

01.06/2017

Envoyé en préfecture le 22/06/2017

Reçu en préfecture le 22/06/2017

Affiché le

SLOV

ID : 033-213305543-20170620-DELIB01062017-DE

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

**COMMUNE D'YVRAC**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 20 JUI 2017**

<b><u>NOMBRE DE MEMBRES :</u></b>	Afférents au Conseil Municipal.....	23
	En exercice .....	23
	Présents .....	13
	Qui ont pris part au vote.....	19

**DATE DE LA CONVOCATION :** 13 juin 2017

L'an deux mil dix sept et le vingt du mois de juin, à vingt 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 Annie BERNADET – Monsieur Olivier LAFEUILLADE Adjoint – Madame Marguerite JOANNE, Conseillers Délégués – Madame Christine BARRACHAT – Monsieur Sébastien BERE – Monsieur Francis BOBULSKI – Madame Corinne COUTANTIN – Monsieur Dominique FAURIAUX – Madame Isabelle REQUER – Monsieur Francis VEILLARD, conseillers municipaux.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION**

Monsieur Jean-Claude IZAC à Monsieur Jean-Jacques TRONET  
Monsieur Frédéric SANANES à Monsieur Olivier LAFEUILLADE  
Monsieur Jean-Jacques OP de BEECK à Monsieur Dominique FAURIAUX  
Monsieur Denis PASCAL à Monsieur Francis DANG  
Madame Valérie TURCIK à Madame Sylvie BRISSON  
Madame Marie-Pierre BALADE à Madame Annie BERNADET

**ABSENTS EXCUSES**

Madame Marie-Hélène DUSSECH - Madame Mireille PEBEYRE - Madame Maxélande DUCOS TRIAS – Monsieur Alain SEBRECHT

**SECRETAIRE DE SEANCE**

Monsieur Jean-Jacques TRONET est élu secrétaire de séance

**OBJET DE LA DELIBERATION  
REVISION DU POS EN PLU -  
DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD**

## SEANCE TENANTE

Envoyé en préfecture le 22/06/2017  
Reçu en préfecture le 22/06/2017  
Affiché le   
ID : 033-213305543-20170620-DELIB01062017-DE

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a procédé à un premier débat sur le PADD, en date du 29 janvier 2016.

Il indique avoir souhaité à nouveau soumettre ce document au débat pour permettre de préciser certains points qui n'avaient pas été suffisamment développés lors du premier débat.

Cette version amendée du PADD traduit davantage encore la volonté de la commune de conforter et développer les activités et les services en centre bourg, plutôt que leur développement dans les périphéries de la commune.

Olivier LAFEUILLADE complète la présentation en indiquant que le rayon de 400 mètres pour le confortement du pôle commercial et de services correspond à environ 5 minutes de marche, et vise à encourager les mobilités douces (marche, mais aussi vélo) au détriment de l'utilisation de la voiture.

Francis BOBULSKI demande si ce rayon de 400 mètres est centré sur la mairie.

Olivier LAFEUILLADE répond qu'il est centré sur les commerces du rond-point du bourg, dans la mesure où la mairie et les écoles notamment constituent déjà des lieux de passage obligés pour un grand nombre d'administrés. Il doit permettre de préserver des commerces qui pourraient être fragilisés, alors qu'ils sont essentiels à la vie de village.

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

PREND ACTE des termes du nouveau 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 débattu en séance

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 20 juin 2017

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.



# COMMUNE D'YVRAC

## PLAN LOCAL D'URBANISME

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



PADD débattu le 22/06/2017

<b>PROJET DE P.L.U. ARRETE</b> par délibération du Conseil Municipal Le .....	<b>PROJET DE P.L.U.</b> soumis à ENQUETE PUBLIQUE du ..... au .....	<b>P.L.U. APPROUVE</b> par délibération du Conseil Municipal le .....
<b>Architectes D.P.L.G.</b> 38, quai de Bacalan 33300 BORDEAUX <b>Urbanistes D.E.S.S.</b> Tél : 05 56 29 10 70 <b>Paysagistes D.P.L.G.</b> Email : contact@agencemetaphore.fr		
Affaire n°14-43e		



# 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, AGRICOLES 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

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

### ■ UNE NOUVELLE PIÈCE INTRODUITE PAR LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT 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 recouvraient 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.

