

REGION NOUVELLE AQUITAINE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE D'YVRAC

ENQUETE PUBLIQUE

Plan local d'urbanisme

du 6 janvier au 5 février 2025

1ère partie

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

(Les conclusions figurent en 2^{ème} partie)

ANNEXES (En volume séparé)

- Procès-verbal de synthèse (PVS)
- Mémoires en réponse de la Commune
- Fichier excel des observations du public (sur clé USB)
- CR réunion du 29/01/2025
- Arrêté d'ouverture de l'enquête
- Insertions dans la presse

Hervé MILLER, Commissaire enquêteur

Sommaire

1	Généralités	3
1.1	Cadre général et objet de l'enquête	21
1.2	Cadre juridique de l'enquête	21
1.3	Présentation du projet de PLU	21
1.3.1	Diagnostic communal	6
1.3.2	Etat initial environnemental.....	7
1.3.3	Choix retenus pour le PADD.....	10
1.3.4	Justification des choix pour les OAP	11
1.3.5	Choix pour la délimitation des zones et le règlement applicable.....	12
1.3.6	Synthèse de l'évaluation environnementale	14
1.3.7	Articulation avec les documents cadres	14
2	Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et autres Personnes Publiques Consultées	16
3	Organisation et déroulement de l'enquête publique	20
4	Analyse des observations et des réponses de la Commune	21
4.1	Analyse des observations du public	21
4.1.1	Analyse quantitative.....	21
4.1.2	Analyse qualitative par thèmes.....	22
4.2	Analyse des réponses de la Commune aux observations du public par thèmes	23
4.2.1	Thème 1 – Demandes concernant les objectifs d'évolution démographique	23
4.2.2	Thème 2 : Demandes concernant les besoins en logements et les choix d'urbanisme.....	24
4.2.3	Thème 3 : Demandes relatives à l'évaluation environnementale des impacts	30
4.2.4	Thème 4 : Demandes concernant les EBC	31
4.2.5	Thème 5 : Demandes relatives au règlement d'urbanisme et au reclassement	32
4.2.6	Thème 6 : Demandes relatives à la gestion des eaux pluviales et l'assainissement.....	36
4.2.7	Thème 7 : Demandes relatives à l'oénotourisme	39
4.2.8	Thème 8 : Demandes relatives aux remarques générales et complémentaires	40

Annexes

- Procès-verbal de synthèse (PVS)
- Mémoires en réponse de la Commune
- Fichier excel des observations du public (sur clé USB)
- CR réunion du 29/01/2025
- Arrêté d'ouverture de l'enquête
- Insertions dans la presse

1 Généralités

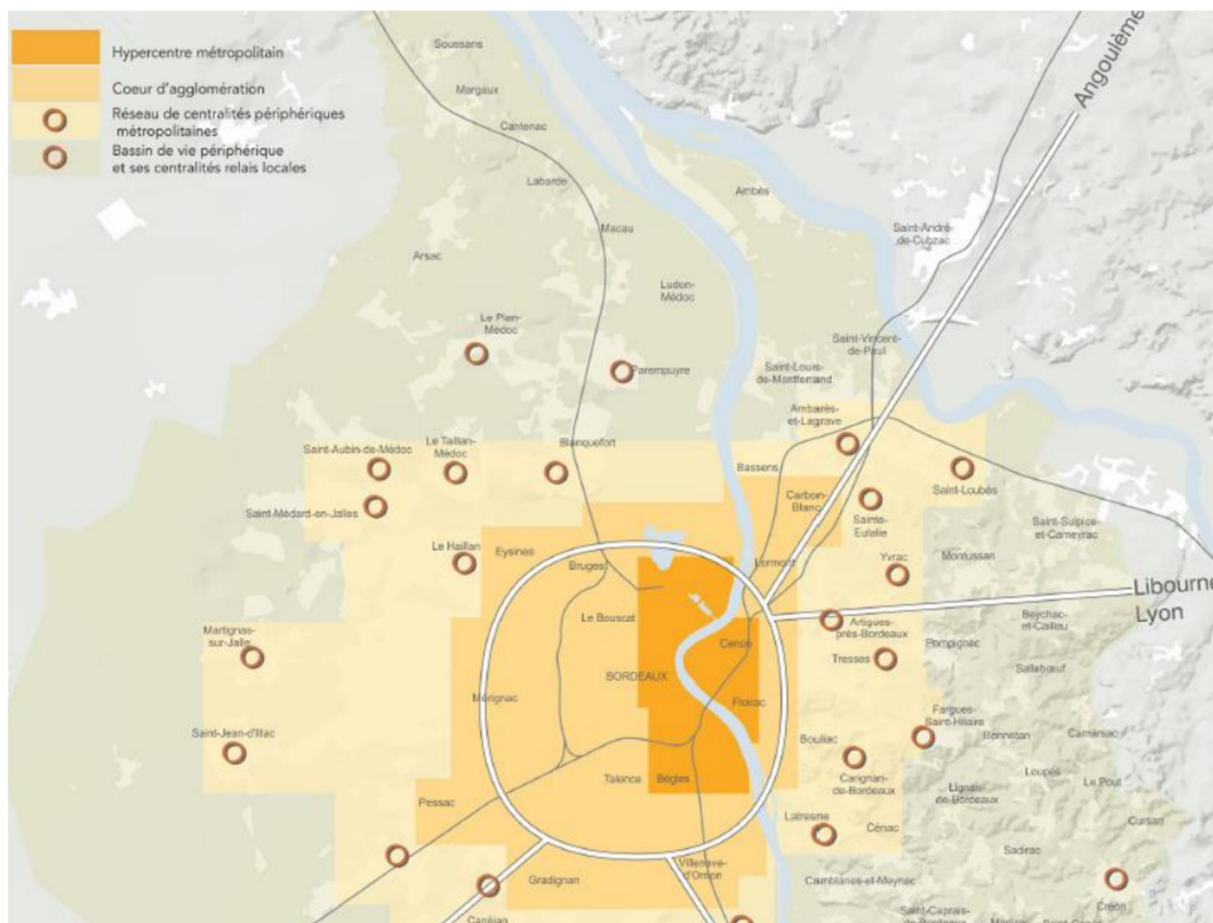
1.1 Cadre général et objet de l'enquête

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

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



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



Source : Scot de l'Aire Bordelaise Métropolitaine

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



Tribunal Administratif de Bordeaux suite à la demande formulée par la Mairie d'Yvrac, a pour objet de présenter et d'analyser le projet de PLU en prenant en considération les observations du public, ainsi que les différents avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération de Conseil Municipal.

Une fois le dossier de PLU approuvé, ce document aura vocation à remplacer tous les documents d'urbanisme et servitudes actuellement applicables sur le territoire de la Commune d'Yvrac.

Le présent rapport (partie n°1) fait l'objet de conclusions motivées séparées (Partie n°2).

1.2 Cadre juridique de l'enquête

Conformément à l'article L. 153-19 Code de l'urbanisme le projet de PLU arrêté est soumis à une enquête publique qui doit être réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

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

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

Pour rappel, les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui sont restés inchangés sont les suivants :

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

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu au sein du conseil municipal le 28 août 2023 (délibération 02.05/23).

Lors de sa séance du 30 septembre 2024 le Conseil Municipal a pris une délibération (01.09/24) arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation, dont le dossier complet a été joint au dossier soumis à enquête publique.

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

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

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

1.3 Présentation du projet de PLU

1.3.1 Diagnostic communal

- Démographie

Yvrac s'inscrit dans le secteur de Saint-Loubès, qui après avoir connu une dynamique soutenue liée au desserrement de la métropole (TCAM > à 2%), est revenu après 1999 à un rythme de croissance ralenti (TCAM proche de 1%) mais régulier ; Yvrac a participé activement à ce phénomène de desserrement métropolitain (TCAM de 2,8 % entre 2010 et 2015 lié à l'aménagement du quartier du Flaman notamment), mais enregistre un net ralentissement depuis 2015, lié en partie à la caducité du POS et le retour à l'application du Règlement (National d'Urbanisme RNU).

Si la période d'intense accroissement démographique lié au desserrement de la métropole a impliqué un solde migratoire fortement excédentaire associé à un solde naturel régulièrement déficitaire, Yvrac aborde une période où ces deux variables sont atones : le solde naturel connaît un léger déficit (malgré une trentaine de naissances /an depuis 10 ans) et le solde migratoire est à peine excédentaire.

L'ensemble de ces évolutions n'épargne toutefois pas la commune d'un phénomène de vieillissement, l'indice de jeunesse qui traduit l'équilibre générationnel entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans, est légèrement en deçà de 1 (soit 0,9).

Le SCOT attribue à la commune d'Yvrac un niveau de croissance soutenu au regard de son statut de « centralité périphérique métropolitaine ».

- Economie

Le tissu industriel et artisanal des ZA d'Yvrac a atteint son dimensionnement maximal, très peu de foncier demeurant encore disponible sur la commune.

Le tissu commercial et de services de proximité connaît quant à lui un phénomène de polarisation vers la ZA des Tabernottes, qui a progressivement dévitalisé le bourg. La commune souhaite pallier ce phénomène afin de maintenir au cœur du bourg un noyau d'activités commerciales et de services de proximité, accessible à l'échelle piétonne, associé à une offre d'hébergement pour personnes vieillissantes.

Une orientation technico-économique agricole dominée par la viticulture, stabilisée à 270 ha, en quête de diversification vers l'œnotourisme, complétée par une activité d'élevage bovin encore présente mais en régression. Une profession qui exploite majoritairement à titre principal, en pleine propriété (69%) et qui sociologiquement décline 3 visages :

- 1 à 2 exploitations d'envergure économique nationale, dont Yvrac ne représente qu'une part minimale dans leur portefeuille foncier
- Quelques exploitations implantées de longue date qui ont atteint une taille foncière viable (50 à 70 ha)
- Une majorité d'exploitations de petite taille (+ou- 10ha) à la limite du seuil de rentabilité, vieillissante, confrontée à la difficulté de reprise d'activité.

- Habitat

Le rythme d'accroissement immobilier régulièrement soutenu depuis 1990 a enregistré une accélération entre 2006 et 2011 (+175 logements soit + 19 %) sous l'effet de la livraison de l'opération Croix du

Flaman. Le parc des logements est dominé par l'habitat individuel en accession à la propriété (74 %), le parc des logements locatifs reste mineur (25 % des résidences principales).

Le parc des logements sociaux (75 logements) majoritairement locatifs et situé au quartier Croix du Flaman, s'élève à 6 % du parc des résidences principales ; même si la commune ne relève pas encore du taux 25 % de logements sociaux qui s'applique aux communes de plus de 3500 habitants, la commune considère qu'il convient d'anticiper cette perspective au regard du rythme de croissance démographique envisagé pour les années à venir (effet de rattrapage).

La CDC des Rives de la Laurence dont fait partie la commune d'Yvrac est la seule du Pays Cœur-Entre-Deux-Mers à ne pas s'être dotée d'un Programme Local de l'habitat (PLH) qui fixe le programme d'actions à entreprendre pour assurer de bonnes conditions de fonctionnement du marché de l'habitat.

De forts enjeux de diversification du parc des logements notamment en termes de parc social pèsent sur le territoire d'Yvrac au regard de son statut de "centralité périphérique métropolitaine" dans le cadre du SCOT ; en l'absence de PLH, le SCOT indique un minimum de 15 % de logements sociaux dans la production immobilière.

- *Urbanisation et capacité de densification*

Le développement urbain des 20 dernières années (2000/2021) s'est opéré dans le cadre de 13 lotissements, créant près de 300 logements, sur la base d'une densité moyenne de 18 logts/ha (11 logts/ha hors quartier du Flaman).

Après une intense activité immobilière liée à l'aménagement du quartier du Flaman entre 2007 et 2009 (170 logements sur 5,7 ha, soit 30 logts/ha), l'activité immobilière sur Yvrac connaît un net ralentissement, notamment depuis 2018.

Le bilan de la consommation foncière des 10 dernières années indique :

- consommation foncière 2011/2020 : 11,3 ha dont 6 ha d'espaces Naturels (53%) et 5,3 ha d'espaces en densification (47%)
- une densité brute 2011/2020 : 8,2 logts/ha
- consommation foncière nette : 700 m² / logement (1120 m²/logement hors Flaman)
- rapport individuel/collectif : 50 % / 50 %, (100 % individuel hors Flaman)

Le projet de PLU doit tendre vers une modération de la consommation foncière 2011/2020 (11,3 ha) et une réduction de moitié de l'artificialisation des sols qui s'y est opérée, soit de l'ordre de 5,5 ha.

