

**01.01/2016**

Envoyé en préfecture le 02/02/2016

Reçu en préfecture le 02/02/2016

Affiché le

**SLOV**

ID : 033-213305543-20160129-DELIB01012016-DE

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX**

**COMMUNE D'YVRAC**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 29 JANVIER 2016**

<b><u>NOMBRE DE MEMBRES :</u></b>	Afférents au Conseil Municipal.....	23
	En exercice .....	23
	Présents .....	16
	Qui ont pris part au débat.....	21

**DATE DE LA CONVOCATION :** 21 janvier 2016

L'an deux mil seize et le vingt neuf du mois de janvier, à dix huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune d'YVRAC, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel des séances, sous la présidence de Monsieur DANG Francis, Maire de la Commune.

**PRESENTS**

Monsieur Francis DANG, Maire,  
Madame Sylvie BRISSON - Monsieur Jean-Jacques TRONET - Madame Marie - Pierre BALADE - Monsieur Denis PASCAL - Madame Annie BERNADET - Monsieur Olivier LAFEUILLADE Adjoints - Monsieur Jean-Claude IZAC - Madame Valérie TURCIK, Conseillers Délégués - Madame Christine BARRACHAT - Monsieur Francis BOBULSKI - Madame Corinne COUTANTIN - Madame Maxélande DUCOS TRIAS - Monsieur Dominique FAURIAUX - Madame Isabelle REQUER - Monsieur Alain SEBRECHT, conseillers municipaux.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION**

Monsieur Jean-Jacques OP de BEECK à Monsieur Francis DANG  
Madame Marguerite JOANNE à Monsieur Olivier LAFEUILLADE  
Monsieur Sébastien BERE à Monsieur Dominique FAURIAUX  
Madame Marie-Hélène DUSSECH à Madame Isabelle REQUER  
Monsieur Francis VEILLARD à Madame Marie-Pierre BALADE

**ABSENTS EXCUSES**

Madame Mireille PEBEYRE, Monsieur Frédéric SANANES

**SECRETAIRE DE SEANCE**

Monsieur Olivier LAFEUILLADE est élu secrétaire de séance

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**REVISION DU POS EN PLU -  
DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD**

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit la révision du POS en plan local d'urbanisme (PLU) par délibération en date du 21 juillet 2014.

L'article R\*123-1 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, ce PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Aux termes de l'article L123-9 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Monsieur le Maire et Madame JARILLON, représentante du bureau d'études accompagnant la commune dans l'élaboration du PLU, rappellent dans un premier temps les objectifs du PLU en cours d'élaboration, et les différentes phases de la procédure (diagnostic permettant d'élaborer le PADD, lequel se traduira ensuite en orientations d'aménagement et de programmation d'une part, et en zonages et règlement d'autre part).

Les différentes étapes qui mèneront à l'approbation du PLU sont également rappelées, et il est souligné que la concertation avec les personnes publiques et la population aura lieu de manière continue, en parallèle.

Après un rappel des dispositions supra-communales à intégrer et des prescriptions réglementaire qui s'imposent à la commune dans la démarche d'élaboration de son PLU, les éléments de cadrage des choix de développement retenus sont présentés.

Madame JARILLON indique à cet effet que le projet de PLU sera dimensionné en termes de besoins en logements, de besoins fonciers pour les réaliser et de besoins en renouvellement urbain. Le choix d'un rythme de développement démographique de +1% en moyenne par an pour la commune se traduira par un besoin estimé de 150 logements sur la période de planification du PLU (à savoir 10 ans).

Sur la base de la densité moyenne de 12,5 logements par hectares (densité observée sur la période 2005-2014), la réalisation de ces logements supposera de mobiliser 12 à 13 hectares, dans un rapport équilibré entre renouvellement urbain d'une part et ouverture à l'urbanisation de zones non construites d'autre part, conformément aux orientations du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Conformément aux orientations du SCoT et aux principes des lois dites SRU, Grenelle et ALUR en particulier, ces réductions s'opéreront en priorité :

- sur les quartiers les plus éloignés du bourg, développés en secteur naturel et agricole, vecteurs d'étalement urbain et de mitage d'une part,
- sur les zones constructibles en secteur agri-viticole d'autre part.

L'analyse de la consommation foncière sur la dernière décennie s'élevant à 23, 3 hectares, les projections de consommation foncière précédemment évoquées répondent parfaitement à l'enjeu de modération de la consommation foncière.

Madame JARILLON présente enfin les propositions d'orientation du PADD avant d'engager le débat. Elle indique que les principes d'organisation du territoire sont exposés en trois grands volets, accompagnés de schémas projetés en séance :

1 - des principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages : dans ce cadre, elle souligne les enjeux liés aux continuités écologiques (trames vertes et bleues), à la conservation du caractère villageois de la commune, et à la protection des populations contre les risques et nuisances (inondations par ruissellement des eaux pluviales, bruit, effets des lignes de transport électrique...).

2 - des principes de renouvellement et de développement urbains, venant conforter les espaces urbains les plus centraux et les mieux dotés en réseaux et en équipements, pour limiter l'étalement urbain. Les pôles d'équipement publics seront, dans la même logique, confortés.

L'équilibre social de l'habitat imposera également de prévoir la réalisation de logements sociaux sur la commune (prescription du SCoT et anticipation des règles imposées par la loi SRU).

