

01.11/2018

Envoyé en préfecture le 21/11/2018

Reçu en préfecture le 21/11/2018

Affiché le

SLO

ID : 033-213305543-20181120-DELIB01112018-DE

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

COMMUNE D'YVRAC

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 20 NOVEMBRE 2018**

NOMBRE DE MEMBRES :

Afférents au Conseil Municipal.....	23
En exercice	23
Présents	14
Qui ont pris part au vote.....	15

DATE DE LA CONVOCATION : 13 novembre 2018

L'an deux mil dix huit et le vingt novembre du mois de novembre 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 – Monsieur Denis PASCAL – Monsieur Olivier LAFEUILLADE Adjoint – Madame Christine BARRACHAT – Monsieur Jean-Claude IZAC – Madame Marguerite JOANNE, Conseillers Délégués – Monsieur Francis BOBULSKI – Monsieur Dominique FAURIAUX – Madame Isabelle REQUER – Monsieur Frédéric SANANES – Monsieur Alain SEBRECHT – Monsieur Francis VEILLARD, conseillers municipaux.

ABSENTE EXCUSEE AYANT DONNE PROCURATION

Madame Annie BERNADET à Madame Sylvie BRISSON

ABSENTS EXCUSES

Madame Marie-Pierre VALENTIN – Monsieur Sébastien BERE – Madame Corinne COUTANTIN – Madame Maxélande DUCOS TRIAS – Madame Marie-Hélène DUSSECH – Madame Mireille PEBEYRE – Madame Josiane ROCHARD – Madame Valérie TURCIK,

SECRETAIRE DE SEANCE

Monsieur Francis BOBULSKI 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 procédé à deux débats sur le PADD, les 29 janvier 2016 et 20 juin 2017.

Il indique avoir souhaité à nouveau soumettre ce document au débat, dans le but de tenir notamment compte des observations réalisées par les personnes publiques associées dans le cadre de la concertation menée par la commune.

Il présente les ajustements apportés au PADD à ce titre :

- La commune retient un taux de croissance moyen désormais fixé à un peu plus de 1%, supérieur à celui mentionné dans les PADD précédemment débattus.
- Cette ambition de développement démographique correspond à 400 habitants supplémentaires environ à horizon 10 ans, induisant des besoins en nouveaux logements évalués à 200, qui sur la base d'une densité moyenne de 20 logements/ha, nécessitera des besoins fonciers à hauteur de 10 ha.
- Dans une volonté de renforcer la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, le PADD vient préciser l'objectif de consommation foncière globale, fixé à 540 m² par logement.
- Sur la base de ces hypothèses de croissance démographiques, la commune ne dépassera pas les 3 500 habitants à horizon 10 ans, seuil au-delà duquel elle sera astreinte au respect des dispositions de la loi SRU en matière de logements sociaux. L'anticipation du dépassement de ce seuil étant toutefois essentielle, le PADD prévoit un effort marqué de la commune pour développer la production de logements sociaux sur son territoire. La commune ambitionne ainsi de faire passer, à horizon 10 ans, le taux de logements sociaux dans le parc des résidences principales à 14%, en veillant à mettre en œuvre une mixité sociale.

Olivier LAFEUILLADE complète les propos de Monsieur le Maire en projetant une cartographie issue du PADD, qui illustre la volonté de l'équipe municipale de rechercher un équilibre entre le maintien du cadre naturel et agricole de la commune d'une part, et l'accueil nécessaire et raisonné de nouveaux habitants d'autre part. Il insiste sur la richesse des paysages de la commune, aux portes immédiates de la métropole bordelaise, qui garantit un cadre de vie dont l'équipe municipale souhaite préserver la qualité.

Il précise que le projet de PLU, avant arrêt, doit être finalisé par la commission municipale en charge du dossier et à nouveau examiné avec les personnes publiques associées.

Francis BOBULSKI revient sur les objectifs de consommation foncière affichés dans le PADD, et demande si le PLU prévoira des tailles minimales de parcelles pour construire.

Monsieur le Maire répond qu'il n'y aura pas de taille minimale de parcelle pour accueillir une construction dans les zones urbaines, mais que les différents articles du règlement viendront encadrer les projets (règles d'implantation et de gabarit des constructions, emprises au sol maximales à respecter...)

Jean-Claude IZAC demande quel est le pourcentage actuel de logement social dans le parc dans le parc des résidences principales à Yvrac.

Monsieur le Maire répond qu'il s'élève à ce jour à 7%.