Dans cette perspective, de forts enjeux diversification des formes urbaines et notamment vers des formes foncièrement plus économes s'appliquent au territoire d'Yvrac au regard de son statut de "centralité périphérique métropolitaine" dans le cadre du SCOT.

1.3.2 Etat initial environnemental

• *Milieu physique*

La topographie marquée des certains secteurs de la commune conduit à conclure à un enjeu en matière de relief lors de leur ouverture à l'urbanisation ; pour autant une attention particulière devra être portée à la capacité d'infiltration des sols afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales.

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

La conjugaison de paramètres physiques tels que la topographie, la faible capacité d'infiltration des eaux des sols et l'imperméabilisation des sols qu'entraîne l'urbanisation, a conduit à l'apparition de phénomènes d'inondation par ruissellement pluvial depuis les coteaux de Peyrarey sur les secteurs urbanisés situés en aval au sud.

Il conviendra de veiller à ne pas aggraver les conditions d'infiltration des sols par une amplification de l'imperméabilisation dans les zones urbaines, et à améliorer la gestion des eaux pluviales par la création d'ouvrages de régulation, dans le cadre des aménagements urbains projetés mais également dans le

cadre de secteurs amont à l'urbanisation susceptibles de remplir une fonction de rétention/relargage différé des eaux pluviales.

La commune d'Yvrac est classée au titre du SDAGE Adour-Garonne, en zone de Répartition des Eaux, qui implique en termes de consommation de la Ressource « Eau » une attention particulière. La commune est également classée en zone Vulnérable aux nitrates d'origine agricole et autres composés azotés ; la situation des zones de développement du PLU vis-à-vis du réseau hydrographique communal devra être un facteur d'incidence à prendre en compte.

- *Patrimoine biologique – Trames verte et bleue*

Le territoire communal n'est pas le support de milieux naturels revêtant un fort enjeu biologique en termes d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire, mais leur maintien est à relier plutôt à celui d'une trame verte à une échelle plus large, celle d'une « couronne verte d'agglomération » ; les enjeux en termes de trame verte et bleue sont multiples, attachés à l'armature majeure que constitue le ruisseau du Moulin mais également de façon plus ponctuelle à travers les quartiers habités (écoulements du coteau de Peyrarey qui rejoint le ruisseau du Moulin), en tête de bassin versant du ruisseau du Moulin chemin de Valentin, le long du ruisseau de Pascau, avant sa confluence avec le ruisseau de Gréseau.

- *Ressources naturelles*

Le territoire communal présente un fort potentiel en matière de ressources naturelles :

- Ressource en eau : La ressource en eau sur Yvrac, bénéficie de bonnes conditions de protection et répond de façon satisfaisante aux besoins ; les zones susceptibles d'être retenues dans le projet de PLU, du fait de leur localisation géographique à proximité du bourg bénéficient de bonnes conditions de desserte par le réseau public d'eau potable.
- Ressource en sol à valeur agricole : Malgré une baisse continue du nombre des exploitations et de la Surface Agricole Utile, les espaces agricoles sont encore très présents sur la commune (72 % du territoire) et présentent dans certains cas de grande qualité spatiales ; toutefois, l'interface avec l'urbanisation constitue aujourd'hui, un enjeu en termes de fonctionnement, que les choix de développement du PLU doivent intégrer ;
- Ressource en sol forestier : Les espaces forestiers, mineurs sur le territoire d'Yvrac avec un taux de boisement inférieur à 10 %, ne revêtent pas d'enjeu en termes de ressource forestière ;

Aucune exploitation du sous-sol n'est recensée sur la commune.

- *Pollutions, nuisances et qualité des milieux*

- Qualité des eaux : Deux masses d'eau sont classées en mauvais état quantitatif, situation à mettre en lien avec Le classement de la commune en Zone de Répartition des Eaux (ZRE), qui implique un objectif de bon état renvoyé à 2027 ; concernant l'état chimique, les pressions qui s'opèrent sur le bassin versant agricole et urbanisé impliquent pour 3 masses d'eau un mauvais état quantitatif.

Yvrac se situe dans un secteur à fort enjeu en matière d'eau avec un classement pour 3 masses d'eau en Zone à Préserver Pour le Futur (ZPPF).

Les masses d'eau présentes sur la commune présentent un état quantitatif jugé bon mais qualitatif jugé mauvais du fait d'une forte pression liée au caractère agricole et urbanisé du bassin-versant. Quatre masses d'eau souterraines sont classées par le SDAGE Adour Garonne en « Zones à Protéger Pour le Futur ».

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

- Pollutions liées aux eaux usées : La commune d'Yvrac bénéficie de conditions favorables à la maîtrise qualitative des impacts des effluents générés par l'urbanisation (liée à l'habitat et à l'économie) sur les milieux aquatiques, au regard d'une couverture par le réseau collectif de toute l'enveloppe bâtie (à l'exception du quartier de Teillas/les Gréseaux et de la route de la Roche) ; toutefois la maîtrise quantitative des ruissellements pluviaux représente un enjeu au regard d'une perméabilité des sols moyenne à médiocre, d'une forte imperméabilisation de certains secteurs et de l'absence fréquente d'ouvrages de régulation au sein de l'enveloppe urbaine.

- Qualité de l'air : En l'absence de mesures de qualité de l'air directement attachées au secteur, il est difficile d'évaluer les réels impacts de l'activité industrielle et des déplacements automobiles qui s'exercent sur la commune ; en tout état de cause, la recherche de modalités de déplacements alternatifs à l'automobile est autant de pistes qu'il est possible de mettre en place à l'échelle locale.
 - Nuisances liées au bruit : Les sources de bruit incommodes pour l'habitat recensées sur la commune d'Yvrac sont essentiellement liées au voisinage des zones d'activités économiques et au passage de la RN 89 et de la RD 115.
- *Risques majeurs*

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

- *Choix énergétiques*

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

- *Patrimoine et cadre de vie*

La commune n'est concernée par aucun site protégé.

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

Concernant le cadre paysager communal, l'étude paysagère conclut aux enjeux de renforcement et de valorisation de la diversité des paysages, en respectant un équilibre ville/nature/campagne, de façon à constituer un cadre de vie harmonieux à l'échelle de la commune mais aussi du territoire élargi aux portes de l'agglomération. D'un point de vue paysager ce sont des enjeux de gestion, de valorisation, de protection des éléments constitutifs de cette identité paysagère : vallon du ruisseau, points de vue au-delà du coteau calcaire, rythme d'espaces ouverts.

- *Synthèse des principaux enjeux*

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

1.3.3 Choix retenus pour le PADD

- **Grands principes du PADD**

- Des principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages

- Promouvoir une organisation spatiale en relation avec le territoire, à l'appui de la trame verte et bleue,
- Préserver les continuités écologiques assurées par la TVB et sa restauration, les espaces agricoles et viticoles, et les espaces de « Nature ordinaire »,
- Mettre en œuvre des principes de mise en valeur des paysages et du patrimoine, à travers la préservation de l'ambiance rurale, la préservation d'éléments de paysage,
- Mettre en œuvre des principes de gestion hydraulique et préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines.

- Des principes de renouvellement et développement urbains

- Décliner un parti d'aménagement basé sur une enveloppe urbaine clairement identifiée, donnant la priorité au renouvellement et au confortement du bourg, dans le cadre de l'aménagement d'espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, parallèlement à une maîtrise de tout autre développement urbain sur le reste du territoire,
- Mettre en œuvre une plus grande mixité des formes urbaines, mixité sociale,
- Tendre vers un objectif de modération de la consommation foncière de -50 % pour répondre aux besoins fonciers destinés à l'habitat, associé à un effort de densification au sein des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en appliquant un ratio de 20 logements/ha contre 8,3 logements/ha opéré au cours de la période 2011/2020 et une modération de l'étalement urbain au regard d'une consommation d'espaces situés à 100% en espaces de densification (contre 44% au cours de la période 2011/2020),
- La mise en œuvre d'une stratégie de développement économique basée sur :
 - Le confortement de l'offre commerciale sur le bourg, sur la zone d'activité de Tabernottes et au carrefour du Poteau,
 - une utilisation du potentiel foncier non encore consommé, à l'exclusion de tout autre développement, sur les ZA des Tabernottes et de Grand Chemin tout en ménageant un rapport apaisé vis-à-vis de l'habitat avoisinant (économie résidentielle1),
 - Une limitation au champ de l'économie résidentielle le développement économique dans la zone de l'avenue du Périgord,
 - Une diversification vers l'œnotourisme.

- Des principes de fonctionnement et de déplacement urbains

- Promouvoir une mobilité durable et apaisée à l'appui d'une offre en itinéraires de circulations douces entre les zones habitées et les pôles d'équipements et de services.

- **Dimensionnement du projet de PLU à l'échéance n+10ans**

- Objectifs démographiques : +250 habitants sur la base d'un retour à TCAM2 de 0,8 % ; afin de marquer une pause dans le développement très soutenu enregistré entre 2010 et 2015 (TCAM de 2,8 %),
- Besoins en logements pour répondre à ces perspectives : + 100 à 110 logements neufs et 10 logements à remobiliser en renouvellement urbain,
- Besoins fonciers pour répondre aux besoins en logements neufs : 5,4 ha sur la base d'une densité moyenne de 540 m2 /logements (en cohérence avec les attendus du Scot), localisés à 100% dans les enveloppes urbaines.

- **Cohérence avec la capacité d'accueil et les objectifs de mixité sociale**

- La capacité d'accueil du PLU s'élève à 5,4 ha net après pondération localisés en totalité dans les espaces de densification au sein des tissus constitués, en considérant les objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (- 50% / bilan de consommation 2011-2020 11,1 ha),
- Dans les OAP et le règlement d'urbanisme : programmation de 79 logements sociaux (locatifs ou en accession sociale) répartis dans les zones AU sur la base d'un ratio de 100 % du

programme des logements à caractère social) et les zones urbaines (Ua, b, c, d) sur la base d'une servitude de mixité sociale introduite dans les zones urbaines constituées (article U 1.2.8).

1.3.4 Justification des choix pour les OAP

Le PLU prévoit différents types de zones AU :

- Une zone AU destinée à une urbanisation à vocation d'habitat ; elle comprend plusieurs secteurs a, b, c et d, affectés de dispositions variables ;
- Une zone AUE1 destinées à une urbanisation à vocation économique.

- OAP en zone AU

La zone AU est destinée à l'urbanisation future organisée à vocation d'habitat et, dans une échéance à court / moyen terme, avec l'objectif de promouvoir un développement urbain à même d'assurer le confortement des espaces urbains centraux, dotés en réseaux et équipements publics, en donnant la priorité aux espaces situés dans un rayon de 500 m du cœur de bourg (intensification urbaine et de rationalité foncière et fonctionnelle).

Ce classement permet la mise en œuvre d'outils de programmation dans de nombreuses dimensions, notamment à travers le règlement d'urbanisme et les OAP :

L'OAP des secteurs AUa et b du Pin Franc est issue de la restructuration d'une vaste entité foncière recouvrant des enjeux d'organisation et de programmation urbaines. Cette zone revêt une localisation stratégique en vue d'une démarche de confortement du bourg, elle est accessible à l'échelle piétonne et susceptible de soutenir la fréquentation des équipements publics, commerciaux et de services du bourg. Par ailleurs, son statut en partie public (parcellaire communal de 1 ha) est l'opportunité de porter la politique de l'habitat engagée par la commune, destinée à soutenir la part des logements à vocation sociale sur la commune et plus particulièrement au bourg.

Afin de permettre une réalisation en deux tranches d'aménagement du fait d'une partie publique susceptible d'être plus rapidement étudiée et engagée dans une phase opérationnelle, la zone est divisée en deux secteurs AUa (parcelles communales) et AUb (parcelles privées).

L'OAP des secteurs AUc et d du cœur de bourg : elle se situent au cœur du bourg, dans la partie la plus ancienne et historique d'YVRAC, où se concentrent la majorité des équipements publics (mairie, écoles, médiathèque, gymnase, salle des fêtes, micro-crèche et le pôle de santé ...) et encore quelques commerces de proximité. De forts enjeux pèsent sur ces espaces en termes de confortement de la centralité et des fonctions qui lui sont associées.