L'existence de zones où les activités économiques et résidentielles cohabitent (secteur de Plaisance) incite à y favoriser l'implantation préférentielle d'activités liées à l'économie résidentielle. Les pôles d'équipement publics seront, dans la même logique, confortés.

Conformément aux objectifs retenus dans la délibération prescrivant l'élaboration du POS en PLU, les projets oenotouristiques seront intégrés en suivant les orientations du SCoT notamment.

3 - des principes de fonctionnement et de déplacement urbains : ces principes prévoient en particulier des cheminements doux, des aménagements routiers de sécurité à réaliser en priorité, la localisation d'une aire de covoiturage et d'un parc de rabattement à proximité de la RN 89.

Suite à cet exposé, Monsieur le Maire ouvre le débat et sollicite l'avis des membres du Conseil Municipal sur ces orientations:

Monsieur LAFEUILLADE indique que certains espaces boisés n'apparaissent pas sur les cartes projetées, et devront être reportés sur les cartographies finales.

Madame BRISSON considère que la diversification des formes et des produits de logements est nécessaire sur notre commune. La commune doit favoriser la

réalisation de logements sociaux, et de logements de tailles variées pour répondre aux besoins (personnes vieillissant dans des logements trop grands, avec des petites retraites, besoins de logements adaptés et aux loyers accessibles suite à des séparations de couples avec des familles monoparentales...).  
 Les taux de logement sociaux prévus dans le cadre du SCoT constituent un minimum, et la commune pourra aller au-delà.

ID : 033-21330554310160129-DEUD01012016-DE

Monsieur BOBULSKI estime que qu'il faudra tout de même s'assurer d'une mixité sociale réelle dans les opérations qui seront réalisées.

Mesdames BRISSON et BALADE rappelle toutefois que la mise en œuvre de logements sociaux ne se traduit pas fatallement par des recrudescences de délinquance et de dégradation des équipements.

Monsieur SEBRECHT s'accorde sur le fait que la commune d'Yvrac doit participer à l'effort de création de logements sociaux. Il estime toutefois que son positionnement périurbain, à l'écart des grands réseaux de transports collectifs, n'en fait pas un territoire prioritaire pour le développement de ces programmes, comparé aux communes de la métropole desservies par le tramway par exemple.

Monsieur TRONET sollicite l'avis des membres de l'assemblée concernant les grandes orientations présentées : croissance démographique tendancielle de 1% par an, besoins fonciers à mobiliser, secteurs à maintenir ouverts à l'urbanisation en priorité...

L'ensemble des membres présents confirme son accord sur les principes et orientations retenus dans ce PADD.

Monsieur TRONET rappelle que l'application de ces principes aura pour effet de réduire les zones urbanisables de notre commune, et qu'ils doivent être portés et partagés par toute l'équipe municipale.

Monsieur SEBRECHT s'interroge sur l'opportunité d'inscrire explicitement le besoin, sur la commune, d'un équipement de type résidence pour seniors.

Monsieur le Maire indique que la commission étudiera cette question en regardant si cet affichage est nécessaire ou non, et le cas échéant, quel est l'outil le plus adapté pour favoriser l'implantation d'une telle structure sur la commune.

Monsieur PASCAL souhaite qu'il soit établi un rétroplanning avec les dates prévisionnelles des différentes étapes à venir, jusqu'à l'approbation du PLU.

Madame JARILLON en prend note et fera une proposition en ce sens à la commission chargée des travaux d'élaboration du PLU.

Monsieur SEBRECHT indique que les zonages de certaines enveloppes urbaines cartographiées au SCoT opposable ne correspondent pas à ceux dont la commune avait convenu, en 2013, avec les services du SYSDAU, en charge de l'élaboration du SCoT.

Monsieur le Maire indique avoir procédé à des recherches concernant cette question. Il n'a pas été retrouvé de notification écrite de la commune au SYSDAU demandant à ce que les corrections soient apportées, ni à l'issue de l'arrêt du projet de SCoT, ni durant l'enquête publique préalable à l'approbation du SCoT définitif.

Monsieur le Maire propose à chacun de prendre la parole lors d'un dernier tour de table, dont il se dégage un avis favorable unanime, saluant la qualité du travail présenté ce soir.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et Madame JARILLON, et en voir débattu

PREND ACTE des termes du débat intervenu concernant les orientations générales du PADD.

PRECISE que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération, à laquelle est annexé le projet de PADD.

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus, et ont signé au registre les membres présents.