### ■ 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 œuvre.

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 aux 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.

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

Conformément à l'article L151-5 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.

## 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 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 économe 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, ...).

L'élaboration du 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 échelle d'une dizaine d'années, soit 2017/2027 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<sup>1</sup> (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 yvracais 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, nécessitera des besoins fonciers à hauteur de 12 à 13 ha.

Ces besoins en logements seront partiellement satisfaits dans le cadre du renouvellement urbain (densités creuses de l'urbanisation existante, grandes parcelles faiblement bâties susceptibles d'être redivisées, ...) 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 attribuée à la commune d'Yvrac un statut de « centralité périphérique métropolitaine » 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 périphériques métropolitaines 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 retranscrits dans le PADD doivent être compatibles avec les orientations du SCOT, à savoir « concourir à leur mise en œuvre et non à leur remise en cause ».

<sup>1</sup> Dernier recensement INSEE 2012, entré en vigueur au 01/01/15 : 2846 habitants

### 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 assoir 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.

À 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 Yvrac 624 ha (soit 73 % du territoire communal) leur superficie a nettement régressée 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'Yvrac les met au coeur 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 » (cf. photo n°1),
  - ✓ le long de la Route de Montussan, vers les « plaines de l'Est » (cf. photo n°2), ✓ le long du Chemin de Valentin, vers le Domaine de Lort (cf. photo n°3), ✓ le long de la Route de Tabernottes (cf. photo n°4).
- 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'alignements d'arbres remarquables, ... de haies structurantes pour le paysage, qui participent par ailleurs à la fonctionnalité de continuité écologique.

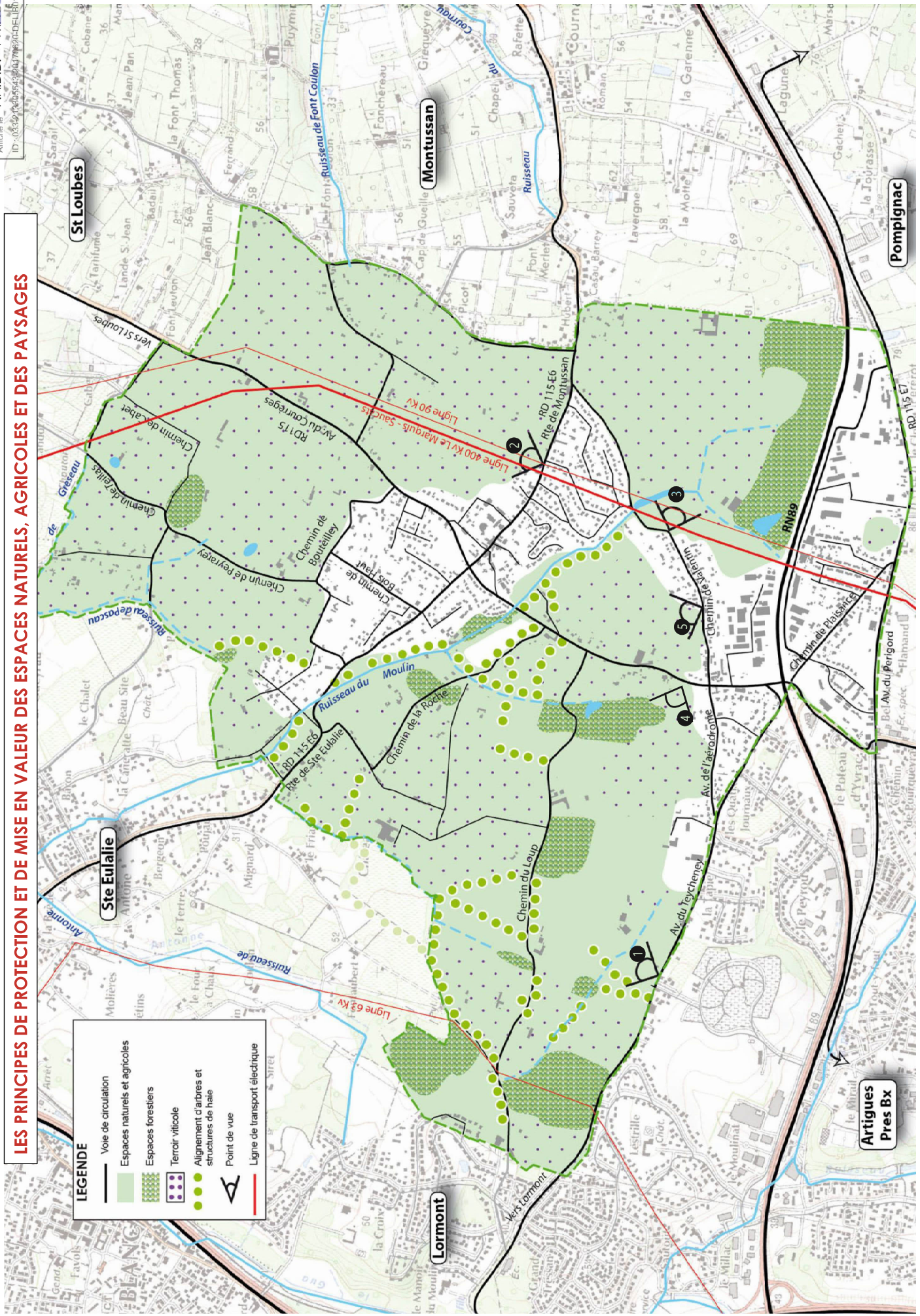
##### ■ PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

