projet : affichage à la médiathèque, présentation détaillée sur site internet mairie, article dans gazette

2022. Décrets Loi Climat et Résilience obligeant à la révision du projet

2023. La commune fait évoluer le projet de PLU pour prendre en compte

- Décrets d'application **Loi climat et résilience**
- Nouvelles Orientations du **SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)** de la Métropole Bordelaise portées par le **SYSDAU (Syndicat des 7 Communautés de Communes + Bordeaux Métropole soit 94 communes)**

3 réunions ont eu lieu

- Le 17 mai – RAPPELS sur le projet et son avancée
- Le 30 mai – ZOOM sur l'évolution du foncier et de l'habitat social
- Le 14 juin – COMPLEMENT sur l'avancée du projet

Quel résultat ?

- Les observations et propositions formulées au cours des réunions sont relevées et consignées
- Étude par la Commission Urbanisme de la synthèse des observations/propositions avant la rédaction PADD
- Compte rendu final des observations et propositions dans les 3 réunions fait et communiqué

3^{ème} REUNION

2 temps dans la réunion

- 1) Temps : Rappels pour permettre à tous d'accéder aux informations globales relatives au projet (20 à 25 mn)
- 2) Temps : Réponse aux questions, échange, écoute des observations et des propositions (60 mn)

1er temps nous allons présenter

Rappels sur évolution DEMOGRAPHIQUE
Besoins FONCIERS et en LOGEMENT induits,
ZONAGE communal du SCoT et ZONAGE communal PLU
Projets de MIXITE SOCIALE via OAP

Pour des échanges constructifs

- Prendre le temps de l'écoute
- Esprit de respect et dialogue

Perspectives d'évolution démographique et foncière

- **Maîtriser la croissance démographique** au regard de la capacité des équipements publics

Objectif d'accueil d'habitants supplémentaires de **0,8% par an** (+ 250 habitants sur 10 ans)