Pour copie conforme à l'original

Fait à YVRAC, le 29 janvier 2016

Le Maire,



Francis DANG

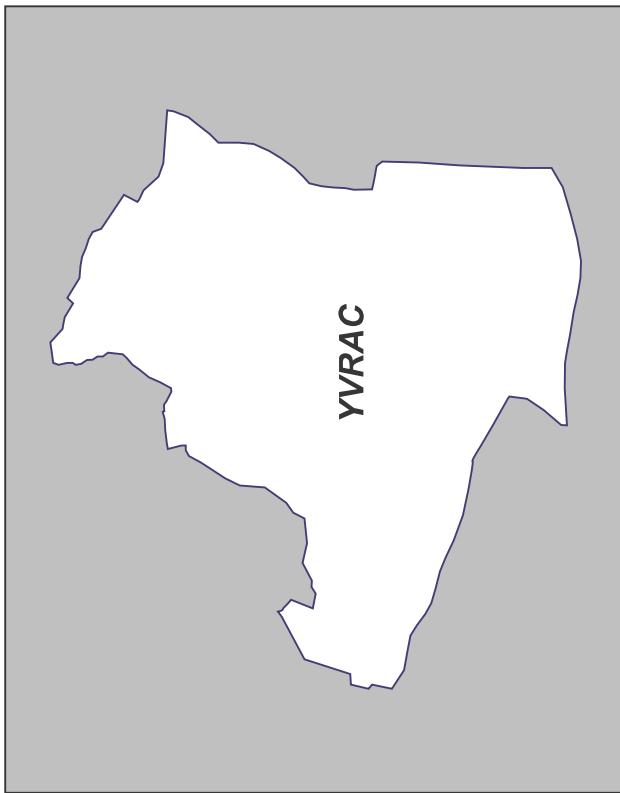
**Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.**

Envoyé en préfecture le 02/02/2016  
Reçu en préfecture le 02/02/2016  
Affiché le   
ID : 033-213305543-20160129-DELIB01012016-DE

## COMMUNE D'YVRAC

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



PROJET DE P.L.U. APPROUVE  
par délibération du Conseil Municipal  
Le .....

PROJET DE P.L.U.  
soumis à ENQUÊTE PUBLIQUE  
du ..... au .....



38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70  
Fax : 05 56 43 22 81

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

Email : contact@agencemetaphore.fr

Affaire n°14-43e

Envoyé en préfecture le 02/02/2016

Reçu en préfecture le 02/02/2016

Affiché le

ID : 0332-213305543-20160129-DEU/IB01012016-DE



# SOMMAIRE

- I. RAPPELS SUR LA NOTION DE PROJET D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES .....1
- II. LES OBJECTIFS COMMUNAUX .....2
- III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION  
ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE.....3
  - III-1 - LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS,  
AGRICOLLES ET DES PAYSAGES.....3
  - III-2 - LES PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAINS .....5
  - III-3 - LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT ET DE DÉPLACEMENT URBAINS .....9

## I. RAPPELS SUR LA NOTION DE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### ■ UNE NOUVELLE PIÈCE INTRODUITE PAR LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELEMENT URBAIN

La loi Solidarité et Renouvellement urbain dite loi SRU du 2 Juillet 2003 a introduit une nouvelle génération de documents de planification, appelant désormais une approche en termes de « projet », que ne recouvriraient pas notamment les Plan d'Occupation des Sols.

Dans cette perspective, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été introduite dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) destinés à se substituer aux Plan d'Occupation des Sols, afin d'y synthétiser l'ensemble des grands choix en matière de planification dans un souci de développement durable du territoire.

Le PADD apparaît donc comme la pierre angulaire du projet de PLU, dont les autres pièces du dossier comme le règlement d'urbanisme, le zonage... constituent la traduction réglementaire. Il permet à chacun de comprendre à quels objectifs répond l'ensemble du document de PLU.

### ■ LES ATTENDUS DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### ■ UN DOCUMENT OBLIGATOIRE MAIS NON OPPOSABLE AUX TIERS

Bien que document de référence du projet communal, le PADD n'est pas en soi opposable au tiers, aux autorisations d'urbanisme comme peuvent l'être le règlement d'urbanisme et le zonage ; pour autant ces deux derniers doivent être cohérents avec le PADD et ne pas faire obstacle à sa mise en oeuvre.

La place centrale du PADD dans le PLU est appréciée au regard des procédures d'évolution du PLU, qui sont graduées en fonction de l'atteinte qui est portée au regard des orientations générales du PADD ; en cas d'adaptation du document d'urbanisme, il doit être recouru à une procédure de révision si le projet porte atteinte aux orientations générales du PADD, dans le cas contraire une simple procédure de modification convient.

## II. LES OBJECTIFS COMMUNAUX

### ■ LA RÉVISION DU POS EN PLU : REPENSER L'URBANISME D'YVRAC

La Commune d'Yvrac a engagé une procédure de révision du document d'urbanisme actuellement en vigueur, le Plan d'Occupation du Sol (POS), pour le faire muter vers une nouvelle génération de document de planification urbaine, le Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui désormais se doit d'intégrer de nouvelles préoccupations de développement durable, en termes notamment de renouvellement urbain, de consommation plus économique de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, de respect de la notion de Trame Verte et Bleue à travers le grand territoire mais également au cœur de la « ville ».

### ■ UN POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE PORTEUR DE DÉVELOPPEMENT MAIS AUSSI DE PRESSIONS SUR LE TERRITOIRE

Le positionnement géographique d'Yvrac aux portes de l'agglomération bordelaise, amplifié par une accessibilité aisée depuis la RN 89, a depuis les années 70/80 conféré au territoire une forte attractivité tant économique (ZA de Grand Chemin, ZA de Tabernottes, ...) que résidentielle. Si le développement urbain de la commune a suivi un rythme proportionnel à celui de l'aire métropolitaine bordelaise avec lequel il est en lien direct, une forte accélération s'est opérée au cours de ces dernières années, soumettant le territoire à une pression grandissante (consommation des terres viticoles en terrain constructible, amplification de l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation et des effets d'inondation par ruissellement pluvial, mutation paysagère, marché immobilier dominé par l'habitat pavillonnaire en accession à la propriété et peu diversifié vers le locatif ...).