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 Boutelley 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, favoriser sur les dents-croisées des zones d'activités, une vocation économique compatible avec l'habitat (bureaux,);
- Prévention contre les effets liés aux traitements phytosanitaires en interface entre l'habitat et les zones agricoles ;
- Prévention contre les effets liés aux émetteurs de radiofréquence.



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



**LEGENDE**

	Voie de circulation
	Espaces naturels et agricoles
	Espaces forestiers
	Terrain viticole
	Alignement d'arbres et structures de haie
	Point de vue
	Ligne de transport électrique



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

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

### ■ MAITRISE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE AU REGARD DE LA CAPACITÉ DES EQUIPEMENTS 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 2027. 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 multiple :

- stopper le développement des quartiers éloignés du bourg qui se sont constitués dans les secteurs agricoles et naturels de la commune comme ceux des Gréseaux, de la Chapelle, de Mallard, du Renard, ...
- conforter les espaces urbains centraux et dotés en réseaux et équipements publics, en donnant la priorité aux espaces situés dans un rayon de 400 m du cœur de bourg, en apportant un soutien à l'offre commerciale et de services du pôle du rond-point du centre-bourg et en promouvant une opération d'hébergement pour personnes âgées en lien avec le pôle de santé ;
- limiter le développement du coteau de Peyrarey au regard de son éloignement du secteur de densification précédemment annoncé, des difficultés de gestion pluviale et de son raccordement à l'assainissement collectif ;
- retrouver des effets de « seuil urbain » et de « micro-coupure d'urbanisation » entre les différentes polarités, d'appui d'une limitation de l'étalement urbain en bord de route et de l'étalement urbain :

- en marquant des espaces de respiration entre :
  - ✓ le bourg et les Tabernottes, le long de la route de Saint-Loubés,
  - le bourg coté Blanzac-Carry 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 Boutelleilley,

- ✓ 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 redivision parcellaire) parallèlement au développement urbain sur des espaces non encore bâtis.

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.