Sylvie BRISSON indique que ce taux est atteint grâce à l'opération collective du Flaman, réalisée durant le mandat de Jacques MAYOUX, qui avait fait preuve d'anticipation à l'époque. L'équipe actuelle, dans la même volonté de responsabilité vis-à-vis des équipes municipales futures, se doit d'anticiper l'échéance du passage aux 3 500 habitants pour la commune. De plus, si un changement législatif venait à abaisser le seuil actuellement fixé à 3500 habitants, l'échéance d'application des dispositions de la loi SRU à Yvrac serait beaucoup plus rapprochée.

Olivier LAFEUILLADE précise en outre qu'il existe toute une typologie de logements sociaux, dont la commune conserve davantage la maîtrise à ce jour que lorsqu'elle sera astreinte au respect des dispositions de la loi SRU.

Sylvie BRISSON rappelle qu'en outre, 70% de la population française est éligible aux logements sociaux.

Alain SEBRECHT indique que le calendrier prévu en début de procédure est désormais caduc, et qu'il faudrait le réactualiser, afin notamment de fixer la date de la seconde réunion publique, avant l'arrêt du projet.

Olivier LAFEUILLADE répond que la définition d'un nouveau calendrier est effectivement nécessaire, et rappelle que le PLU est bien avancé. Les ajustements présentés aujourd'hui découlent de la réunion organisée par la commune avec les personnes publiques associées et sont le fruit de la concertation.

Il précise en outre que le Maire et les services de la commune reçoivent des administrés chaque semaine pour des questions relatives à l'urbanisme, et les tiennent par là-même informés de l'avancée de l'élaboration du PLU.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé du PADD, 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 novembre 2018

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 21/11/2018

Reçu en préfecture le 21/11/2018

Affiché le



ID : 033-213305543-20181120-DELIB01112018-DE

COMMUNE D'YVRAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



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

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

P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
le

Architectes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Urbanistes D.E.S.S.

Tél : 05 56 29 10 70

Affaire n°14-43e

Paysagistes D.P.L.G.

Email :
contact@agenceetaphore.fr



Envoyé en préfecture le 21/11/2018

Reçu en préfecture le 21/11/2018

Affiché le



ID : 033-213305543-2018120-DELIB0112018-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, 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

I. 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 aux 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 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 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.

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 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 localitif, ...).

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 échelle d'une dizaine d'années, soit 2019/2029 pour l'exercice de ce présent PLU.

Après une période de développement démographique soutenu qui a conduit la commune à accueillir près de 70 habitants par an entre 2007 et 2014¹ (à savoir au total + 500 habitants sur 7 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 2014 (soit près de 2.8 % par an), pour un retour à un rythme d'un peu plus de 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 400 habitants d'ici les dix prochaines années 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 200, qui sur la base d'une densité moyenne de 20 logements/ha, nécessitera des besoins fonciers à hauteur de 10 ha.

Ces besoins en logements seront partiellement satisfaits dans le cadre du renouvellement urbain (dents-crèuses 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 attribue 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 oeuvre et non à leur remise en cause ».

¹ Dernier recensement INSEE 2014, entré en vigueur au 01/01/17 : 2 851 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 asseoir 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 Yvrac 624 ha¹ (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 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 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 :

- Prévention d'inondation par ruissellement pluvial :
 - en limitant l'imperméabilisation des sols sur les secteurs identifiés comme présentant une certaine sensibilité (secteur Peyrrey en amont du Lotissement Beauvallon, ...) et le débit de fuite lors des nouveaux aménagements,
 - par l'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, ...);
- Prévention contre les effets liés aux traitements phytosanitaires par des aménagements en interface entre l'habitat et les zones agricoles ;
- Prévention contre les effets liés aux émetteurs de radio-fréquence.

Reçu en préfecture le 21/11/2018
Affiché le
ID : 033-213305543-20181120-DELI



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 à un rythme d'un peu plus de 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 200 logements d'ici 2029. 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 construits dans les secteurs agricoles et naturels de la commune comme ceux des Gréseaux, de la Chapelle, de Mallard, de 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 de la pharmacie 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 non-raccordement à l'assainissement collectif ;
 - retrouver des effets de « seuil urbain » et de « micro-coupure d'urbanisation » entre les différentes polarités, à l'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-Loubès,
 - le bourg côté 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,

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

- la Route de Bouffeilley,
- le Chemin de Valentin à la hauteur du lot La Clé des Champs,
- l'Avenue de Teycheney,
- le Chemin de la Roche,

■ DONNER LA PRIORITÉ AU RENOUVELLEMENT ET CONFORTEMENT DES ESPACES DÉJÀ BATIS

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 sociaux¹, 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 (localité privée, localité public, accession à la propriété, ...),
- d'un objectif de 30 % minimum de logements locatifs sociaux dans les zones AU,
- de 100 % de logements sociaux² sur certains secteurs stratégiques en matière d'offre sociale, comme la zone AU de Pin Franc et certaines parcelles de centre-bourg.