Face à ce constat, la révision du POS en PLU appelle un questionnement sur les nécessaires adaptations à cette nouvelle donne, à mener dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain, d'une plus grande diversité en matière d'habitat, d'une plus grande préservation des espaces agricoles et naturels fondements de l'identité yvracaise.

### ■ LE PROJET DE PLU : MARQUER UNE PAUSE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT

Le PLU, conformément au code de l'Urbanisme, doit conduire en premier lieu une programmation quantitative de ses besoins de développement dans les multiples dimensions qui fondent la vie locale : l'habitat, le développement économique, les commerces et les services marchands, les équipements et services publics, les déplacements, ... Il est d'usage de conduire cette programmation sur une échéance d'une dizaine d'année, soit 2016/2026 pour l'exercice de ce présent PLU.

Après une période de développement démographique soutenu qui a conduit la commune à accueillir près de 100 habitants par an entre 2007 et 2012 (à savoir au total + 500 habitants sur 5 ans), la commune d'Yvrac souhaite marquer une pause dans ce rythme de croissance de sa population.

Dans cette perspective, la Commune d'Yvrac a opté pour un projet de développement modéré, qui se fonde sur un ralentissement du rythme de croissance enregistré entre 2007 et 2012 (soit près de 4 % par an), pour un retour à un rythme de + ou - 1 % par an, rythme enregistré sur la commune antérieurement à 2007.

Ce choix se fonde sur le souhait de la commune de maintenir à Yvrac son caractère « villageois » qui a en partie suscité son attractivité, tant dans ses paysages encore agricoles et naturels que dans sa sociologie, et le souci d'offrir aux yvraçais un niveau de services et d'équipements publics (groupe scolaire, pôle enfance, médiathèque, ...) adapté et non pas en sous-dimensionnement par rapport aux besoins de la population et par conséquent dysfonctionnel.

Cette ambition de développement démographique fixée à plus ou moins 300 habitants d'ici 2026 induit des besoins en logements qu'il convient d'évaluer en vue de les programmer dans le document d'urbanisme. Le nombre de logements nécessaires à cette perspective démographique a été évalué à 150, qui sur la base d'une densité moyenne de 12,5 logements /ha<sup>2</sup>, nécessitera des besoins fonciers à hauteur de 12 à 13 ha.

Ces besoins en logements seront partiellement satisfaits dans le cadre du renouvellement urbain (dents-croises de l'urbanisation existante, grandes parcelles faiblement bâties susceptibles d'être redévisées, ...) et dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones urbaines.

### ■ L'ARTICULATION DU PROJET COMMUNAL AVEC LE PROJET COMMUNAUTAIRE DU SCOT

Au titre de son positionnement géographique et fonctionnel, le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise attribue à la commune d'Yvrac un statut de « centralité relais locale » d'un bassin de vie défini comme « territoire à visage rural, composé des communes lointaines, moins peuplées, équipées de manière inégale, qui s'organisent entre agglomération et centralités locales ».

Le SCOT promeut la limitation du développement des communes éloignées et le renforcement des centralités relais locales qui jouent un rôle dans la structuration des bassins de vie tout en préservant le cadre des paysages ruraux.

Les choix opérés dans le PLU de la Commune d'Yvrac et retrançrés dans le PADD doivent être compatibles avec les orientations du SCOT, à savoir « concourir à leur mise en oeuvre et non à leur remise en cause ».

## III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Faisant suite au diagnostic et aux premières réflexions stratégiques qui se sont dégagées, le PADD présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ; elles se déclinent en 3 grands volets : les principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages ; les principes de renouvellement et de développement urbains ; les principes de fonctionnement et de mobilité urbains.

Afin d'améliorer la lisibilité de ces principes, une traduction graphique en est faite à l'échelle du territoire (page 12).

### III-1 - LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET DES PAYSAGES

#### ■ LA CHARPENTE DU TERRITOIRE

Le territoire yvracais, bien que s'inscrivant dans un périmètre de grande proximité de l'agglomération bordelaise, a conservé une configuration rurale et naturelle encore très présente ; cette spécificité a toutefois été la variable d'ajustement du développement urbain opéré au cours des dernières décennies.

Afin de rompre avec cette logique qui s'opère au détriment de l'identité environnementale et paysagère des lieux, la démarche vise à assainir le projet de territoire sur la charpente de la Trame Verte et Bleue comme élément structurant à préserver, en complémentarité des espaces agricoles, et des espaces naturels et forestiers, constitutifs de la notion de « nature ordinaire ».

#### ■ LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ASSURÉES PAR LA TRAME Verte ET BLEUE (TVB) ET SA RESTAURATION

La Trame Verte (les boisements) et la Trame Bleue (le réseau hydrographique, ruisseaux et fossés) assurent à l'échelle du grand territoire, entre les réservoirs de biodiversité que sont les vallées de la Dordogne et de la Garonne et les plateaux de l'Entre-deux-Mers, une fonctionnalité de continuités écologiques pour la faune et la flore.

A l'échelle du territoire communal, ces fonctionnalités s'observent également, le vallon du ruisseau du Moulin en étant l'armature centrale, complétée de nombreux bois, bosquets, et structures de haies bocagères encore fréquentes sur la commune..

Ces continuités écologiques appellent une protection stricte vis-à-vis de l'urbanisation afin d'y limiter tout point de discontinuité, source d'appauvrissement des fonctions biologiques.