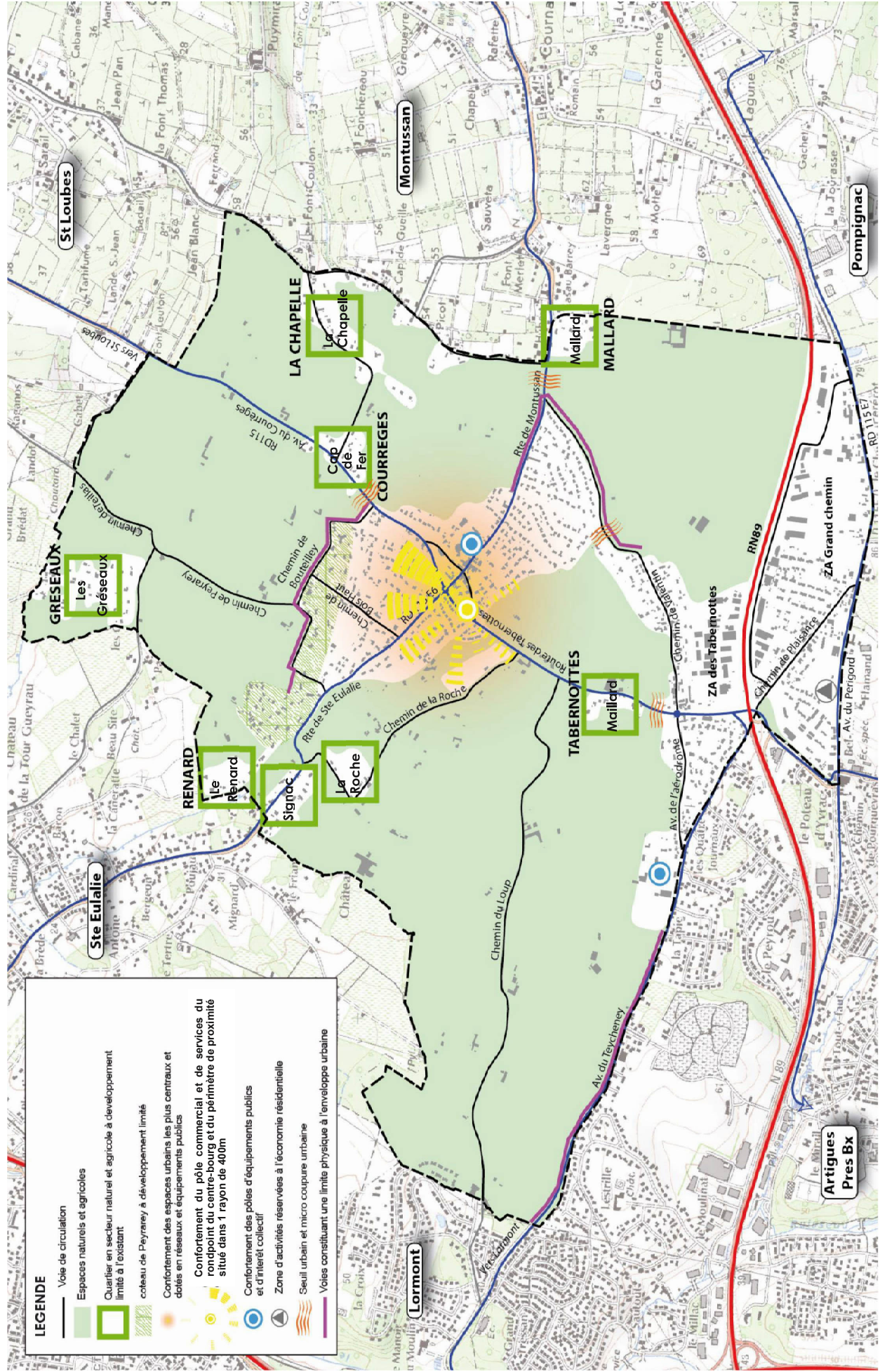
### ■ TENDRE VERS UNE PRODUCTION DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS ET UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Pour rappel, les attendus 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 rattrapage 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'accession abordable à la propriété », parallèlement à la production de logements locatifs sociaux.