- **Principes développement urbain**

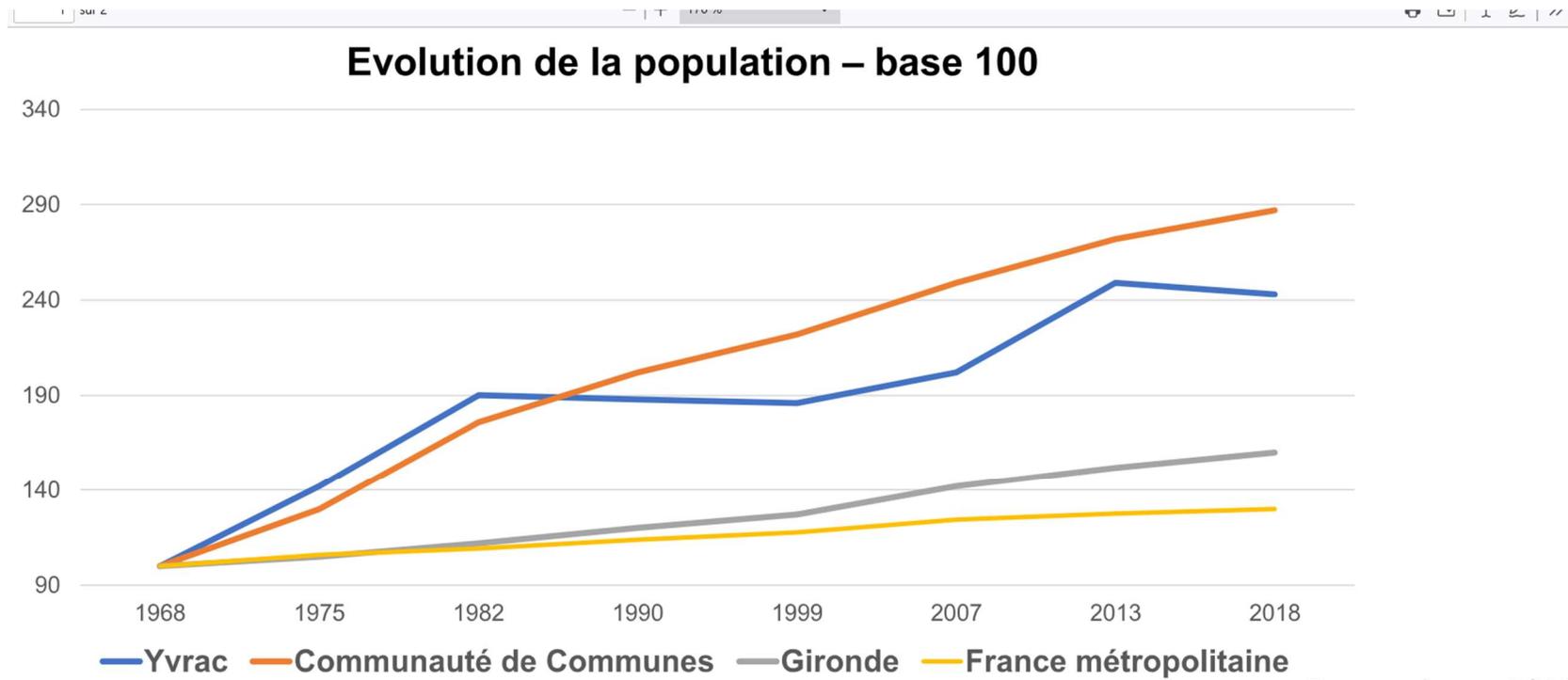
→ Lutter contre l'étalement urbain

Des enveloppes urbaines clairement identifiées et modération de la consommation de l'espace

Priorité aux espaces centraux équipés, dans 1 rayon de 500 m du centre bourg

→ Soutien des espaces à vocation économique

EVOLUTION démographique YVRAC



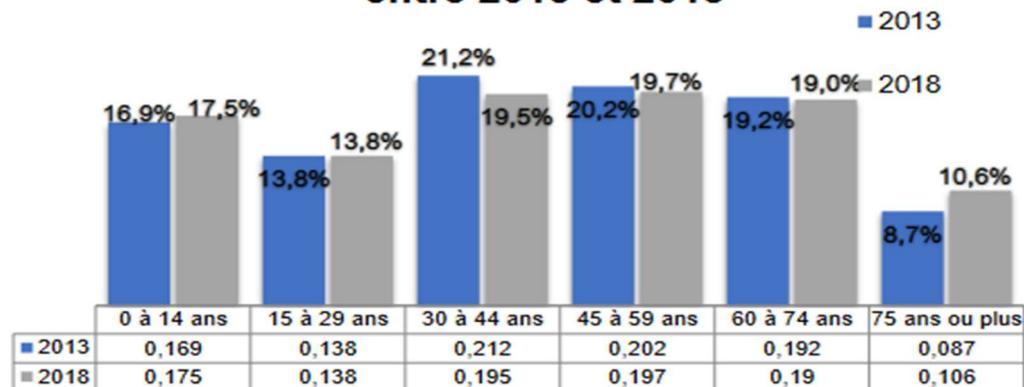
Source: Insee 2018

Evolution de la population entre 2013 et 2018

	Yvrac	Communauté de Communes	Gironde	France métropolitaine
0 à 14 ans	2,1%	15,4%	4,4%	0%
15 à 29 ans	-2%	-1,9%	4,9%	-1%
30 à 44 ans	-9,4%	2,7%	3,4%	-3%
45 à 59 ans	-4,3%	5,6%	5,8%	2%
60 à 74 ans	-2,9%	13%	16,3%	14%
75 ans ou +	20,2%	11,3%	5,4%	5%
Total	-1,6%	5,5%	6,4%	1,9%