#### ■ LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES

Bien que les espaces agricoles et viticoles occupent encore sur Yrac 624 ha<sup>1</sup> (soit 73 % du territoire communal), leur superficie a nettement régressé face au développement urbain outre leur caractère fortement identitaire dans les paysages yvracais, les terres agricoles et viticoles participent des continuités écologiques précédemment citées ; elles constituent enfin un patrimoine économique et agronomique de grande qualité à préserver pour les générations futures. A ce titre, et en articulation avec le SCOT de l'aire métropolitaine de l'agglomération bordelaise, le projet de territoire d'Yrac les met au cœur des espaces à préserver.

#### ■ LES ESPACES DE « NATURE ORDINAIRE »

Parallèlement aux espaces à forte valeur biologique, support d'habitats accueillant une faune et flore rares et remarquables, le territoire est le support d'une « nature » qualifiée « d'ordinaire » car commune, parfois issue d'un usage agricole aujourd'hui délaissé, mais pour autant remplissant un important rôle en matière de biodiversité. (parc de la source + projet de plaine récréative dans le vallon du ruisseau)

#### ■ LES PRINCIPES DE MISE EN VALEUR DU PAYSAGE

Accompagner le développement urbain de principes paysagers déclinant :

- la préservation de certains points de vue sur le grand paysage depuis certaines voies structurantes
  - le long de l'avenue de Teycheney, vers le paysage bocager des « plaines de l'Ouest »;
  - le long de la route de Montussan, vers les « plaines de l'Est »,
  - le long du chemin de Valentin, vers le Domaine de Lort,
  - le long de la route de St-Loubès.
- de la préservation d'éléments de l'identité paysagère et bâtie yvracaise, constituée notamment :
  - d'un ensemble de grandes propriétés composées de maisons de maître au sein d'un parc arboré (Domaine...)
  - d'allignements d'arbres remarquables, ... de haies structurantes pour le paysage, qui participent par ailleurs à la fonctionnalité de continuité écologique.

#### ■ PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

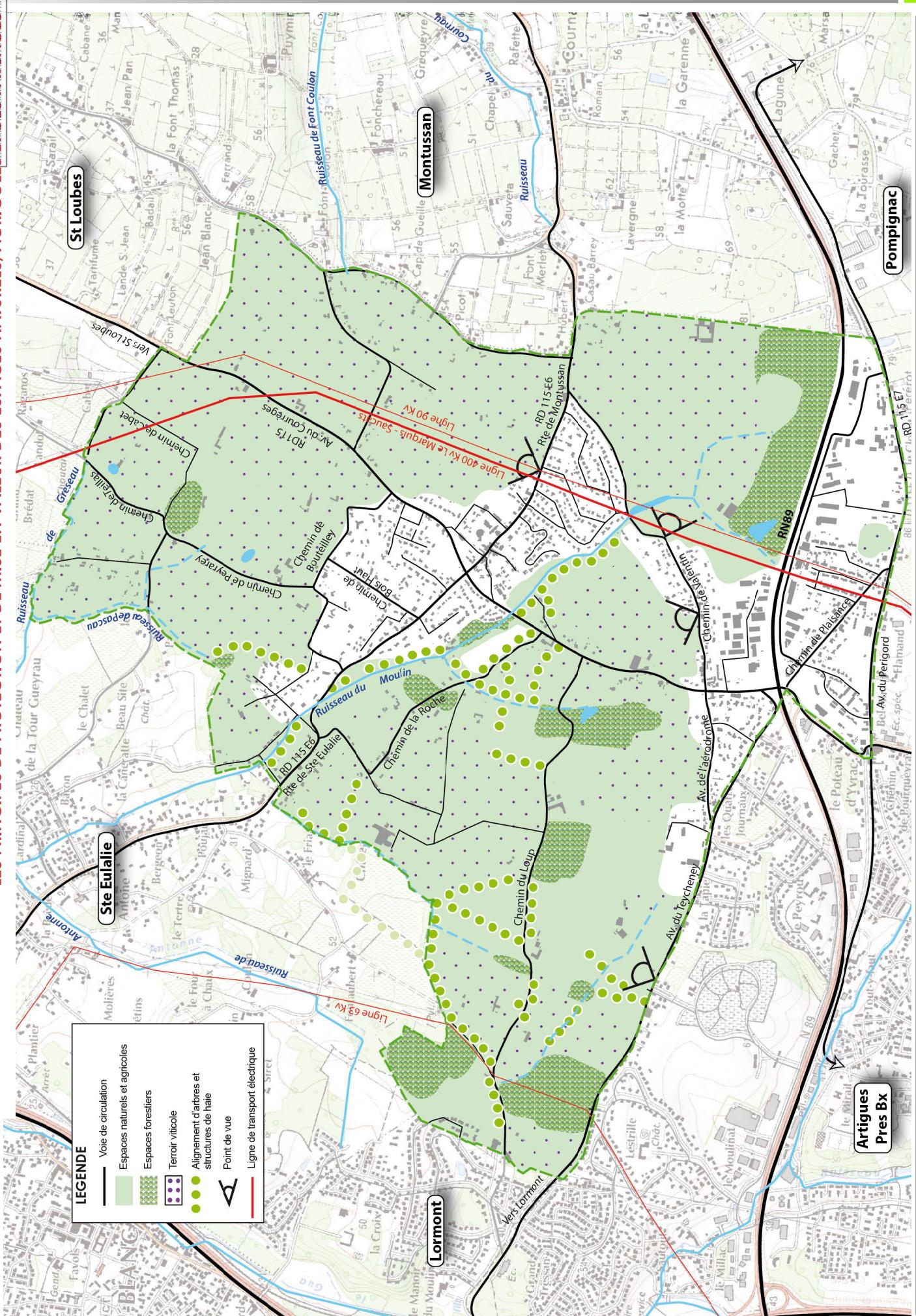
Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes à certains risques et nuisances qui pèsent sur le territoire, le projet décline les principes suivants :