## LES PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAINS



**LEGENDE**

-  Voie de circulation
-  Espaces naturels et agricoles
-  Quartier en secteur naturel et agricole à développement limité à l'existant
-  coteau de Peyreney à développement limité
-  Confortement des espaces urbains les plus centraux et dotés en réseaux et équipements publics
-  Confortement du pôle commercial et de services du rondpoint du centre-bourg et du périmètre de proximité situé dans 1 rayon de 400m
-  Confortement des pôles d'équipements publics et d'intérêt collectif
-  Zone d'activités réservées à l'économie résidentielle
-  Seuil urbain et micro coupure urbaine
-  Voies constituant une limite physique à l'enveloppe urbaine

### 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 ÉCONOMES 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 économe de l'espace en promouvant :

- ✓ des formes urbaines «foncièrement économes» 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 700 m<sup>2</sup> lorsque les opérations immobilières associent logement individuel et logement collectif,
- ✓ 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,
- ✓ un objectif de répartition 75 %/25 %, entre habitat individuel et habitat collectif<sup>2</sup> dans les opérations d'aménagement visant une certaine taille.

#### ■ 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, au sein du foyer principal de peuplement,
- ✓ Utiliser le potentiel foncier non encore consommé, à l'exclusion de tout autre développement, sur les ZA des Tabernolites et de Grand Chemin, en veillant à ne pas fragiliser les commerces du centre bourg et 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

#### ■ PERMETTRE UNE DIVERSIFICATION ECONOMIQUE 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'oénotourisme. 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 MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

L'objectif de modération de la consommation foncière mis en œuvre 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>1</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 %.

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

En compatibilité avec les orientations du SCOT de l'aire métropolitaine de Bordeaux

<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 et bureaux...)

<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 Route de St-Loubès, RD 115E16 Route de Montussan, RD 115E7 Route du Périgord) à une fonction d'échange intercommunal et non de support à l'urbanisation sur lequel 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 Boutelleilley, Chemin de la roche, Chemin de Valentin, ...) en vue d'éviter les débouchés individuels et promouvoir un traitement paysager qualitatif le long de l'axe.

#### ■ PROMOUVOIR UNE MOBILITÉ DURABLE

La mise en œuvre 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 Tabernoïttes et du Poteau ; en tant 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 :