Source: Insee 2018

Evolution de la population par tranche d'âge entre 2013 et 2018



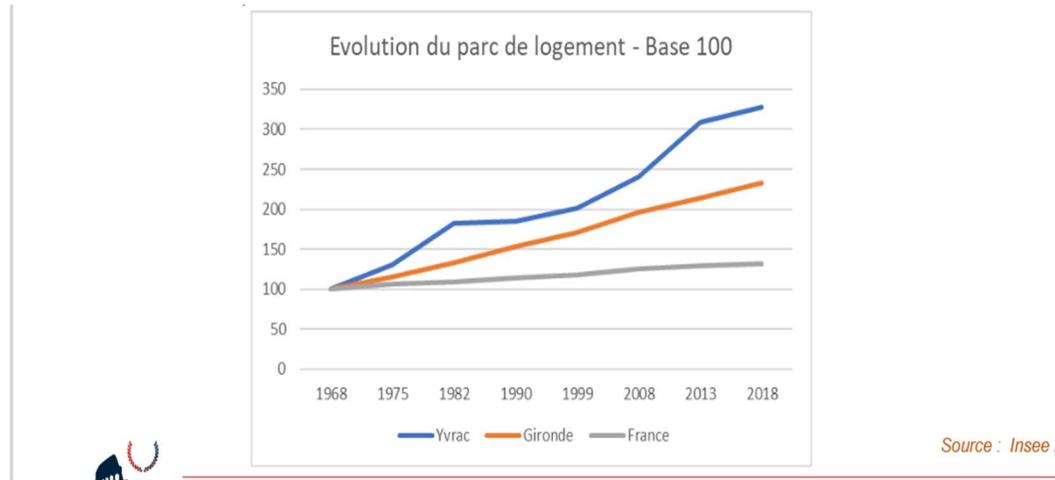
Les enjeux du vieillissement de la population abordés lors des entretiens sont confirmés par l'analyse démographique.

Depuis 50 ans, la population d'Yvrac n'a cessé de croître.

La population d'Yvrac est à la fois jeune et vieillissante, même si relativement équilibrée entre les différentes catégories d'âge (35,9% de 0-29 ans, 39,2% de 30-59 ans et **29% de 60 ans et plus**)

Le nombre d'habitants de 75 ans et plus augmente rapidement (+20% en 5 ans)

EVOLUTION LOGEMENTS YVRAC



Parc de 1342 logements dont

- 88% de résidences principales
- 71% propriétaires
- 2,09 habitants par logement en moyenne

PLU : LES BESOINS FONCIERS POUR REALISER les LOGEMENTS

Objectifs démographiques : **+230 à +240 habitants à +10 ans**, soit un TCAM de 0,8%

Besoins en logts : **108 à 110 logts** (avec 2,3 personnes/logt et taux de desserrement de 15 %)

Besoins fonciers de 6 ha sur la base du ratio de consommation max de 540 m²/logt exigé par le SCoT

- Priorité à la **densification des enveloppes urbaines : 4 ha** (loi Climat et Résilience)
- Consommation des Espaces Naturels : **2 ha (Extension)**