Ces secteurs s'étendent sur des espaces déjà bâtis mais avec une relative faible densité et constituent des opportunités de renouvellement par re-densification.

Une dimension commerciale est insérée dans la programmation afin de soutenir la redynamisation commerciale amorcée grâce au périmètre de diversité commerciale introduit dans le PLU.

- **Secteur AUc rte des Tabernottes** : s'inscrit dans le périmètre sur lequel la commune souhaite optimiser l'offre urbaine, dans une approche de mixité des fonctions urbaines : la trame commerciale qui subsiste encore fait l'objet d'une disposition de soutien à travers le périmètre de diversité commerciale qui s'applique en partie au secteur AUc. Le volet habitat est décliné dans le cadre d'une programmation de logements à caractère prioritairement collectif afin d'y promouvoir une diversité des formes urbaines (précisé dans les OAP).
- **Secteur AUd avenue de Courrèges** : ce périmètre couvre deux entités : une propriété bâtie composée d'une maison de ville de belle facture (identifiée au titre de la loi Paysage) mais qui fait l'objet d'un arrêté de péril suite à un sinistre, et d'un parc boisé remarquable (également identifié au titre de la loi Paysage), ainsi qu'un ensemble parcellaire situé dans le prolongement du parc boisé, qui appartient à la commune de Yvrac.

Cet ensemble constitue une opportunité d'opérer sur le cœur de bourg une opération de logements à caractère social pour personnes âgées non dépendantes, sur la base d'une quinzaine de logements, en vue de répondre à des besoins émanant de personnes vieillissantes dont le logement trop grand ou trop éloigné d'une offre commerciale et de services, notamment médicaux, est devenu inadapté ; le site présente l'avantage de se situer dans un rayon de proximité piétonne (500 m) du Pôle de santé situé Avenue de Courrèges et du petit pôle de commerces de la pharmacie.

- *OAP en zone AUE1*

Sont classés en zone AUE1 les terrains réservés pour une urbanisation à vocation économique, à caractère commercial ou de bureau, conformément au principe de « limitation au champ de l'économie résidentielle¹ le développement économique de la zone du Périgord » annoncé dans le volet du PADD « *Soutenir et réorienter l'utilisation des espaces à vocation économique* ».

La zone AUE1 de l'avenue du Périgord (RD 115 E7) du PLU s'inscrit dans un périmètre géographique qui revêt déjà une vocation économique majeure avec la zone d'activités de Grand Chemin et les entreprises SO Poids-Lourds, LTP Agrégats, ... desservi par un axe de transit important, la RD 115 E7 et une accessibilité aisée depuis la RN 89.

Cette zone permet de conforter le pôle économique de Grand Chemin en restant dans les enveloppes urbaines définies par le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

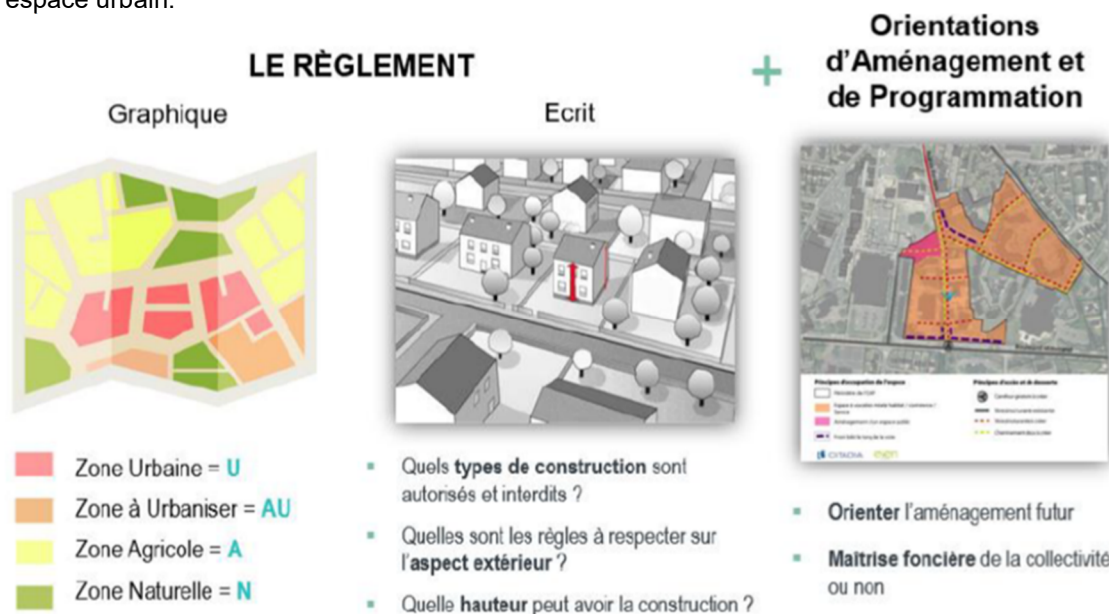
Compte tenu de l'enjeu de fonctionnement urbain que revêt cette zone le long de la RD 115, le PLU y développe une OAP afin d'accompagner son ouverture à l'urbanisation.

1.3.5 Choix pour la délimitation des zones et le règlement applicable

- *Eléments de cadrage*

Les élus de la commune d'Yvrac ont fait le choix de se lancer dans la mise en place d'un document modernisé en lien avec l'application de la réforme de modernisation des PLU qui va progressivement contribuer à la simplification et la clarification de leur contenu, afin de mieux traiter les enjeux nationaux et locaux.

Ainsi, le règlement est basé sur la simplification du nombre de zones afin d'assurer une meilleure lisibilité du document et se limite donc à six zones U, UE, AU, AUE1, A et N. A cela s'ajoute un ensemble de règles graphiques selon les différentes thématiques, applicables afin de caractériser l'unicité de chaque espace urbain.



- *Règlement écrit (pièce n°5)*

Le règlement écrit fixe les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal, à l'exception des secteurs d'OAP « secteur d'aménagement » en zone AU et AUE1 régies par la pièce n°3 du PLU, ainsi que les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques.

Chaque zone est régie par 13 à 14 articles s'organisant de la manière suivante :

- Fonction urbaine

- 1.1 Occupations et utilisations des sols interdites
- 1.2 Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières
- 1.3 Conditions de réalisation des aires de stationnement

- Morphologie urbaine

- 2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- 2.4 Emprise au sol des constructions
- 2.5 Hauteur maximale des constructions
- 2.6 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords
- 2.7 Espaces libres et plantations

- Desserte par les réseaux et services urbains

- 3.1 Conditions d'accès et de desserte par les voies publiques ou privées
- 3.2 Conditions de desserte par les réseaux publics
- 3.3 Performances énergétiques et environnementales
- 3.4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques (uniquement pour AUE1)

Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales est joint en annexe du règlement d'urbanisme.

- *Règlement graphique (pièce n°4)*

Le règlement du PLU décompose le territoire intercommunal en zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N) à travers d'un document graphique.

Le dossier du PLU comprend un plan de zonage valant règlement et venant renforcer la lisibilité des règles écrites associées au territoire communal, en définissant :

- la délimitation des différentes zones (U, UE, AU, AUE1, A et N) et les secteurs qui y sont inclus :
 - Ua,Ub,Uc,Ud,Ue : zone urbaine de densité variable
 - Ueic : destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif
 - Aa : secteur couvert par la zone de bruit de l'aérodrome
 - NI : secteur naturel de loisirs
 - Ntvb : secteur naturel trame verte et bleue
- ainsi que la localisation ou la délimitation des éléments suivants :
 - Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - Secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres soumis à prescription d'isolement acoustique
 - Recul des constructions au titre de l'amendement Dupont
 - Bande boisée à créer
 - Espaces Boisés Classés : existant et à créer
 - Zone de submersion
 - Emplacements réservés
 - Secteur de diversité commerciale
 - Bâtiments ne figurant pas au cadastre
 - Éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur : élément végétal, parc boisé, élément bâti, arbre isolé

En « Annexes » du dossier de PLU (pièce n°6), les documents informatifs suivants sont présentés :

- 6.1 Plan des Périmètres Fournis à Titre Informatifs
- 6.2 Tableau (6.2.1) et plan des Servitudes d'Utilité Publique (6.2.2)
- 6.3 Annexes sanitaires :
 - 6.3.1 Plan AEP
 - 6.3.2 Plan EU
 - 6.3.3 Note technique

1.3.6 Synthèse de l'évaluation environnementale

Le PLU d'Yvrac s'efforce de concilier développement urbain et préservation environnementale, dans un souci permanent de préserver les grands équilibres du territoire. En effet, bien que non recensé au titre d'une valeur écologique majeure comme peuvent l'être les territoires couverts par un site Natura 2000, le territoire communal présente une certaine fragilité et remplit à une échelle plus large, une fonctionnalité de couronne verte d'agglomération.

Ainsi, aujourd'hui, les projets d'aménagements prévus dans le cadre du PLU tiennent compte des impératifs de préservation environnementale ; la démarche d'évaluation environnementale ayant guidée pas à pas l'élaboration du PLU.

Dans cet esprit, le PLU propose un développement urbain pour l'habitat moins consommateur d'espace que par le passé et majoritairement à mobiliser au sein des enveloppes urbaines constituées (100%) ; ce choix traduit la volonté de la commune de proposer un développement raisonné, et correctement dimensionné au regard des besoins du territoire et des enjeux de préservation environnementale. Ce développement raisonné est rendu possible par la présence sur le territoire de l'ensemble des réseaux collectifs nécessaires (eau potable, assainissement eaux usées, défense incendie, ...), correctement dimensionnés pour accueillir de nouvelles constructions sur le territoire.

Ainsi, le règlement du PLU impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif de toutes les nouvelles constructions dans les zones AU. Cette disposition réglementaire est fondamentale au regard du classement du SDAGE en zone Vulnérable aux nitrates d'origine agricole et autres composés azotés, territoire sensible qui pourrait subir des pressions dommageables en lien avec la gestion des eaux usées mais aussi pluviales.

Ainsi, il convient pour conclure de préciser que les objectifs de développement de la commune s'appuient sur une prise en compte proportionnée des enjeux environnementaux, en cohérence avec l'ensemble des documents supra communaux qui s'appliquent de fait au territoire (SDAGE/SAGE/Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise...).

De fait, et sous réserve du respect strict des projets comme des dispositions réglementaires, la mise en œuvre du PLU d'Yvrac ne sera pas de nature à générer des incidences négatives majeures et durables sur l'environnement communal et supra communal.

1.3.7 Articulation avec les documents cadres

Le dossier s'est essentiellement attaché à démontrer la compatibilité du projet de PLU avec Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Les autres plans, schémas et programmes analysés au regard du PLU sont les suivants :

- SDAGE Adour Garonne 2022/2027 ;
- Les deux SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux associés ; Nappes Profondes ;
- Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise 2014 ;
- Schéma Régional de Cohérence écologique Nouvelle Aquitaine ;
- Plan Climat-Énergie territorial (PCET) de la Gironde ;
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)
- Schéma Régional Climat, Air, Énergie d'Aquitaine (SRCAE)
- Zones mentionnées aux 1° à 4° de l'article L.2224-10 du CGCT

Les orientations du document ont été traduites dans le PADD et à travers ce dernier, dans les OAP et dispositif réglementaire.

1.4 Bilan de la concertation

Le bilan de la concertation a été présenté ainsi lors de la séance du Conseil Municipal du 30 septembre 2024 (cf. délibération 01.09/2024) :

- La délibération de prescription de la procédure a été affichée depuis le 24 juillet 2014
- Des publications ont été effectuées sur les différents supports de communication de la Commune, dont :

- Articles dans les bulletins municipaux des mois de janvier et juin 2015, février et juin 2016, juin 2017, octobre 2021 et dans le quotidien Sud-Ouest du 1^{er} février 2016 et 22 novembre 2018,
- Une page spécifique mise en place sur le site internet de la Commune depuis mars 2016 et alimentée au cours de la procédure avec les délibérations concernant la prescription de la procédure, les diaporamas projetés lors des réunions publiques, les comptes rendus de ces réunions
- 6 réunions publiques ont été tenues après leur annonce dans la presse et/ou sur le(s) panneau(x) lumineux :
 - 2016 : 22 mars (présentation de la procédure du PLU et du PADD),
 - 2021 : 28 octobre (rappel des étapes depuis 2015 et présentation des dispositions de zonage et de règlement d'urbanisme),
 - 2023 : 14 et 30 mai, 14 juin 2023 (avancement du projet, écoute des observations et propositions du public, éclaircissement par rapport aux interrogations émises par le public)
 - 2024 : 4 juillet (présentation du projet)
- Une exposition publique constituée de 4 panneaux affichés devant la médiathèque d'aout 2021 à juin 2024, puis actualisée en septembre 2024
- Un registre a été mis à la disposition du public au secrétariat de la Mairie depuis le 24 juillet 2014 et clos le 30 septembre 2024
- La Mairie a été par ailleurs destinataire de plus de 70 courriers et courriels de demandes particulières concernant le projet de PLU, qui ont été examinés à la lumière des orientations du document

Le Conseil Municipal a ainsi tiré le bilan de la concertation avec une prise en considération des observations notamment en réorientant une partie de l'OAP AUb vers des activités médicales et paramédicales et une révision à la baisse des ambitions d'accroissement de population.