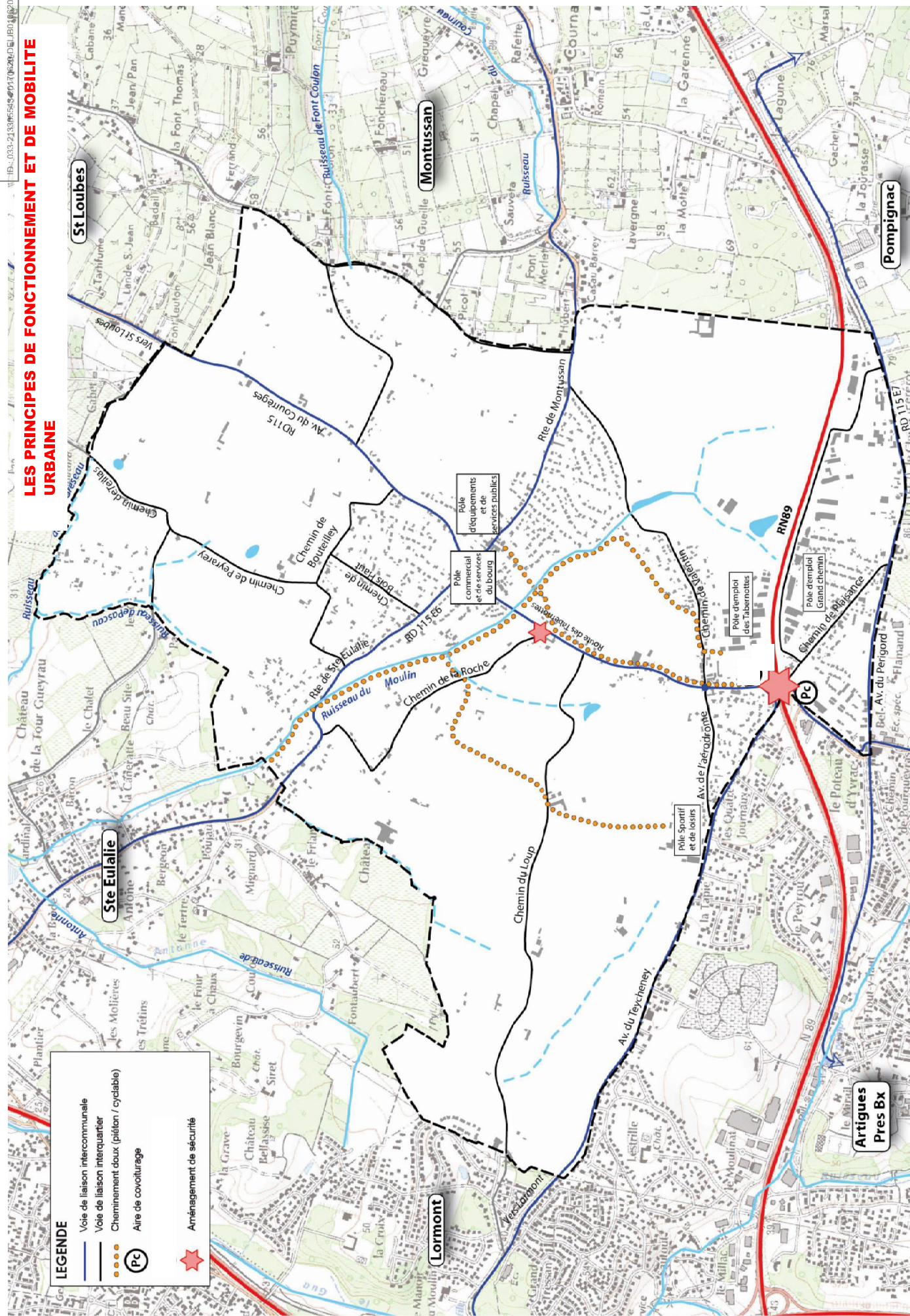
- Axe Nord/Sud : le long de la RD 115 entre le bourg et le Poteau,
- Axe Est/Ouest : le long du ruisseau du Moulin, à travers le parc public.