Pour mémoire 6 ha ENAF consommés 2013/2022

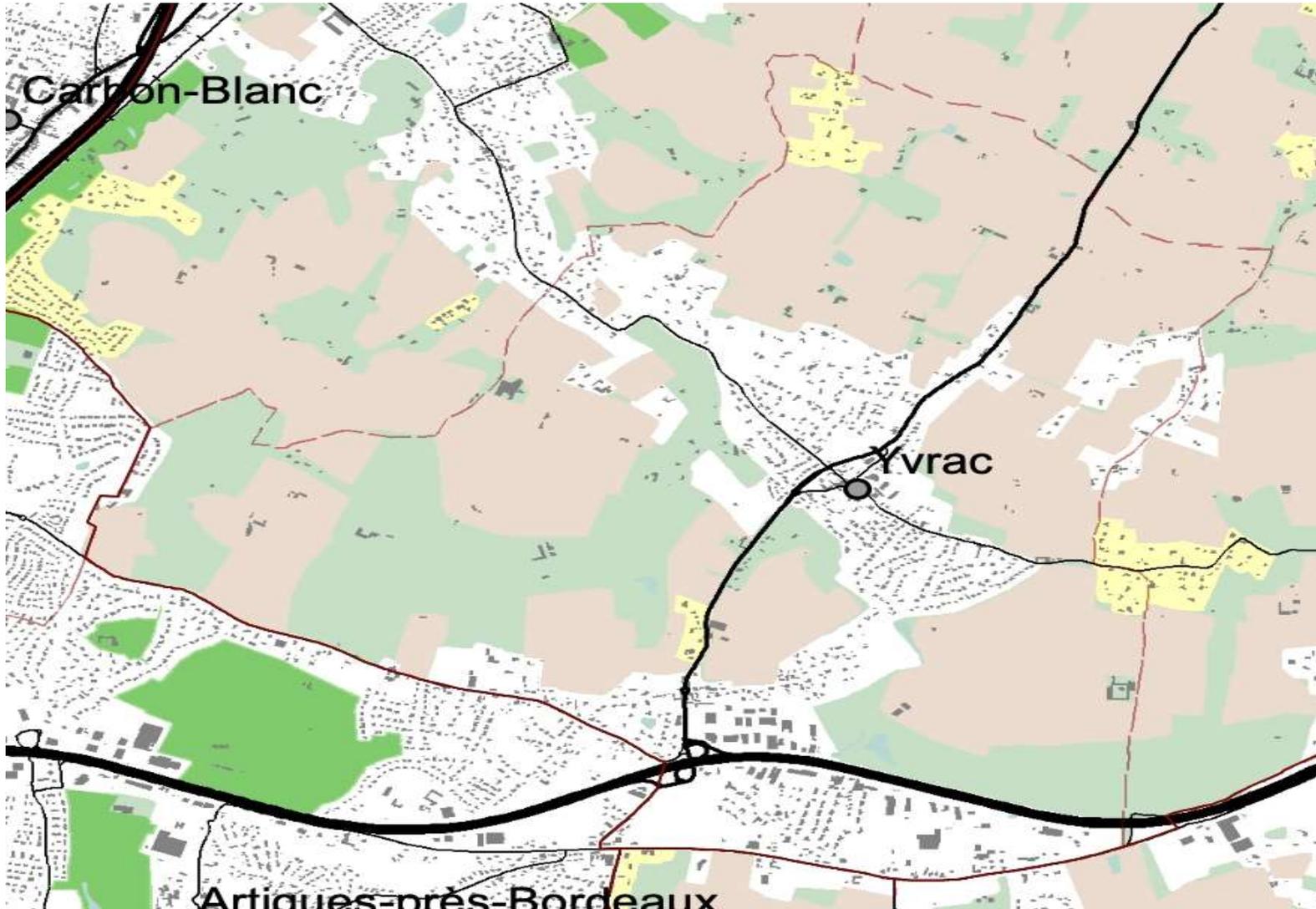
PLU : PROJET FONCIER pour réaliser les LOGEMENTS

Pour un objectif de 230 hab et une centaine de logements :

- Des OAP : surface mobilisée 3,4 ha et 86 logements envisagés
- Densification : surface possible 3,4 ha (mais devons appliquer une pondération de 25%) soit 2,5 ha net et une production envisageable de 30 logements.

Soit un ratio moyen de 548 m²/logt, ce qui est compatible avec le SCoT qui pose une moyenne de 540 m².

CARTE du ZONAGE URBAIN SCoT



Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (E)

-  Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (E1)
-  Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (E1)

Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)

-  Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire (A3)
-  Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
-  Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
-  Valoriser les espaces de nature urbains (A6)

Sources :