La délibération 01.09/2024 qui présente le bilan de la concertation a été jointe au dossier soumis à l'enquête.

1.5 Les pièces du dossier mis à l'enquête

La composition du dossier soumis à l'enquête publique unique résulte notamment des dispositions des articles L. 123-6 et R. 123-8 du Code de l'environnement et de l'article R. 153-8 du Code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le PLU de la Commune d'Yvrac, le dossier comprend les pièces suivantes :

- Dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme, comportant :
 - 0 - Liste des pièces,
 - 1 - Rapport de présentation (RP),
 - 2 - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
 - 3 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
 - 4 - Plan de zonage
 - 5 - Règlement d'urbanisme
 - 6 - Annexes :
 - 6.1 Plan des périmètres fournis à titre indicatif
 - 6.2 Servitudes d'utilité publique (recueil et plan)
 - 6.3 Annexes sanitaires (Plans des réseaux AEP et Assainissement Eaux Usées, et note technique)
 - 7 - Résumé non technique
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'autorité environnementale
- Bilan de la concertation, délibérations et arrêtés municipaux relatifs au PLU
- Ajout : Plan de sauvegarde de l'aérodrome Bordeaux-Yvrac

L'évaluation environnementale du PLU est intégrée dans le Rapport de présentation.

2 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et autres Personnes Publiques Consultées

PPA/PPC	Date de l'avis	Nature de l'avis
SYSDAU - Scot de l'aire métropolitaine Bordelaise	17/12/2024	Avis favorable
Chambre d'agriculture	sans réponse	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Gironde	sans réponse	
Chambre de Commerce et d'industrie	sans réponse	
Conseil Départemental de la Gironde	26/12/2024	Avis favorable avec réserves
Région Nouvelle Aquitaine	sans réponse	
Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	04/12/2024	Avis conforme (L.112.1-1 du Code rural) (*) Avis favorable (L.151-13 du Code de l'urbanisme) Avis défavorable (L.151-12 du Code de l'urbanisme)
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)	13/12/2024	Observations
Syndicat Mixte Nouvelle Aquitaine Mobilités	sans réponse	
Mission Régionale d'Autorité Environnementale	15/11/2024	Recommandations
Institut National des Appellations d'Origine (INAO)	11/12/2024	Pas d'opposition
Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)	sans réponse	
Conseil Interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB)	sans réponse	
Mairie d'Artigues-près-Bordeaux	09/12/2024	Avis favorable
Mairie de Tresses	sans réponse	
Mairie de Saint-Loubes	sans réponse	
Mairie de Ste Eulalie	sans réponse	
Mairie de Pompignac	sans réponse	
Mairie de Montussan	sans réponse	
Mairie de Lormont	sans réponse	

(*) Avis conforme favorable assorti de réserves au titre de l'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime qui stipule :

« Lorsqu'un projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour conséquence, dans des conditions définies par décret, une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation, l'autorité compétente de l'Etat saisit la commission du projet. Celui-ci ne peut être adopté qu'après avis conforme de cette commission. Lorsque le représentant de l'Etat n'a pas considéré comme substantielle la réduction des surfaces agricoles concernant des terres à vignes classées en appellation d'origine contrôlée ou l'atteinte aux conditions de production mais que la commission a néanmoins rendu un avis défavorable, l'autorité administrative compétente qui approuve le projet est tenue de faire connaître les motifs pour lesquels elle décide de ne pas suivre cet avis dans l'acte d'approbation ».

2.1 Nombre d'avis des PPA/PPC

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

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

Au total, on dénombre :

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

Le seul avis défavorable (CDPENAF) porte sur des détails du règlement des zones A et N.

2.2 Analyse du mémoire en réponse de la Commune sur les avis des PPA/PPC

Un tableau de synthèse des avis des PPA était joint au dossier d'enquête. Les réponses de la Commune y ont ensuite été apportées dans le document Word joint au mémoire en réponse.

Elles sont ci-après présentées dans le même ordre que dans le document. Les chiffres entre parenthèses renvoient au numéro des pages.

Réponses apportées à la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine (MRAE) (pages n° 1 à 12)

Appréciations du CE :

Les demandes suivantes ont reçu une réponse satisfaisante :

- Complément d'approche quantitative de la délimitation des enveloppes urbaines
- Analyse des incidences potentielles du dérèglement climatique sur le territoire, au regard de la gestion de la ressource en eau
- Inventaires écologiques réalisés sur les secteurs de développement de l'urbanisation et justification des orientations prises par rapport aux enjeux identifiés (yc présentation cartographique)
- Indicateurs de suivi environnemental
- Inventaires écologiques et identification des enjeux sur les espaces réservés (notamment ouvrages de gestion des eaux pluviales)
- Approche quantitative de l'évolution des effluents et de l'incidence sur les ouvrages d'assainissement
- Approche quantitative de l'évolution de la consommation d'eau potable et mise en perspective avec les autorisations de prélèvement dans les nappes concernées
- Incidences du projet sur les risques technologiques

Recommandations du CE :

Les compléments d'inventaires écologiques prévus sur les secteurs de développement et les espaces réservés pour actualiser/compléter les données de base doivent être assortis d'une mise à jour du diagnostic et de l'identification des enjeux.

Pour ce qui concerne les espaces réservés relatifs aux ouvrages de régulation des eaux pluviales, il conviendra au préalable de confirmer la localisation en fonction des dernières mises à jour des plans de gestion (Syndicat du BV du Gua) ou études récentes.

Que ce soit pour l'assainissement ou l'eau potable, la compatibilité du projet avec les équipements et ressources doit être établie sur des éléments quantitatifs actualisés et suffisamment précis.

D'autres demandes ou recommandations ont reçu des réponses à renforcer :

- Calcul de la consommation d'espaces NAF

Demande du CE :

Il convient de clarifier et de confirmer les calculs de la consommation constatée qui constitue la référence et de la consommation correspondant au projet de PLU, en rapport avec l'approche des enveloppes urbaines (cf. demande précédente) et en prenant en compte le cas échéant les espaces réservés concernés.

Réponses apportées à la DDTM (pages n° 13 à 33) :

Appréciations du CE :

Les réponses apportées à la DDTM sont jugées satisfaisantes sur les sujets suivants :

- développement de l'offre de logements sociaux
- réflexion sur l'accueil des gens du voyage à mener conjointement avec la Communauté de Communes, le Conseil Départemental et les services de l'Etat
- Densification des zones d'activités économiques
- Alimentation en eau potable, mesures visant l'économie d'eau et la recherche de ressources de substitution
- Approche quantitative de l'évolution des effluents et de l'incidence sur les ouvrages d'assainissement
- Inventaires (faune/flore/habitat et zones humides - Prise en compte séquence ERC
- Espèces exotiques envahissantes (EEE)
- Evaluation des incidences Natura 2000
- Patrimoine architectural et paysager
- Risque ruissellement et inondation
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Adaptation du plan de zonage sur certains secteurs A par rapport au zonage du Scot
- Compléments et corrections à apporter au règlement d'urbanisme et à ses annexes
- Numérisation du PLU au standard CNIG

Recommandations du CE :

Pour ce qui concerne les OAP Centre bourg et Pin Franc et le programme ambitieux de logements sociaux qui, comme le confirme la commune, ne pourra se réaliser que sur un temps long, il serait souhaitable que le dossier présente un échéancier prévisionnel du programme envisageable à ce jour, au moins à titre indicatif, étant entendu que l'échéancier effectif de réalisation pourra s'avérer différent en fonction de l'évolution du contexte sur la décennie à venir.

Comme la MRAe, la DDTM identifie la problématique de l'eau potable comme un enjeu fort qui justifie un approfondissement du dossier sur un plan quantitatif permettant d'établir la compatibilité du projet et d'identifier des mesures envisager des économies d'eau.

Pour les inventaires écologiques complémentaires qui sont prévus avant finalisation et approbation du PLU, il convient de s'assurer que les inventaires prévus au printemps 2025 sont bien suffisants pour caractériser les milieux concernés et qu'il ne serait pas nécessaire de prévoir une(d') autre(s) séquence(s). Ils devront également intégrer l'identification d'éventuelles EEE. La cartographie des résultats devra être intégrée au dossier.

L'analyse des milieux devra également permettre de vérifier l'absence d'habitats d'espèces protégées sur les zones AU et AUE ou les ER.

La commune est particulièrement sensible aux risques ruissellement et inondation ; la délimitation des zones inondables doit prendre en compte d'ensemble des études disponibles et retenir les enveloppes les plus sécuritaires (sauf démonstration de leur invalidité par un expert).

D'autres demandes ou recommandations ont reçu des réponses à renforcer :

- Calcul de la consommation d'espaces NAF

Demande du CE :

Comme demandé également par la MRAe, il convient de clarifier et de confirmer les calculs de la consommation constatée qui constitue la référence et de la consommation correspondant au projet de PLU, en rapport avec l'approche des enveloppes urbaines (cf. demande précédente), avec les illustrations nécessaires à la bonne compréhension et le bilan chiffré établi.

- Espaces réservés pour la mobilité durable :

Demande du CE :

Des précisions ont été apportées concernant la localisation de l'aire de covoiturage près de la RN89, qui sera sur du foncier communal et qui sera indiquée dans le rapport de présentation, cependant il paraît souhaitable qu'elle apparaisse également sur le plan de zonage. L'axe de mobilité réduite entre les Tabernottes et le Centre bourg qui présente un grand intérêt pour la population d'Yvrac est lié à un espace

réservé au profit du Département pour l'élargissement de la D115 ; en conséquence, il est nécessaire que la Commune maintienne une concertation forte et une collaboration avec le Département sur ce sujet.

- Lutte contre la pollution lumineuse :

Demande du CE :

Ce point devra être développé dans le rapport de présentation

Réponses apportées à la CDPENAF (pages n° 34 à 35) :

Appréciations du CE :

Les réponses apportées à la CDPENAF sont jugées satisfaisantes (Adaptation du Règlement d'urbanisme sur deux points : secteur Aa couvert par le PEB de l'aérodrome et non constructibilité de nouvelles constructions (à l'exception d'extensions) en zone N).

Réponses apportées à l'Institut national de l'origine et de la qualité - INAO (pages n° 35 à 36) :

Appréciations du CE :

La réponse apportée à l'INAO est jugée satisfaisante.

Réponses apportées au SYSDAU (pages n° 37 à 38) :

Appréciations du CE :

Les réponses apportées au SYSDAU (SCoT) sont jugées satisfaisantes (précisions à apporter sur la consommation d'eau potable et la compatibilité avec les ressources disponibles)

Réponses apportées au Conseil Départemental de la Gironde (CD33) (page n° 39) :

Appréciations du CE :

Les réponses de principe apportées au CD 33 sont jugées satisfaisantes sous réserve d'une prise en compte dans le détail :

- Renforcement de la prise en compte du risque inondation et ruissellement
- Gestion et sécurisation des accès à l'OAP d'activités économiques de l'avenue du Périgord (aspects réglementaires et techniques)
- Mise à jour et correction des Emplacements Réservés au bénéfice du Département
- Reprise de l'itinéraire inscrit au Plan départemental des Espaces Sites et Itinéraires
- Recommandations relatives à la préservation de la ressource en eau (ressources en eau alternatives en zones de développement économique ou agricole) et à l'assainissement

Recommandations du CE :

Pour ce qui concerne la prise en compte du risque inondation et ruissellement, la Commune évoque les études réalisées sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux-Métropole et de la CDC Rives de la Laurence et indique qu'elle est à l'écoute des recommandations du CD 33.