La mise en œuvre de ces dispositions doit permettre de tendre progressivement vers un rattrapage en matière d'offre sociale et atteindre 14 % du parc des résidences principales.

¹ sont considérés comme tels ceux dont la construction bénéficie d'un prêt aidé par l'Etat tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat de type PLA (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout nouveau dispositif équivalent

² localité social et accession sociale

6



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 m² 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 globale de 540 m²¹ par logement, dans la limite de :
 - 700 m² lorsque les opérations immobilières associent logement individuel et logement collectif²
 - 900 m² dans le cas d'opérations immobilières ne déclinant que du logement individuel¹
- un objectif de répartition 70 % maximum/30 %¹ minimum, entre habitat individuel et habitat collectif² dans les opérations d'aménagement visant une certaine taille.

■ SOUTENIR ET RÉORIENTER 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 et notamment aux proches abords du pôle de la pharmacie, sur la zone d'activité de Tabernottes et au carrefour du Poteau,
- à permettre 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)³,
- à limiter au champ de l'économie résidentielle³ le développement économique dans la zone de l'Avenue du Périgord

■ 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'oénotourisme. La mise en oeuvre d'une offre en matière d'hébergement et autres activités d'accueil et de découverte du vignoble devant favoriser l'utilisation ou changement de destination du patrimoine bâti existant, parallèlement à la création de nouvelles constructions.

¹ Mesure E5 du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise

² Calculé en nombre de logements y compris les maisons de ville

³ Champ économique recouvrant des activités et services mis en oeuvre 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...)

■ 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 20 logements/ha⁴ lissé sur l'ensemble des zones de développement (zones AU) et de densification (zone U), soit un effort de densification par rapport à la densité observée sur la production immobilière entre 2007 et 2016, à savoir 12,5 logt/ha,
- une consommation foncière projetée de 10 ha contre 22 ha consommés entre 2007 et 2016, soit une réduction de plus de 50 % située à 70 % en espaces de densification.

2. Espaces destinés au développement économique :

- une consommation foncière projetée de 3,5 ha contre 4,8 ha consommés entre 2007 et 2016, soit -27 %.

L'objectif de modération de la consommation foncière globalisé sur les espaces à vocation habitat et économique, s'établit à 50 %.

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

⇒ Renforcer le développement et l'utilisation des communications numériques

- Articulation du projet communal avec le projet communautaire de développement de la fibre dans les zones d'activités, dont le partenariat a été signé en début d'année 2017 et dans le cadre duquel les zones d'activités d'Yvrac sont concernées ;
- Articulation du projet communal avec le projet de Gironde Numérique, dont l'objectif est multiple : résorber les zones blanches (zones où l'accès à internet haut débit est impossible), améliorer les débits insuffisants qu'on trouve en zones dites « grises » (débits inférieurs à 2Mb/s), déployer les infrastructures haut débit et préparer l'arrivée du très haut débit (THD) via des technologies comme la fibre optique.

⇒ Favoriser un projet de développement urbain qui tienne compte de la capacité des réseaux d'énergie

Au regard des objectifs retenus en matière de modération de la consommation foncière et de la volonté communale de renforcer les principaux pôles de centralité urbaine, le projet de développement retenu à travers le PLU induit très peu d'extension des réseaux d'énergie. De plus, dans les projets où la commune est maître d'ouvrage ou lors de rénovation des bâtiments publics, la commune s'efforcera, dans la mesure du possible, à trouver la solution d'approvisionnement énergétique la plus pérenne.

⁴ Moyenne entre les secteurs de densification du bourg (25 logts/ha), de densification en 1ère et 2ème couronne du bourg (20 logts/ha) et la zone de développement AU chemin de la Roche (17 logts/ha).