© IGN Orthophoto 2010

© IGN BdTopo2010

© a'urba

Fond cartographique indicatif

SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

approuvé le 13 février 2014

modifié le 2 décembre 2016

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine



0 245490 980

 m

Carte du zonage du projet PLU d'Yvrac

COMMUNE DE YVRAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

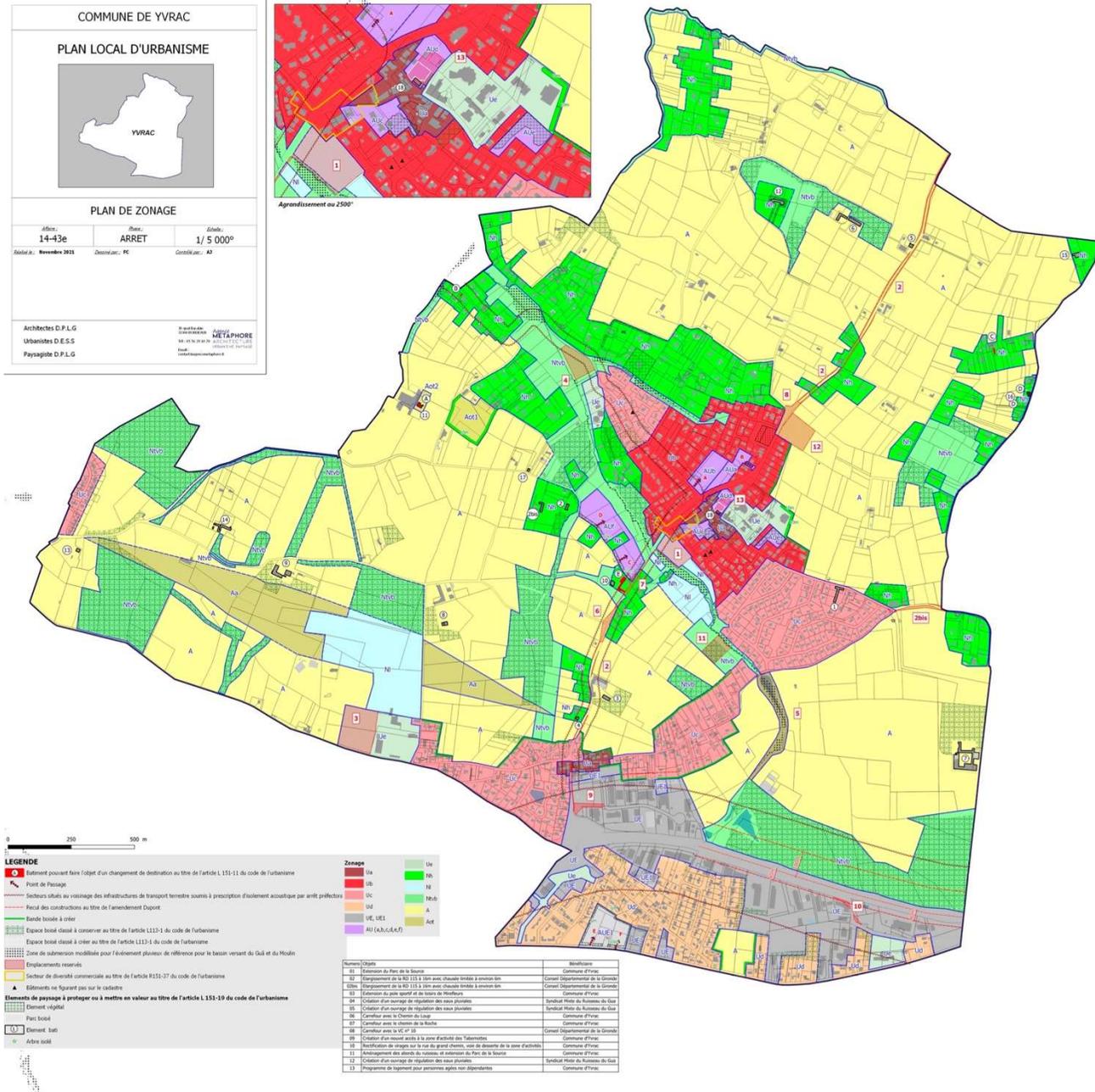


PLAN DE ZONAGE

Adopté le :	Revisé le :	Echelle :
14-43e	ARRET	1/ 5 000 ^e
Rédigé le :	Destiné par :	Consulté par :
Novembre 2021	PC	AJ

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

© 2021
MÉTAPHORE
100 rue de la République
13100 Aix-en-Provence
Téléphone : 04 91 92 12 12
www.metaphore-urbanisme.com



SUITE à nos ECHANGES

Pourquoi habitat social

Pourquoi centre Bourg

POURQUOI LOGEMENTS SOCIAUX

Pour

- Pour tendre vers **un objectif de 15%** de logements sociaux pour un niveau actuel de 6%
- Se préparer aux obligations légales du seuil des 3500 habitants (25% logement social)

Comment : projet de **logements sociaux** dans zone AU **Via OAP**

- Objectifs de petits collectifs : 27 logements/ ha
- Habitation R+1, logements de type T2 (50 m²) avec parking et aménagements espaces verts
- Négociation de Conventions avec les opérateurs sociaux (part réservataire pour Yvracais) pour répondre aux besoins de parcours de vie des Yvracais
- Dimensionnement contrôle du ruissellement selon normes et respect environnement
- Concertation avec les Riverains

Où LOGEMENTS SOCIAUX

- Dans le centre Bourg où sont les réseaux d'équipements (Eau/Electricité/Assainissement)
- Pour redynamiser Centre (principaux services publics) et synergie avec projet Tiers Lieu
- Limiter Mobilités et Déplacements futurs

3 PROJETS OAP CENTRE BOURG