Compte tenu de la vulnérabilité du territoire communal, il convient :

- de prendre également en compte les études menées par le Syndicat Mixte du ruisseau du Gua et son Plan Pluriannuel de Gestion des ruisseaux du bassin versant du Gua (qui englobe une très grande partie du territoire de la commune d'Yvrac) qui prévoit des travaux d'entretien ou de confortement des berges des ruisseaux, des travaux de réhabilitation ou de création de bassins de régulation des eaux ou d'étalement des crues, ainsi que des mesures de suivi ;
- de prendre en compte les recommandations faites en terme d'aménagements adaptés aux risques, notamment dans les zones de développement (OAP du Pin Franc et di Centre Bourg) vis-à-vis de l'amont et l'aval, et dans les secteurs situés près des ruisseaux.

Réponses apportées à la Mairie d'Artigues-près-Bordeaux (page n° 40) :

Appréciations du CE :

La réponse apportée à la Mairie d'Artigues-près-Bordeaux est jugée satisfaisante (création d'un emplacement réservé complémentaire).

3 Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 Organisation de l'enquête

a. Désignation du commissaire d'enquêteur et ouverture de l'enquête

Par décision n°E24000104/33 du 29 octobre 2024 du Tribunal administratif de Bordeaux, Monsieur Hervé MILLER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Daniel MAGUERES a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

b. Organisation de l'enquête par étapes

• Avant l'enquête publique :

Le nombre et la durée des permanences ont été arrêtés par la commune porteur du projet sur proposition du commissaire enquêteur, à l'issue d'une première réunion d'échange avec la Directrice Générale des Services. Ainsi, 4 permanences ont été programmées pour une durée de 2 heures chacune, à la Mairie d'Yvrac siège de l'enquête, à des heures et jours variés de la semaine de manière à offrir au public de nombreuses possibilités de rencontrer le commissaire enquêteur.

Les modalités de l'enquête publique ont été définitivement arrêtées par l'autorité organisatrice de l'enquête, et l'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal du 16 décembre 2024 (n°170/2024), qui a fixé le déroulement de l'enquête publique du lundi 6 janvier au mercredi 5 février 2025 inclus.

L'arrêté précise que :

- le dossier d'enquête publique sur support papier ainsi que le registre d'enquête papier seront déposés à la mairie et accessibles pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :
 - lundi-mercredi-jeudi et vendredi : de 8h à 12h et de 13h à 17h
 - mardi : de 8h à 12h
- Le dossier sous forme numérique sera également consultable :
 - sur un poste informatique en mairie, aux heures d'ouvertures précitées (accès gratuit)
 - et durant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la Mairie à l'adresse suivante : <https://www.yvrac.fr/urbanisme/plan-local-durbanisme>.

Conformément à la loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement (dite loi ENE) et son décret d'application n°2011-2018 du 29 décembre 2011, une adresse électronique a été dédiée au recueil des observations du public dans un format numérique : enquete.publique.pl@yvrac.fr. Elle figure dans cet arrêté, ainsi que sur l'Avis d'enquête, afin que le public ait la possibilité d'adresser des observations par messages électroniques tout au long de l'enquête.

Un avis d'enquête a été édité, avec les normes et prescriptions règlementaires (format de l'affiche, couleur, tailles des polices d'imprimerie) et affiché sur le panneau d'affichage de la mairie.

Quinze jours avant l'enquête, le commissaire enquêteur s'est assuré de sa publicité dans la presse telle qu'elle a été prévue dans l'arrêté et l'avis.

Une réunion d'échange avec la Directrice Générale des Services pour finaliser l'organisation matérielle de l'enquête et ouvrir le registre d'enquête.

• Pendant l'enquête publique :

1. Information du public

L'information du public, sur les modalités de l'enquête publique, est primordiale afin que celui-ci soit réellement informé des dates, des lieux où il pourra consulter le dossier d'enquête, être reçu par le commissaire enquêteur et faire part de ses observations.

Cette information s'est exercée par la voie d'une publicité formelle et réglementée.

2. Publicité légale

Les modalités inhérentes à l'organisation de la publicité légale sont définies à l'article 9 de l'arrêté communautaire conformément à l'article R.123-11 du Code de l'environnement. Aux termes de ceux-ci des avis d'enquête publique ont été publiés dans deux quotidiens, le Sud-Ouest et les Echos Judiciaires (*cf. pièces jointes*).

Publications	Sud-Ouest	Les Echos Judiciaires Girondins
1 ^{ère} insertion	18 décembre 2024	13 décembre 2024
2 ^{ème} insertion	8 janvier 2025	10 janvier 2025

- à l'issue de l'enquête publique :
Le registre papier a été récupéré le 6 février 2025 par le commissaire enquêteur qui l'a clôturé et signé.
Le Procès-verbal de synthèse et le registre clos et signé ont été remis par le commissaire enquêteur à la Mairie le 14 février 2025.

3.2 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions tant au niveau matériel qu'au niveau humain. Au siège de l'enquête, le public a disposé d'un dossier papier complet assorti d'un agrandissement du plan de zonage pour en faciliter la lecture et d'un poste informatique pour accès au dossier dématérialisé.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences réparties sur différentes journées de la semaine, de manière à offrir au public plusieurs possibilités de rencontrer le commissaire enquêteur. Elles étaient programmées avec une durée de 2 heures, mais compte tenu de l'affluence du public et dans l'objectif d'accueillir l'ensemble des personnes étant arrivées et ayant attendu sur la durée prévue, la durée effective de recueil des observations a dû être portée à environ 3,5 heures pour les permanences 2 à 4 :

- mercredi 8 janvier de 13h00 à 15h00,
- lundi 13 janvier de 10h00 à 12h00, prolongée jusqu'à 13h30,
- vendredi 24 janvier de 13h00 à 15h00, prolongée jusqu'à 16h30,
- jeudi 30 janvier de 13h00 à 15h00, prolongée jusqu'à 16h30.

De plus et dans le même objectif, il a été organisé un rendez-vous supplémentaire avec l'association A.P.P.Y, à la suite d'une sollicitation de cette dernière, pour que celle-ci ait le temps de présenter ses observations sans monopoliser tout ou partie d'une des permanences. Celui-ci s'est déroulé le 29 janvier 2025 de 15 à 16 heures.

4 Analyse des observations et des réponses de la Commune

4.1 Analyse des observations du public

4.1.1 Analyse quantitative

Sur les **88** observations, le public avait le choix de :

- se déplacer au siège de l'enquête pour déposer une observation ou une note sur le registre papier. La totalité des observations ont été déposées lors des permanences : 40% ;
- adresser un courrier au siège de l'enquête : 10 %
- adresser un email: 50 % (dont doublons).

Après déduction des doublons, on constate que :

- **les participations sur registre et par voie électronique sont équivalentes** et totalisent la **grande majorité des contributions** ;
- la **répartition géographique** des auteurs des observations (exception faite de quelques adresses non renseignées) s'établit ainsi (% indicatifs):
 - **plus de 25 %** d'habitants ou propriétés au **sud de la RN89**,
 - 12 % sur le secteur Techenev-Tabernottes-Valentin RG
 - **24 %** au **centre bourg (R250m)**,
 - **15 %** dans **première couronne (R500m) au NW du centre bourg**,
 - 11% sur le secteur Peyrarey-Beauvallon-Renard
 - 6 % dans première couronne (R500) au SE du centre bourg
 - Le reste (6%) réparti sur Teillas, Valentin RD et versant SW du ruisseau du Moulin.

4.1.2 Analyse qualitative par thèmes

Les observations déposées sur le registre papier (plus de 40%) ont été très exclusivement formulées lors des permanences assurées par le commissaire enquêteur. Cela traduit un besoin d'une partie importante du public mobilisé d'aller à sa rencontre pour s'informer, échanger sur leurs préoccupations ou questionnements et faciliter la formulation de leurs observations.

Il est à noter que la grande majorité des observations abordent plusieurs thèmes, avec pour certaines des volumes de contribution très conséquents (assez fréquemment courriers ou notes de plusieurs pages, et jusqu'à 29 et 80 pages pour deux d'entre elles). Seulement environ 20 % des observations ne concernent qu'un thème (généralement demande d'information ou de reclassement sur le zonage).

Les observations ont été analysées par thématique, les doublons n'étant pas pris en compte.

THEMATIQUES	nombre	proportion
Communication-Concertation	7	3%
PADD-Objectifs	31	13%
OAP-AU	29	12%
<u>Economie-AUE</u>	<u>16</u>	<u>7%</u>
Aot-Stecal	2	1%
<u>RU-ER</u>	<u>15</u>	<u>6%</u>
Zonage-Reclassement	8	3%
<u>Artificialisation des sols - Inondations-GEP</u>	<u>16</u>	<u>7%</u>
EBC-Bande boisée-Zones humides-Biodiversité	11	5%
Impact sur environnement	12	5%
<u>Impact sur riverains</u>	<u>16</u>	<u>7%</u>
<u>Impact sur circulation-Voiries</u>	<u>18</u>	<u>8%</u>
Adaptation services, réseaux, infrastructures	10	4%
Finances communales et fiscalité	6	3%
Qualité de vie	14	6%
Propositions	11	5%
Autres	14	6%
TOTAL	236	100%

Tableau 2 : répartition globale des observations par thématique

La grande majorité des observations a porté sur des inquiétudes, des mécontentements et des désapprobations vis-à-vis du projet de PLU, concernant notamment les objectifs de croissance de la population retenus dans le PADD, la localisation et les taux de logements sociaux prévus dans les OAP du Pin Franc et du Centre bourg, ainsi que leurs impacts potentiels sur l'artificialisation des sols et la gestion des eaux pluviales, les riverains, la circulation et les infrastructures.

On constate par ailleurs des préoccupations et désaccords vis-à-vis d'un projet d'urbanisation à caractère économique au sud de la RN 89, de son intégration et de ses impacts (riverains et environnement).

Une petite partie des observations sont relatives à de strictes demandes d'informations sur le règlement d'urbanisme et le plan de zonage, et on compte quelques rares soutiens au projet ainsi que quelques propositions de modification.

4.2 Analyse des réponses de la Commune aux observations du public par thèmes

4.2.1 Thème 1 – Demandes concernant les objectifs d'évolution démographique

Lors de l'examen du dossier et au fur et à mesure des échanges avec le public, de nombreuses interrogations ont émergé concernant la dynamique et l'évolution démographique envisagées.

La commune d'Yvrac opte pour un taux de croissance annuel moyen de 0,8 % sur la durée du PLU à savoir une augmentation d'environ 250 habitants sur 10 ans.

Les observations ne font pas état d'une opposition à une évolution démographique mais posent la question de la justification de celle-ci au niveau prévu qui est souvent jugée non justifiée dans le document, non cohérente avec l'évolution observée au cours des 10 ou 20 dernières années et trop élevée. Certaines observations questionnent sur les raisons du choix : quelle référence ? le taux retenu serait-il à l'origine du programme de développement de logements envisagés ou l'inverse ?

Les demandes formulées convergent vers une évolution de l'ordre de celle observée récemment de 2015 à 2021 soit environ 0,4 %, arguant d'un attachement à un développement modéré pour maintenir la qualité de vie à Yvrac.

Question n°1-a

Par rapport aux différentes références de croissance évoquées dans le rapport de présentation, la commune pourrait-elle préciser la justification du taux retenu ?

Réponse de la Commune :

- *Maintien de l'objectif modéré de 0.8%*
- *Le choix de ce taux d'accroissement n'a pas été motivé par une ambition d'un nombre de constructions mais est issu des négociations avec les services préfectoraux après le rejet du premier projet et renégocié à la baisse après l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience.*

Commentaire du CE

Dont acte

4.2.2 Thème 2 : Demandes concernant les besoins en logements et les choix d'urbanisme

a. Besoins et types de logement

En lien avec les observations jugeant l'évolution démographique envisagée trop élevée, un grand nombre d'observations estiment que les besoins de logement sont surestimés globalement et qu'ils ne tiennent pas suffisamment compte des logements vacants qui pourraient être réhabilités et répondre à une partie des besoins, en limitant les besoins de construction.