- Inondation par ruissellement pluvial :
  - limiter l'imperméabilisation des sols sur les secteurs identifiés comme présentant une certaine sensibilité (secteur Bouteilley en amont du Lotissement Beauvallon, ...) et le débit de fuite lors des nouveaux aménagements,
  - amélioration des ouvrages existants et mise en place d'ouvrage de régulation sur les secteurs de Beauvallon et de Plaisance,
- Prévention contre le bruit : limiter le développement de l'habitat aux abords de l'aérodrome et de la RN 89 ;
- Prévention contre les effets liés au passage des lignes de transport électrique : limiter le développement de l'habitat aux abords de la ligne moyenne tension 400 kw Le Marquis/Saucats ;
- Prévention contre les effets liés à l'interface entre l'habitat et les zones d'activité économique : maintenir les éléments végétaux existants (bois, haie, ...) ou en créer de nouveaux, promouvoir sur les dent-creuses des zones d'activités, une vocation économique compatible avec l'habitat (commerces, services, bureaux, ...).



LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET DES PAYSAGES

1



## III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

### III-2 - LES PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAINS

#### ■ MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE AU REGARD DE LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Soucieuse d'assurer un équilibre entre l'accroissement démographique et les conditions d'une offre en équipements publics fonctionnelle et satisfaisante, le projet communal s'appuie sur une croissance démographique maîtrisée dont la limite est évaluée à + 1 % d'accroissement annuel moyen lissé sur les 10 prochaines années ; afin de répondre à cette perspective démographique, le PLU est dimensionné pour permettre la production de 150 logements d'ici 2026. Cette production s'opérera dans un souci de rationalisation foncière et réduction des espaces naturels et agricoles.

#### ■ DÉCLINER UN PARTI D'AMÉNAGEMENT BASÉ SUR DES ENVELOPPES URBAINES CLAIREMENT IDENTIFIÉES

La structure urbaine d'Yvrac se caractérise par une multi-polarité et un certain éclatement spatial, qui ont conduit à une perte de lisibilité des limites « ville/campagne » et un effet de mitage des espaces naturels et agricoles ; l'objectif est double :

- stopper le développement des quartiers éloignés du bourg qui se sont construits dans les secteurs agricoles et naturels de la commune comme ceux des Gréseaux, de la Chapelle et de Mallard,

- conforter les espaces urbains les plus centraux et les mieux dotés en réseaux et équipements publics,

- retrouver des effets de « seuil urbain » et de « micro-coupure d'urbanisation » entre les différentes polarités, à l'appui d'une limitation de l'étirement urbain en bord de route et de l'étalement urbain :

⇒ *en marquant des espaces de respiration entre :*

- le bourg et les Tabernoites, le long de la route de St Loubès,
- le bourg coté Plaisance et le quartier Valentin, le long du chemin de Valentin,
- le bourg et le hameau de Mallard, le long de la route de Montussan,

⇒ *en s'appuyant sur certaines voies pour constituer une limite physique à l'enveloppe urbaine, notamment :*

- la route de Bouteilley,
- le chemin de Valentin à la hauteur de Plaisance,
- l'avenue de Teycheney,
- le chemin de la roche,

#### ■ DONNER LA PRIORITÉ AU RENOUVELLEMENT ET CONFORTEMENT DU BOURG

Conformément aux orientations du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, le projet de développement urbain d'Yvrac doit viser à assurer une utilisation plus rationnelle et plus intensive de l'espace, à travers la mobilisation de gisements fonciers intra-urbains (dent-creuse de l'urbanisation et révision parcellaire) simultanément au développement urbain sur des espaces non encore bâties.