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 115^F16 Route de Montussan, RD 115^F7 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 Bouteilley, 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 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 site d'hébergement oenotouristique projeté par le PLU 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 Tabernolles et du Poiteau ; 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 :

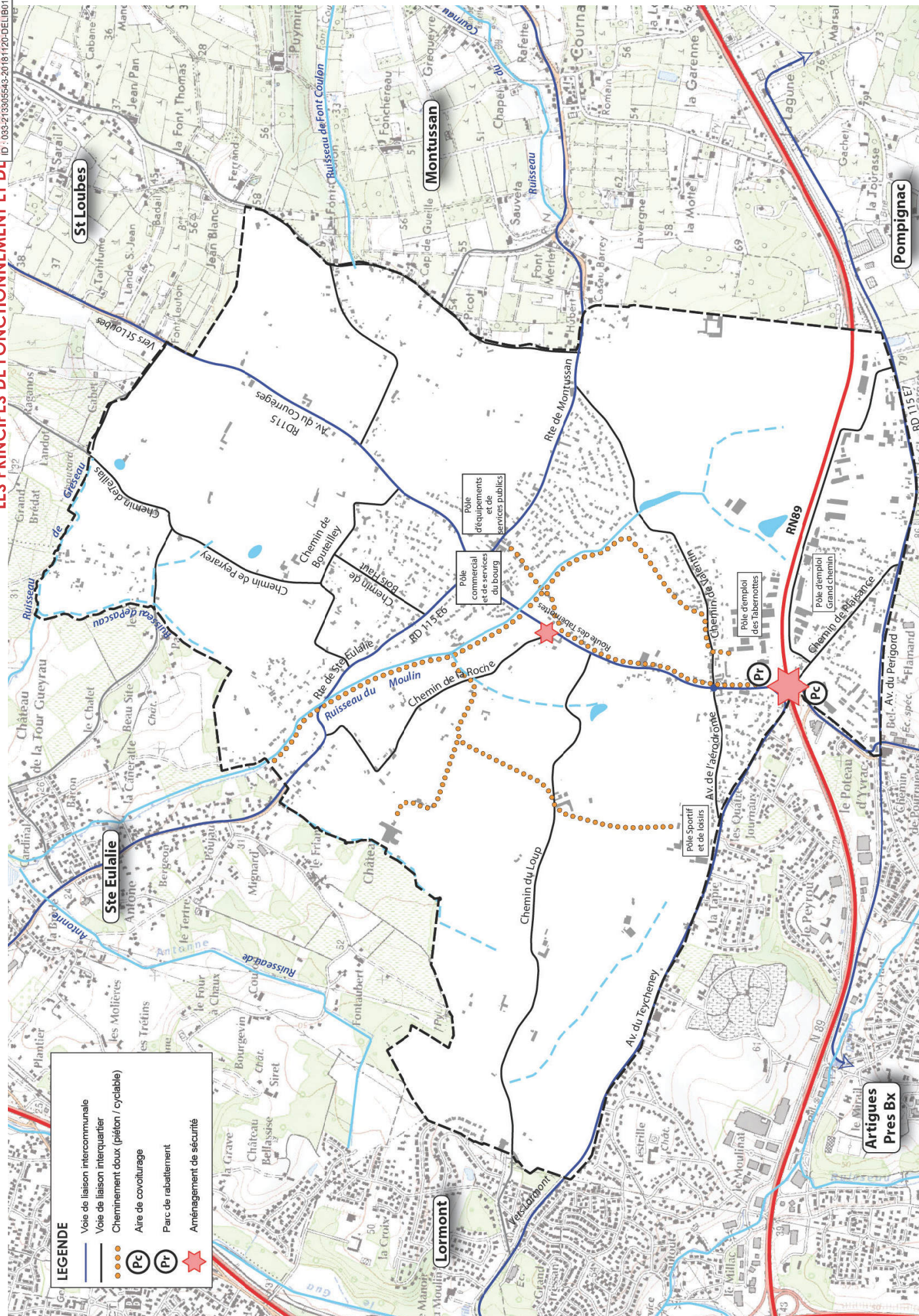
- Axe Nord/Sud : le long de la RD 115 entre le bourg et le Poiteau,
- Axe Est/Ouest : le long du ruisseau du Moulin, entre le parc public.

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 à proximité des sorties de la RN89 et qui pourra, à terme, être articulé avec un parc de rabattement envisagé dans le cadre du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

■ PROMOUVOIR UNE MOBILITÉ APAISÉE ET SECURISÉE

Les voies primaires structurantes (RD 115 route de St-Loubès, RD 115 E16 route de Montussan, RD 115^F7 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 de la route de la roche.

1) 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.



SCHEMA D'ORGANISATION