Par ailleurs, un grand nombre d'observations :

- rappellent que compte tenu de sa population actuelle et à venir (même au rythme prévu dans le PLU), la commune n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU notamment, et n'est donc pas dans l'obligation de disposer d'une offre sociale,
- considèrent que le taux actuel de logements sociaux (6%) est en rapport avec celui de communes équivalentes et suffisant, et qu'en conséquence, la nécessité et le taux de construction de logements sociaux n'est donc pas justifiée par les chiffres présentés

Question n°2-a

En l'absence de contrainte effective actuellement et pour plus de 20 ans au rythme de croissance prévu, quelle est la justification de l'objectif de 14 % de logements sociaux à 10 ans ?

Réponse de la Commune :

- *La genèse de ce pourcentage est d'atteindre de façon douce, progressive et maîtrisée l'objectif légal de 25% de logements sociaux qui seront atteints dans une 20aine d'années voire avant s'il y a un durcissement de la législation sur le seuil démographique pour l'enclenchement cette obligation légale.*
- *La Commune maintient cet objectif de 14%*

Commentaire du CE

Dont acte. Cependant, ce développement nécessitera vraisemblablement un temps long en termes de réalisation.

Les **secteurs de développement** identifiés sont au nombre de 3 :

- Cœur de bourg - AUc et AUd (à vocation d'habitat)
- Pin Franc - AUa et AUb (à vocation d'habitat)
- Avenue du Périgord -AUE1 (à vocation d'économie résidentielle)

b. Zones AU et OAP habitat

Les zones AU et OAP associées suscitent des **craintes fortes** de la part des riverains, **liées à la densification des zones** :

- Risques et nuisances liés à l'augmentation de la circulation automobile,
- inadaptation des infrastructures routières actuelles, ainsi que des cheminements piétons et cyclistes (dimensionnement, aménagement, sécurité)
- insuffisance des services et équipements communaux
- capacité financière de la commune à réaliser les renforcements d'infrastructures et équipements nécessaires et impacts sur la fiscalité communale,
- consommation d'espaces végétalisés et atteinte à la faune et la flore qu'ils abritent,
- incidence de l'artificialisation des sols sur les problèmes d'inondation déjà constatés et sur la gestion des eaux pluviales,
- altération du cadre de vie (densité de population, vis-à-vis, ...)
- dénaturation vis-à-vis du caractère rural de la commune et des quartiers résidentiels concernés

Par ailleurs, des **craintes** sont émises **par rapport au type de logements** prévus sur ces zones :

- Le programme prévoit sur ces zones 100 % de logements sociaux, faisant craindre des difficultés d'intégration et d'une réelle mixité sociale, avec des ilots denses au milieu d'un habitat pavillonnaire existant,
- Risques de dévalorisation des biens voisins en lien avec la perte de tranquillité et les vis-à-vis notamment

De plus des commentaires relèvent qu'au centre bourg, il n'y pas de commerces économiquement accessibles en rapport avec une population aux ressources modérées ou faibles, et que ces zones à urbaniser sont éloignées des autres commerces (Tabernottes ou autres communes).

Sur l'ensemble du foncier concerné seulement une partie en est maîtrisée par la commune qui la possède (correspondant à AUa). Des propriétaires dont les parcelles et/ou habitations sont concernées par ces « zones à urbaniser » se plaignent de ne pas avoir été informés directement des projets les concernant, voire s'opposent à ce que leurs parcelles soient incluses dans une OAP pour rester libres de leurs choix propres et pour leurs descendants.

Des observations font état des profondes inquiétudes éprouvées par des personnes âgées habitant au droit des zones du centre bourg à l'arrêt du PLU, craignant leur expropriation.

Certains riverains se sont constitués en association, et font des propositions d'aménagements : quantité de logements réduite, intégration de réhabilitations de bâtiments vacants en habitations, programme mixte avec seulement un % de logements sociaux et association petit collectif et maisons individuelle avec jardin, maintien d'espaces verts

Question n°2-b-1 :

Quels sont les éléments de réponses de la mairie vis-à-vis de ces craintes et les mesures prévues par rapport à certaines de ces craintes qui pourraient être intégrées au PLU, en retenant à minima les thématiques suivantes :

- ***Circulation automobile et infrastructures routières (yc piétons et cyclistes)***
- ***Services et équipements communaux et impacts financiers***
- ***Consommation d'espaces végétalisés et incidence de l'artificialisation sur les problématiques liées au ruissellement***
- ***Impact sur le cadre et la qualité de vie***
- ***Mesures et adaptations visant à favoriser l'intégration et la mixité sociale***

Réponse de la Commune :

- **La circulation :**
 - ***La zone AUa et AUb du Pin Franc sera desservie par deux accès déjà existants sur les deux routes départementales***
Un équipement d'accès sera demandé et mis à la charge de l'aménageur (bailleur social) au niveau de la sortie du cabinet de kinésithérapeutes dans le cadre du dispositif d'un projet urbain participatif.
Cela permettra ainsi de sécuriser cette sortie existante.

- La zone AUd, l'accès sera devant l'école avenue Courrège
 - La Zone Auc, l'accès sera l'avenue des Tabernottes
- Services, équipements et impacts financiers :
La zone d'implantation de ces OAP est pensée sur des secteurs viabilisés dotés des réseaux déjà existants et suffisamment calibrés. Aucune extension ou aucun renforcement de réseaux ne sera donc nécessaire.
 - Consommation d'espaces végétalisés et problématique du ruissellement :
Un emplacement réservé (ER 12) en amont des OAP est destiné à accueillir un bassin de rétention. Il permettra de réguler l'afflux d'eau pluviale sur ces zones.
Le choix de cette implantation résulte d'une combinaison de l'étude menée par un bureau d'étude spécialisée en la matière et des possibilités d'action entreprenables par la Commune. Les cartographies de diagnostic et de modélisation des propositions d'actions sont jointes au mémoire en réponse/PVS.
De plus, en contrebas des parcelles couvrant AUa et AUb un équipement de rétention d'eau d'une capacité supérieur à la surface imperméabilisée va également être créé (jardin de pluie).

Également, la densité de 25 logements hectare sur l'OAP du Pin Franc et les typologies d'habitats imposées vont garantir la non-imperméabilisation d'environ la moitié du périmètre de l'OAP. En outre, il est ambitionné d'imposer dans le cahier des charges la réalisation de jardins de pluie qui viendront renforcés les actions du bassin de rétention (ER 12).
 - Impact sur la cadre de vie :
La rédaction des OAP est dictée par la volonté de maîtriser l'aménagement de ces périmètres. L'objectif est de garantir leur intégration à l'environnement immédiat par une valorisation paysagère qualitative, l'aménagement de lieux de rencontres (aire de jeux, cheminement de balade...) mais également par l'affectation d'un rôle de maillage doux et sécurisé des quartiers de la première couronne vers les équipements, les commerces de proximité et à l'accès de la future voie verte vers la zone commerciale des Tabernottes.
 - Actions pour la mixité sociale :
Les secteurs des quatre opérations, comprennent principalement des logements libres à l'exception des 4 logements sociaux au-dessus des cellules commerciales. La typologie des logements et de l'habitat environnante permet de maintenir ainsi une mixité sociale et d'habitat.
Nota : Les logements libres signifient non sociaux et concernent l'habitat existant dans ce périmètre. Les logements existants sont des maisons individuelles non soumises à conventionnement social.
De plus, comme indiqué supra, le cahier des charges imposera aux aménageurs un aménagement qualitatif et une valorisation paysagère avec la création de cheminement piéton qui favoriseront leur intégration dans le centre bourg en jouant notamment le rôle de renfort et de jonction du maillage doux.

Question n°2-b-2 :

Ne serait-il pas possible de préciser le plan d'aménagement de l'OAP Pin Franc comme cela a été fait sur l'OAP Cœur de bourg, pour plus une meilleure cohérence, en précisant mieux les accès qui ne semblent pas desservir l'ensemble du bâti ?

Réponse de la Commune :



Il ne peut être donné de précisions sur les implantations car le cahier des charges relatif notamment aux implantations des bâtiments fera l'objet d'une concertation avec la population. La programmation ne peut donc être donnée pour le moment.

Les typologies des logements seront 70% de T1 et T2 et 30% de T3.

La concertation portera également sur le secteur Centre Bourg

Question n°2-b-3 :

En parallèle, ne serait-il pas possible de compléter les plans de l'OAP du Cœur de bourg par les accès aux différents bâtiments ?

Réponse de la Commune :

ZONE AUc

> PLAN DE COMPOSITION



Programme
1 BÂTIMENT :
 Commerce 100m²
 4 logements en R+1
4 BÂTIMENTS :
 14 logements R+1 sur Parking
 Densité Projet : 28log/h/a

Clairsienna® CLAIRSIENNE
 YVRAC - SECTEUR CENTRE BOURG
 étude urbaine de réorganisation du centre bourg
 PHASE 2 : ETUDES DE FABRICATION

ZONE AUd

> PLAN DE COMPOSITION



Programme
2 BÂTIMENTS :
 14 logements R+1
1 COUR DE STATIONNEMENT
 Densité Projet : 28log/h/a

Clairsienna® CLAIRSIENNE
 YVRAC - SECTEUR CENTRE BOURG
 étude urbaine de réorganisation du centre bourg
 PHASE 2 : ETUDES DE FABRICATION

La concertation avec la population sera également menée pour l'aménagement de ces secteurs, car malgré la proposition de simulation d'implantation de bâtiments, le cahier des charges n'est pas encore rédigé.

Commentaire du CE

La concertation avec la population envisagée par la Commune vis-à-vis de l'implantation de bâtiments lors de l'élaboration des cahiers des charges est une très bonne chose qui est de nature à favoriser l'acceptabilité du projet. Elle pourra également porter sur les aménagements.

c. Zones AUE1 et OAP économie résidentielle :

La zone AUE1 suscite de nombreuses observations et des craintes fortes, notamment de la part des riverains et autres habitants des quartiers résidentiels situés au sud de la RN89 :

- La suppression d'une zone boisée aurait plusieurs impacts sur le quartier et les résidents :
 - Biodiversité : disparition de la faune qui y vit (contraire aux principes en vigueur aujourd'hui)
 - Bruit : suppression d'un écran et du phénomène d'absorption vis-à-vis de la zone zone d'habitation déjà impactée par RN89, Av du Périgord, ZA gd Chemin; bande boisée de 5 m insuffisante. De plus les bâtiments peuvent induire des réverbérations accentuant les nuisances.
 - Qualité de l'air et fraîcheur estivale : qui seront dégradées suite à la suppression d'un élément régulateur-améliorateur (contraire aux orientations actuelles d'aménagement)
- L'aménagement de la zone aurait des incidences fortes sur les propriétés riveraines (l'emprise AUE1 est bordée par 11 habitations en première ligne) :
 - Vis-à-vis préjudiciables et perte d'intimité dans propriétés qui entourent la zone :
 - recul de 5 m est insuffisant compte tenu de la hauteur maximum autorisée des bâtiments
 - compte-tenu de limites séparatives non pleines, bâtiments à 10 m et de 9 m au faitage, et fenêtres.
 - Aggravation des conflits d'usage déjà constatés entre ZA actuelle et habitation et en désaccord avec caractère résidentiel alentour
 - Dévalorisation des biens voisins en raison des nuisances et perte de tranquillité
- L'aménagement aurait également des incidences négatives sur un périmètre élargi :
 - Bâtiments et parking qui dénoteraient avec le quartier résidentiel qui l'entoure, choix trop flou de type de bâtiments et d'activités. Les locaux commerciaux induisent des nuisances bien supérieures aux bâtiments de bureaux, en nature et en durée hebdomadaire.
 - Gestion des eaux de ruissellement : écoulements aujourd'hui ralentis par couverture végétale sur une zone avec pente naturelle et peu perméable (eaux pluviales du site et écoulements venant des terrains alentour). L'artificialisation des sols envisagée remettrait en cause cela:
 - Circulation avenue de Plaisance : voirie résidentielle déjà impactées par un trafic de déviation spontanée et risque d'aggravation avec le trafic qui serait généré par AUE1, et augmentation de la dangerosité, du bruit et de la pollution pour les riverains
- Des doutes sont émis sur la réalité des besoins compte tenu de ce qui existe à proximité et des disponibilités qui semblent exister sur la commune d'Yvrac ou la commune voisine.