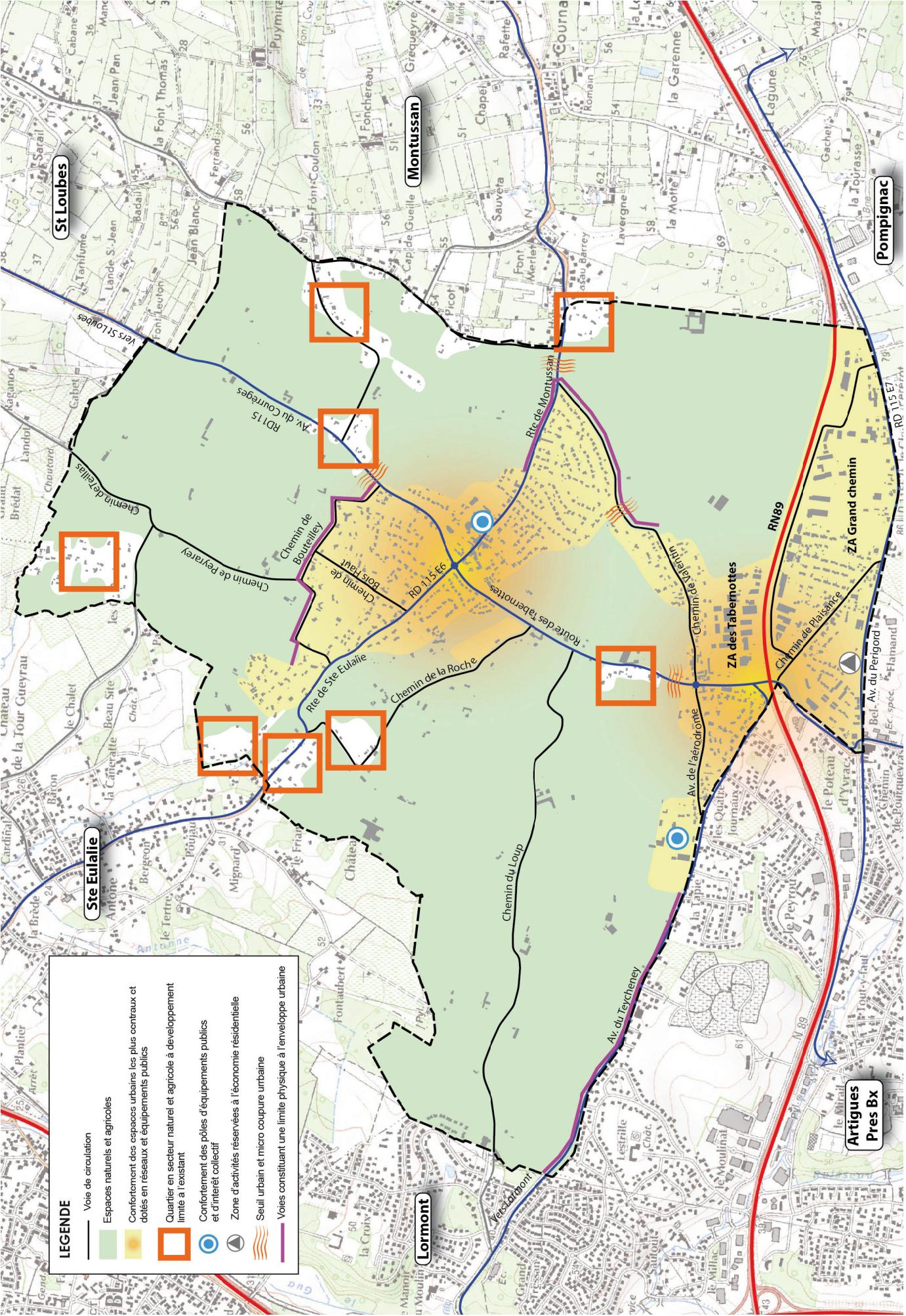
Le projet communal s'attache à tendre vers un partage équilibré entre ces deux modes de réponse aux besoins fonciers attachés à la production des logements.

#### ■ TENDRE VERS UNE PRODUCTION DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS ET UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Pour rappel, les objectifs en matière de mixité sociale introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ont été renforcés en 2014, élargissant le champ des communes assujetties à l'objectif de 25 % de logements sociaux, aux communes atteignant 3500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants. Bien que la commune d'Yvrac ne soit pas encore concernée par cette disposition, elle souhaite anticiper cette échéance, en opérant notamment un ratissage régulier vis-à-vis de son taux de logements sociaux qui n'atteint actuellement que 7 % du parc des résidences principales.

Dans cet objectif et afin de garantir à tous un parcours résidentiel adapté à ses besoins, le projet communal doit assurer une production de logements diversifiée, à l'appui :

- d'une mixité des statuts d'occupation (locatif privé, locatif public, accession à la propriété, ...),
- d'un objectif de 15 % minimum de logements locatifs sociaux,
- la favorisation de « l'accès abordable à la propriété », parallèlement à la production de logements locatifs sociaux.

**LES PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAINS**



### III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

#### ■ TENDRE VERS UN PLUS GRANDE MIXITÉ DES FORMES URBAINES ET NOTAMMENT VERS DES FORMES D'HABITAT PLUS ÉCONOMIQUES EN FONCIER

Hormis le quartier du Flaman, la consommation foncière opérée sur la commune au cours des 10 dernières années a été majoritairement portée par une production immobilière dominée par un mode d'habitat pavillonnaire d'une moyenne de 1200 m<sup>2</sup> par logement.

Afin de tendre vers un objectif de modération de la consommation foncière, le projet communal doit tendre vers une consommation plus économique de l'espace en promouvant :

- des formes urbaines (foncièrement économiques) comme le logement collectif et l'habitat groupé (type maisons accolées..)
- vers des opérations d'aménagement associant plusieurs formes urbaines (habitat individuel, habitat groupé type maisons de ville, habitat collectif..)
- un objectif de consommation foncière par logement de 700m<sup>2</sup> lorsque les opérations immobilières associent logement individuel et logement collectif<sup>1</sup>,
- un objectif de consommation foncière par logement de 900 m<sup>2</sup> dans le cas d'opérations immobilières ne déclinant que du logement individuel<sup>1</sup>,
- un objectif de répartition 75 %/25 %<sup>2</sup>, entre habitat individuel et habitat collectif<sup>2</sup> dans les opérations d'aménagement visant une certaine taille.