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 Tabernoïttes

#### ■ UNE MOBILITÉ APAISÉE ET SECURISÉE

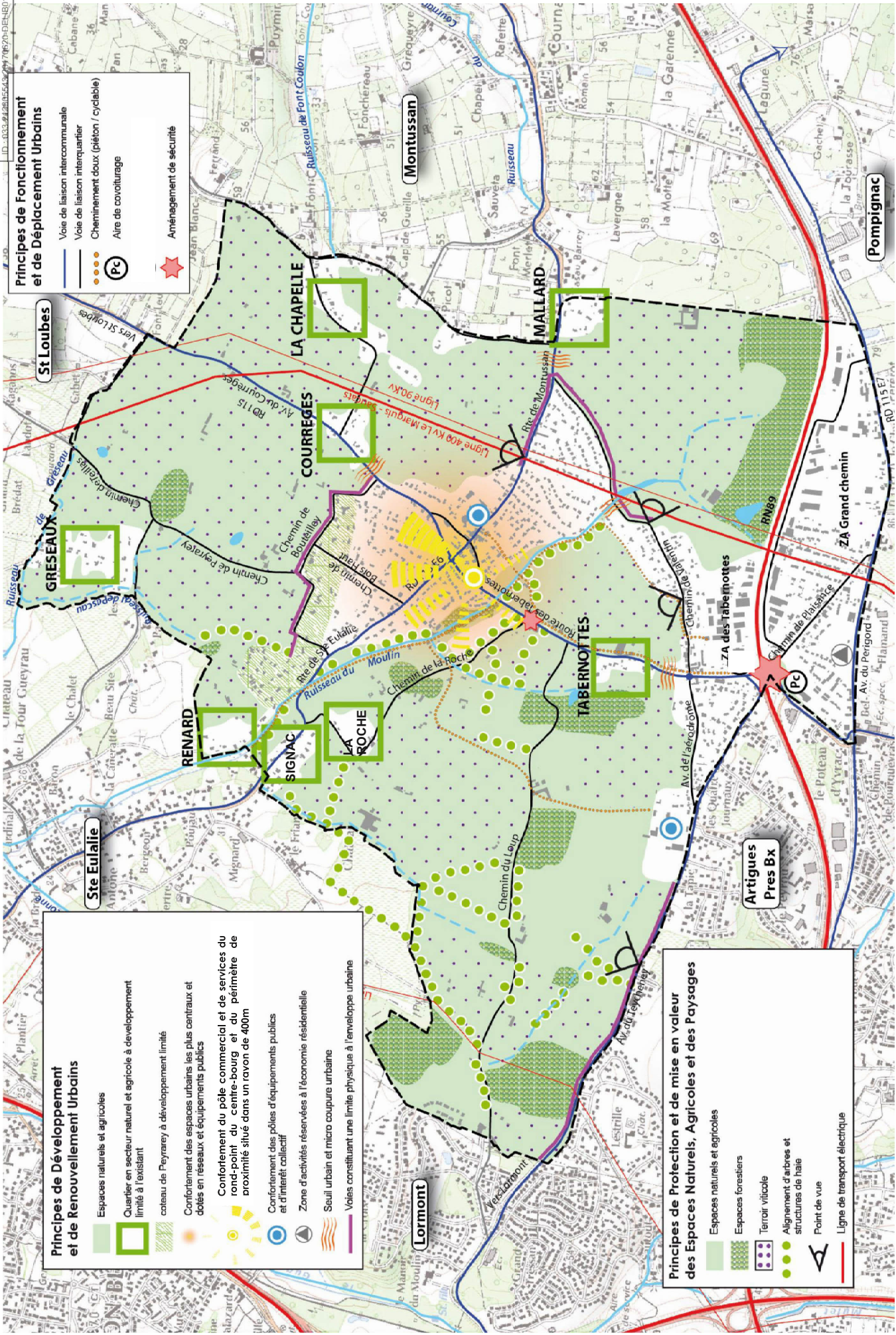
Les voies primaires structurantes (RD 115 route de St-Loubès, RD 115 E16 route de Montussan, RD 115E7 Route du Périgord) pâtissent d'un trafic routier intense, facteur d'insécurité routière. La limitation du développement urbain aux abords de ces axes constitue un premier facteur de sécurité, qu'il convient de compléter d'aménagement routier et notamment le long de la route de St-Loubès (RD115) à la hauteur du débouché du chemin de la roche.

# LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT ET DE MOBILITE URBAINE



**LEGENDE**

- Voie de liaison intercommunale
- Voie de liaison interquartier
- Cheminement doux (piéton / cyclable)
- Aire de covoiturage
- Aménagement de sécurité



### Principes de Développement et de Renouveau Urbains

- Espaces naturels et agricoles
- Quartier en secteur naturel et agricole à développement limité à l'existant
- coteau de Peyravy à développement limité
- Confortement des espaces urbains les plus centraux et dotés en réseaux et équipements publics
- Confortement du pôle commercial et de services du rond-point du centre-bourg et du périmètre de proximité situé dans un rayon de 400m
- Confortement des pôles d'équipements publics et d'intérêt collectif
- Zone d'activités réservées à l'économie résidentielle
- Seuil urbain et micro coupure urbaine
- Voies constituant une limite physique à l'enveloppe urbaine

### Principes de Fonctionnement et de Déplacement Urbains

- Voie de liaison intercommunale
- Voie de liaison interquartier
- Cheminement doux (piéton / cyclable)
- Aire de covoiturage
- Aménagement de sécurité

### Principes de Protection et de mise en valeur des Espaces Naturels, Agricoles et des Paysages

- Espaces naturels et agricoles
- Espaces forestiers
- Terrain viticole
- Alignement d'arbres et structures de haie
- Point de vue
- Ligne de transport électrique