Dans la mesure où la nécessité d'une zone d'activité serait bien justifiée, des suggestions sont formulées :

- Déplacement sur une parcelle voisine non boisée
- Sur le même site, avec les améliorations suivantes (non exhaustives) :
 - Limitation à des bâtiments de bureaux pour éviter nuisances des bâtiments commerciaux
 - Recul d'au moins 15 à 30 m en fonction de la hauteur des bâtiments avec maintien des arbres dans cet espace
 - Possibilité de bandes séparatives pleines et hautes ; interdiction fenêtres sur murs en vis à vis extérieur
 - Cheminement doux sur l'avenue du Périgord en lien avec AUE1 (impraticable à pied ou en vélo).

D'une manière plus globale, sont évoquées :

- Une incohérence de classement vis-à-vis :
 - Des caractéristiques des parcelles qui sont une zone boisée dense (corridor écologique et zone tampon) et de la destruction de la quasi-totalité de cette zone boisée pour le projet
 - De la localisation : dans quartier d'habitations,
 - Du relatif éloignement des autres zones d'activité (Gd Chemin)
- Contradiction avec *objectifs du PADD* :
 - *Prévention effets interface habitat / ZAE* : suppression zone forestière tampon/ habitations riveraines, augmentation des nuisances déjà ressenties/ZA existante et des conflits d'usage
 - *Prévention effets liés au changement climatique (déplacement doux, préservation TVerte au sein esp bâtis)* : non pris en compte
 - *Améliorer fluidité déplacements, réserver voies structurantes aux déplacements intercommunaux (yc route du Périgord)* : contredit avec accès direct AUE1 sur Av du Périgord
 - *Modération consommation foncière avec intensification urbaine, réduction de conso des esp naturels et modération étalement* : projet à l'encontre, avec destruction esp boisé et artificialisation de 4900 m² de bâti, le projet va à l'encontre.



Question n°2-c-1 :

Sur quelles bases les besoins justifiant le développement de cette zone et quels sont-ils ?

Réponse de la Commune :

La Commune ne dispose actuellement qu'une faible capacité de foncier économique libre pour accueillir de nouveaux acteurs économiques. Cette situation ne permet pas à la Commune de répondre aux ambitions fixées par le SCOT de l'aire métropolitaine issues de sa situation dans la couronne des centralités périphériques métropolitaines et par conséquent aux lignes de développement économique visé dans le PADD.

Cette zone identifiée dans l'enveloppe urbaine du SCOT est, par sa localisation en bordure de parcelles économiques actives et par son accessibilité facilitée via une connexion directe à la RD 115^{E7}, maintenue logiquement en future zone économique dans la continuité du zonage du POS.

Question n°2-c-2 :

N'y-aurait-il pas sur la commune une autre emprise non boisé permettant le même type d'aménagement, nécessitant le cas échéant un reclassement à l'occasion du PLU, de manière à préserver l'espace boisé actuel ?

Réponse de la Commune :

La parcelle AUE1 est ciblée pour de l'activité économique dans le SCOT, ce qui n'est pas le cas des grandes parcelles environnantes. Cette parcelle est donc eu égard à son environnement et son ciblage dans le document de planification urbaine supérieur logiquement cibler pour accueillir du futur foncier économique.

Pour ce qui concerne la parcelle en vignes située en bordure de l'avenue du Périgord qui est maintenue en A, il est à noter que la Commune appartient à un territoire pleinement intégré dans le dispositif Récol'Terra

qui prône la préservation des terres agricoles dans un objectif d'auto-alimentation du territoire via la structuration de la filière alimentaire notamment par la reconversion ou l'émergence et la diversification des exploitations.

Commentaire du CE

En appui de ces éléments, il paraît souhaitable que le rapport de présentation qui évoque en page 50 et 84 que ces deux ensembles de parcelles font l'objet de questionnements sur la vocation future à y affecter, compte tenu de leurs caractéristiques (notamment couvert végétal et/ou boisé) et de leur environnement de quartiers d'habitation, soit complété par les éléments d'analyse dont découlent les choix de classement et de développement correspondants.

Question n°2-c-3 :

Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas de solution ou d'implantation alternative, ne serait-il pas possible d'adapter le projet pour préserver au maximum les arbres et un véritable écran arboré large à la périphérie pour assurer la transition avec les zones d'habitations ?

Réponse de la Commune :

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

Question n°2-c-4 :

Serait-il possible de limiter les activités du site à des activités à faibles nuisances pour le milieu résidentiel environnant ?

Réponse de la Commune :

Les activités autorisées au sein du périmètre AUE1 seront des activités d'économie douce compatibles avec un voisinage résidentiel tout comme leur typologie architecturale (R+1 avec une hauteur de 9 m maximum au faitage).

Question n°2-c-5 :

Ne serait-il nécessaire et possible de préciser le plan d'aménagement de manière à visualiser les accès et voies de circulation intérieures, ainsi que la préservation des espaces arborés et la localisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales ? Et ainsi en apprécier et fixer les contraintes d'aménagement futur ?

Réponse de la Commune :

Voir le plan de zonage : entrée E et F. Le projet mettra en exergue les accès sécurisés déjà existants.

Commentaire du CE

Comme le souligne l'avis du Conseil Départemental de la Gironde, le projet devra être précisé au sujet de la gestion et la sécurisation des accès de la zone d'activité (au plan réglementaire et technique).

4.2.3 Thème 3 : Demandes relatives à l'évaluation environnementale des impacts

Les observations et questionnements portent notamment sur l'impact des zones à urbaniser sur leurs emprises et leur environnement :

- Secteur de l'OAP Pin Franc actuellement non bâti, occupé par une prairie-friche avec une zone arborée où, selon les riverains, une zone humide pourrait être suspectée,
- Secteur de l'OAP Cœur de bourg actuellement bâti mais présentant des espaces verts et arborés significatifs,
- Secteur de l'OAP avenue du Périgord couvrant une surface importante (2,4 ha) au cœur de laquelle on ne compte qu'une habitation et qui est actuellement boisée. Aux dires des riverains elle accueille une faune importante (oiseaux, gibiers et autres).

D'une manière plus générale, certaines observations jugent l'évaluation environnementale du PLU insuffisante, notamment vis-à-vis :

- De la faune et de la flore (biodiversité)
- De la pollution
- Du bruit
- Des ruissellements et de la gestion des eaux pluviales
- Du réchauffement climatique

Question n°3-a :

Des inventaires faunistiques et floristiques ont-ils été réalisés sur les emprises concernées ou sinon, sont-ils prévus et dans quelle échéance ? Avant la finalisation du PLU ?

Réponse de la Commune :

Des inventaires faunistiques et floristiques ont été réalisés sur les zones pressenties pour une ouverture à l'urbanisation (AU pin franc, AUE1 Av du Périgord) au moment des études préliminaires 2015 mais pas sur celles qui sont déjà urbanisées et destinées à une démarche de renouvellement urbain (Coeur de bourg) ; la MAJ de ces inventaires sur les secteurs des OAP et des zones humides est programmée au printemps 2025 et sera pris en considération dans la modification du dossier avant l'approbation.

Question n°3-b :

S'agissant des 3 zones d'urbanisation prévues, ne serait-il pas possible de compléter l'évaluation environnementale par un focus sur ces 3 zones et leurs impacts potentiels ?

Réponse de la Commune :

Oui, les différentes cibles environnementales de l'EE ont été analysées de façon transversale, mais un focus peut en être fait en exposant l'analyse zone par zone.

Commentaire du CE

Les compléments et leur présentation devront répondre aux attentes formulées en la matière par la MRAe et l'Etat (DDTM)

4.2.4 Thème 4 : Demandes concernant les EBC

Le PLU prévoit le classement de nouveaux espaces boisés sur l'ensemble du territoire de la commune, renforçant ainsi les EBC existants de manière à :

- Prendre en compte la trame verte et bleue (réseau de haies, alignements, rivulaire, petits bois de plateau)
- Maintenir des espaces tampon entre les zones d'habitation et les zones d'activité économique (notamment autour de UE et UE1 Grand Chemin, zones d'habitation de Plaisance et le long de l'avenue du Périgord)
- Renforcer la prévention en matière de ruissellement des eaux pluviales.

Le traitement des EBC suscite des interrogations et des demandes soit de suppression, soit de classement. Les observations concernent essentiellement le secteur géographique sud, entre la RN89 et l'avenue du Périgord :

- quelques personnes contestent la pertinence des EBC dont la création est prévue sur leur propriété (lieu d'habitation), aux motifs suivants :
 - couvert végétal ne correspondant à une zone boisée et nécessitant une meilleure prise en compte du terrain, notamment par des visites de caractérisation,
 - justification en tant qu'écran par rapport aux activités voisines non adaptée et non nécessaire,
 - elles entrent en conflit avec des activités existantes (jardin d'agrément, potager....) ou futures.
- De nombreuses observations portent sur la suppression de la zone boisée de l'emprise AUE1 et son incohérence avec les préoccupations actuelles de préservation et les créations d'EBC

envisagées par ailleurs sur le secteur. Elles contestent cette suppression et certaines d'entre elles en demandent le classement en EBC

Question n°4-a :

Avant d'arrêter les EBC à classer, un travail de reconsidération et validation de ceux-ci apparaît souhaitable sur le secteur situé au sud de la RN89, en tenant compte d'une « approche terrain » du couvert végétal réel et du contexte par rapport aux habitations existantes et aux activités environnantes, et d'une manière cohérente sur l'ensemble de secteur, y compris la zone AUE1. La commune s'engage-t-elle à mettre cela en œuvre ?

Réponse de la Commune :

Un travail terrain a été réalisé pour identifier les espaces boisés existants et la pertinence de les sanctuariser.

Le travail terrain a consisté à se déplacer sur site et longer les parcelles concernées grâce au chemin pédestre public traversant cette zone. L'actualisation de l'inventaire ne présentait pas d'intérêt juridique au regard du maintien de ces espaces boisés toujours existants.

L'objectif des EBC prévus est de préserver ces espaces existants pour maintenir leur triple rôle de protection :

- *de gestion des eaux pluviales*
- *de cohabitation entre le résidentiel et les activités économiques environnantes existantes sources de nuisances*
- *d'obstacle à toute aggravation de conflits de voisinage en empêchant l'implantation de nouvelles habitations*

Commentaire du CE

Dont acte, cependant, ne serait-il pas envisageable de prendre en compte des éléments complémentaires de caractérisation des espaces par certains propriétaires concernés dans le cadre des observations du public, avant la finalisation du PLU et du zonage EBC

4.2.5 Thème 5 : Demandes relatives au règlement d'urbanisme et au reclassement

a. **Observations liées aux emplacements réservés (ER)**

On constate que les emplacements réservés ne font l'objet que de peu d'observations ou demandes : une demande de création par la mairie de Artigues et une demande de reconsidération du tracé compte tenu de la configuration des lieux et d'un impact sur les activités en place.

Question n°5-a-1 :

La requête de la commune d'Artigues sera-t-elle prise en compte et satisfaite ?

Réponse de la Commune :

Un amendement du projet va être fait dans ce sens pour prévoir un emplacement réservé de trois mètres le long de la voie, du croisement de l'avenue Techeney et le Chemin du Mirefleurs jusqu'au 83 avenue du Techeney.

Le plan de zonage prévoit 3 emplacements réservés (ER 4, 5 et 12) pour des ouvrages de régulation des eaux pluviales au bénéfice du Syndicat mixte du ruisseau du Gua. D'après les informations dont le CE dispose, il semblerait que seul l'ER 4 correspondrait à un projet d'ouvrage prévu au PPGE du ruisseau du Gua (BV3N) et que les deux autres ouvrages prévus par le Syndicat ne font pas l'objet d'un ER au PLU.

Question n°5-a-2 :

A quoi correspondent ER5 et ER12 ? A corriger après mise au point et vérification auprès du Syndicat mixte du ruisseau du Gua sur ses besoins réels ?

Réponse de la Commune :

L'ER 5 est une zone d'expansion de crue identifiée par le syndicat du Gua suite à l'évènement climatique de juin 2021. Le PPG du Syndicat du Gua est d'ailleurs en cours de révision pour

prendre en considération les conséquences des derniers évènements climatiques. Cette zone figurera très prochainement au sein du futur PPG.

L'ER 12 est prévu au bénéfice de la Commune pour gérer le ruissellement au niveau des quartiers du Pin Franc, de Mirande, de Beauvallon et de la Ferme de Rollan, dont la justification résulte d'une étude hydraulique.

Commentaire du CE

Il serait souhaitable de préciser les références de l'étude et de rappeler quelques éléments de justification dans le rapport de présentation.