#### ■ PERMETTRE UNE DIVERSIFICATION ÉCONOMIQUE VERS L'OENOTOURISME

Le territoire d'Yvrac, riche d'un nombre important de domaines viticoles et de châteaux situés aux portes de l'agglomération bordelaise, dispose d'atouts pour tabler sur une diversification économique tournée vers l'oenotourisme. La mise en œuvre d'une offre en matière d'hébergement et autres activités d'accueil et de découverte du vignoble devant s'opérer prioritairement dans le cadre de l'utilisation ou changement de destination du patrimoine bâti existant.

#### ■ TENDRE VERS UN OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

L'objectif de modération de la consommation foncière mis en oeuvre dans le projet communal s'applique aux espaces urbains destinés au développement de l'habitat et au développement économique.

1. Espaces destinés à l'habitat : l'objectif de modération s'exprime à travers plusieurs vecteurs :
  - application d'un ratio moyen de 12,5 logements/ha dans les opérations d'aménagement<sup>4</sup>,
  - une consommation foncière projetée de 12 ha contre 23,3 ha consommés entre 2005 et 2014,  
soit - 48 %.
2. Espaces destinés au développement économique :
  - une consommation foncière projetée de 3,5 ha contre 4,8 ha consommés entre 2005 et 2014,  
soit - 27 %.

#### ■ INTENSIFIER L'UTILISATION DES ESPACES A VOCATION ÉCONOMIQUE

La croissance démographique rend nécessaire le confortement sur la commune d'une offre commerciale et de services d'une part et d'emploi d'autres part afin de limiter l'effet de métropolisation vis-à-vis de l'agglomération bordelaise et par conséquent les déplacements qui lui sont associés.

Dans cet objectif, le projet économique communal vise :

- à conforter l'offre commerciale sur le bourg, la zone d'activité de Tabernottes et le carrefour du Poteau,
- intensifier l'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),
- en limitant au champ de l'économie résidentielle<sup>3</sup> le développement économique dans la zone de l'Avenue du Périgord

#### ■ PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT D'ÉNERGIE

(pour mémoire, voir avec le SCOT)

<sup>1</sup> Mesure E5 du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.  
<sup>2</sup> Calculé en nombre de logements y compris les maisons de ville.  
<sup>3</sup> Champ économique recouvrant des activités et services mis en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des populations présentes dans la zone (commerce, service financier, immobilier, éducation, action sociale..)

<sup>4</sup> Ratio observé sur la production de logements à Yvrac entre 2005 et 2014 en prenant en compte l'aménagement du quartier du Flaman

### III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

#### III-3 - LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT ET DE DÉPLACEMENT URBAINS

Les principes de fonctionnement urbain visent à améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement sur le territoire, en termes de sécurité, en termes de fluidité grâce au l'établissement d'un maillage hiérarchisé entre les voies, de limitation des nuisances au voisinage des secteurs habités; ils déclinent également les conditions d'une mobilité plus durable faisant appel aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile et aux modes de transports collectifs.

#### ■ AFFIRMER UNE HIÉRARCHIE PLUS CLAIRE ENTRE LES VOIES

Afin d'améliorer la fluidité des déplacements, il s'agira

- de réserver les voies primaires structurantes (RD 115<sup>E7</sup> Route de St-Loubès, RD 115<sup>E16</sup> Route de Montussan, RD 115<sup>E7</sup> Route du Périgord) à une fonction d'échange intercommunal et non de support à l'urbanisation sur lesquelles les accès individuels devront être limités ;
- de recourir à un mode de desserte regroupé lors des opérations d'aménagement en lien avec les voies de liaison inter-quartier (Chemin de Bouteilley, Chemin de la roche, Chemin de Valentin, ...) en vue d'éviter les débouchées individuelles et promouvoir un traitement paysager qualitatif le long de l'axe.

#### ■ PROMOUVOIR UNE MOBILITÉ DURABLE

La mise en oeuvre du projet urbain d'Yvrac doit s'accompagner de principes de mobilité durable permettant d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables alternatives à l'usage de l'automobile, entre les différents quartiers et les pôles d'attractivité de la commune : pôle socio-éducatif et culturel du Bourg, pôle sportif et de loisirs de l'aérodrome, pôles commerciaux du bourg, des Tabernotes et du Poteau ; en l'ont qu'armature Est-Ouest/Nord-Sud, les itinéraires suivants pourraient faire l'objet d'aménagements piéton et/ou mixtes cyclable/piéton en sur-largeur de chaussée :

- Axe Nord/Sud : le long de la RD 115 entre le bourg et le Poteau,
- Axe Est/Ouest : le long du ruisseau du Moulin, entre le parc public.

L'amélioration des conditions de déplacements vise également l'offre d'installations permettant le partage des moyens individuels de transport comme l'aménagement d'une aire de covoiturage au niveau de la RN 89, en entrée de zone d'activités des Tabernotes. Cet espace de stationnement pourrait être mutualisé avec l'espace de stationnement de l'enseigne Intermarché dans un premier temps, puis dans un deuxième temps avec un parc de rabattement<sup>1</sup> envisagé dans le cadre du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

<sup>1</sup> Parking de rabattement destiné à capter les flux automobiles en provenance de l'ensemble de la 2ème couronne voire du département, à implanter au plus près des lieux bénéficiant d'une offre en transport collectif.