Le plan de zonage prévoit 1 emplacement réservé (ER 13) au bénéfice du programme de logement pour personnes âgées non dépendantes prévu sur la zone AUd. Selon que l'on considère le contour indiqué sur le plan de zonage ou ceux des pages 3 et 6 du document 3 « Orientations d'aménagement et de programmation », il semble qu'il y ait quelques petites **différences**.

Question n°5-a-3 :

Afin de lever toute ambiguïté serait-il possible de faire les contrôles nécessaires et corriger les documents en conséquence ?

Réponse de la Commune :

Il y a en effet une coquille. La parcelle A 365 n'est pas incluse dans le périmètre de l'OAP AUd. La correction va être effectuée sur le support concerné.

Commentaire du CE

Dont acte

b. Observations liées aux bandes boisées

En zone U, le règlement d'urbanisme prévoit l'introduction de "Bandes boisées à créer" destinées à participer à l'abattement des effets des produits sanitaires des activités agro-viticoles voisines, vis-à-vis des zones urbanisées concernées.

Cette initiative est appréciée dans le principe mais son mode d'application suscite les commentaires suivants :

- le plan de zonage indique que ces bandes seront implantées sur les parcelles habitées alors qu'elles devraient être implantées sur les parcelles agricoles ou viticoles pour respecter le principe du pollueur payeur (appliqué en France et dans d'autres pays)

- de plus, laisser initiative à de multiples propriétaires risque de conduire à une réalisation chaotique dans l'espace et le temps, et avoir des doutes sur l'efficacité du dispositif

Une proposition alternative est formulée : il serait plus efficace d'imposer cela aux viticulteurs ou agriculteurs, dans un cadre déterminé avec un accompagnement technique et financier, et donc d'en revoir l'implantation.

Question n°5-b

Ne serait-il pas possible de réexaminer ce sujet à la lumière du point de vue évoqué qui présente une alternative adaptée à la problématique visée et au contexte ?

Réponse de la Commune :

Cette disposition est une mesure travaillée par l'ensemble des organisations professionnelles agri-viticoles et découle du courrier joint au mémoire en réponse au PVS

Commentaire du CE

Le Scot prévoit effectivement la nécessité de prévoir des bandes boisées entre zones d'habitation et les zones cultivées (vignes et autres cultures), mais ne précise pas que c'est à la charge de l'aménageur.

c. Zone U : incidence sur projets de construction

Par rapport au règlement s'appliquant à la zone U correspondant aux espaces urbanisés du bourg et de ses extensions, des observations portent notamment sur la densité bâtie (U-2.4.2) qui est variable selon les secteurs considérés (Ua, Ub, Uc et Ud) et sur les conditions de mixité sociale à respecter pour les opérations de construction (U-1.2.9).

Des propriétaires possédant des grandes parcelles ou ensembles de parcelles favorables à la densification visée et à la réalisation d'opérations de construction font état de deux types de contraintes qui posent des difficultés ou remettent en cause les projets en termes d'adéquation aux attentes du marché :

- La densité d'emprise du bâti fixée à 10% en Ud est de nature à remettre en cause la faisabilité d'un projet en imposant des surfaces de parcelles très importantes et en réduisant le nombre de lots, pour répondre aux attentes en matière de surface habitables,
- La réalisation d'un logement social minimum pour la création de 2 à 3 logements ou lots destinés à l'habitation, ou de 2 logements sociaux pour 4 à 6, n'intéresse pas les bailleurs sociaux,

Question n°5-c :

Serait-il possible de vérifier le classement des zones Ud par rapport à la densité actuelle du bâti au regard des zones Uc voisines et si nécessaire d'adapter les délimitations des zones ou de justifier les éventuelles différences de traitement retenues entre zones a priori semblables du point de vue de la densité ?

Réponse de la Commune :

La différence de classement du secteur U trouve son origine dans les surfaces d'occupation de sol et de densités démographiques moyennes mais également dans leur distance du centre-bourg.

Commentaire du CE

Dont acte.

d. Demandes de reclassement

Il s'agit essentiellement :

- de parcelles classées en zone A pour lesquelles les propriétaires demandent ou proposent le reclassement de leur parcelles en zone à urbaniser compte tenu de l'environnement bâti alentour et de leur proximité des infrastructures (routes et réseaux),
- de zone ou partie de zone urbanisée dans laquelle l'emprise au sol prévue au PLU n'est pas en concordance avec la réalité et est de nature à rendre difficile la réalisation d'opérations qui vont dans le sens souhaité de création de logement par densification des zones urbanisées (cf.§3.5),
- de demande de suppression ou révision d'emprise de nouveaux Espaces Boisés Classés (cf.§ 3.4)

cf. Questions 4.a et 5.c

Réponse de la Commune :

Se conférer réponse aux questions 4a et 5c.

Commentaire du CE

Cf. commentaires 4a et 5c

e. Autres remarques et suggestions relatives au Règlement d'urbanisme

Observations relatives au **règlement écrit** :

- P14&36- 2.2.2 – « autres implantations » pour les piscines : une construction d'une piscine en limite est une véritable source d'ennuis de voisinage mais également techniques. Une distance minimale semble indispensable.

Réponse de la Commune :

Cette écriture est dictée par la volonté de permettre aux petites parcelles de pouvoir se doter également d'une piscine tout en continuant à disposer d'un espace de jardin.

- P14- 2.2.3 - « Pour les parcelles concernées par une indication graphique portée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles devront respecter un recul de 25 m vis-à-vis de la limite séparative concernée par l'indication ; ce recul ne s'applique pas aux annexes et aux piscines. Cela nécessite précision...

Réponse de la Commune :

Nous ne comprenons pas la demande de précision car il est indiqué qu'il est possible de construire piscines et annexes dans cette bande des 25 m.

- P14- 2.4.3 - « Dans le secteur Ue, l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 50 m2. » Par parcelle, par unité foncière ? tous les ans ? cet article est bien trop flou et pourrait ouvrir la porte à beaucoup d'interprétations.

Réponse de la Commune :

Nous allons procéder à la précision sur le règlement. C'est un maximum par unité foncière.

Par rapport à cet article, les terrains concernés, entre Bouteille et Malestan, au Nord-Ouest du cimetière qui sont pourtant des terrains disponibles à proximité du centre bourg, sont quasi inconstructibles. Le souci soulevé "d'eaux de ruissellements", existe déjà. En effet ces terres argileuses n'absorbent que très peu les eaux de pluies et entraînent des dégâts sur les terrains en aval... Ne serait-il pas judicieux d'urbaniser ces terrains en imposant des dispositifs drastiques qui pourraient régler les problèmes d'eaux de pluie ? Imposer un type d'architectures qui puissent récupérer ces eaux et les traiter....

Réponse de la Commune :

Les ouvrages de collecte des eaux de pluie sur terrains particuliers sont difficiles à gérer, à dimensionner, et finissent par incomber à la collectivité tout en étant en domaine privé. La limitation de l'artificialisation des sols par constructibilité paraît être la réponse la plus opportune et pertinente.

- P15- 2.7.1- « Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables* (toiture et façade végétalisées, ossature bois, ...), les prescriptions de l'article 2.6 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. » Donc pas de limite en hauteur ? On pourrait y ajouter : "et traitement élaboré des eaux de pluies"

Réponse de la Commune :

Le règlement va être modifié en vue d'imposer les mêmes limites de hauteur à ce type de constructions. L'ajout sera effectué.

Commentaire du CE

Dont acte

Observations relatives au **plan de zonage** :

- Zone Ntvb : le fossé au nord-ouest de la parcelle 1230 (Peyrarey Ouest) n'est qu'un fossé de bord de parcelle et non un ruisseau. Demande de correction du classement et du zonage.

Réponse de la Commune :

Le classement en cours d'eau ne dépend pas de la Maire mais des services de l'Etat et plus précisément de la DDTM.

- Bande boisée : Pourquoi, sur le secteur des Tabernottes Nord les bandes boisées (entre zone d'activité et habitations) sont-elles implantées sur les parcelles habitées alors qu'au droit des parcelles 1944 et 22 elles le sont sur l'emprise de la zone d'activité (UE1), et pourquoi la bande boisée ne poursuit-elle pas à l'ouest ?

Réponse de la Commune :

Le principe retenu est de faire porter aux parcelles non encore urbanisées (parcelles 22 et 1944) la charge de la création de la bande boisée de protection (prévention) vis-à-vis d'éventuelle nuisance

liée à l'interface avec la ZA. Celles-ci étant encore vierges de toute occupation bâtie. Cela sera intégré dès la conception du projet. Pour les parcelles bâties situées au nord de la ZA, le principe est d'éviter d'exposer de nouvelles populations aux éventuelles nuisances en imposant la création d'une bande boisée sur des fonds de parcelles potentiellement redivisibles pour de nouveaux lots à bâtir ; cette disposition ne s'appliquera qu'en cas d'une nouvelle construction.

Le parti a été pris de ne pas appliquer cette disposition sur la bande Ouest en raison de l'absence de foncier pouvant accueillir une nouvelle construction et de partie boisée sur ces parcelles.



Question n°5-e

Le porteur de projet s'engage-t-il à prendre en compte et le cas échéant à apporter les corrections ou compléments nécessaires ?

Réponse de la Commune : *Non car pas cohérent avec le milieu concerné.*

Commentaire du CE

Pour le classement du fossé l'observation pourrait être remontée au département pour avis et éventuelles corrections de sa part.

4.2.6 Thème 6 : Demandes relatives à la gestion des eaux pluviales et l'assainissement

a. Gestion des eaux pluviales - Inondations

On constate deux types d'observations et de demandes :

- De nombreuses inquiétudes sont formulées vis-à-vis des problèmes de gestion des eaux pluviales à ce jour non encore réglés (notamment secteurs Mirande, Blanzac, berges du Moulin et en aval) et de leur aggravation potentielle avec l'artificialisation des sols induite par les OAP, notamment sur le quartier Mirande déjà sensible ; le public demande que les solutions soient trouvées et mises en œuvre et récuse les conseils de réalisation de bassins tampon qui auraient été avancés comme solution (quartier Mirande)
- D'autres observations font état d'une prise en compte de cette problématique dans le PLU mais en estimant qu'elle est insuffisante et à approfondir et en évoquant les points suivants :
 - l'étude de la CDC de la Laurence sur le ruissellement n'est pas intégrée,
[Réponse de la Commune :](#)
L'étude réalisée en 2017 par la CdC ne concerne pas le territoire d'Yvrac.
 - il manque des éléments de compréhension et de justification sur les phénomènes de ruissellement et les ouvrages prévus, notamment sur le versant RD du ruisseau du Moulin, au NW de la D115,
[Réponse de la Commune :](#)
*La connaissance de l'aléa a été cernée par au moins 2 études reprises dans le RP :
1-L'étude hydraulique du BV du Guâ, réalisée en 2014 par le BE HYDROLOG, avec l'assistance de Bordeaux-Métropole et sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat du BV du Guâ. Cette étude a permis de modéliser les zones de submersion, traduites par une trame mouchetée sur le plan de zonage avec une mise à jour en 2022 suite à l'évènement de juin 2021 qui a conduit à prévoir l'ER 4;
2- Le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales mené par le bureau d'études SCE sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune d'Yvrac et remis en 2024 a dressé l'état des lieux, le diagnostic des dysfonctionnements hydrauliques et les propositions d'aménagements pour y remédier. --> traduit en ER(ER 12 et ER 5)
L'emplacement des ER pour les bassins de rétention a été travaillé avec le bureau d'étude en charge du SDGEP : Etude générale sur l'assainissement des eaux pluviales réalisée par le BE SCE pour le compte de la CC des rives de la Laurence (cf. carte « Proposition de travaux-Priorités » jointe au mémoire en réponse/PVS).*
 - la limitation des projets à l'existant n'est pas la panacée vis-à-vis du risque inondation et la justification du zonage Ue par le seul risque inondation n'est pas considérée pertinente

Question n°6.a.1

Est-ce que l'approche du risque inondation et la définition des mesures induites a intégré les dernières études en la matière et notamment celles de 2017 ?

[Réponse de la Commune :](#)

L'étude de 2017 menée par la SAFEGE ne concerne pas le territoire d'Yvrac. Les résultats des deux autres études sont pris en compte notamment par l'intégration des ER 4,5 et 12 et l'annexion d'un règlement de gestion des eaux pluviales au règlement d'urbanisme.

Question n°6.a.2

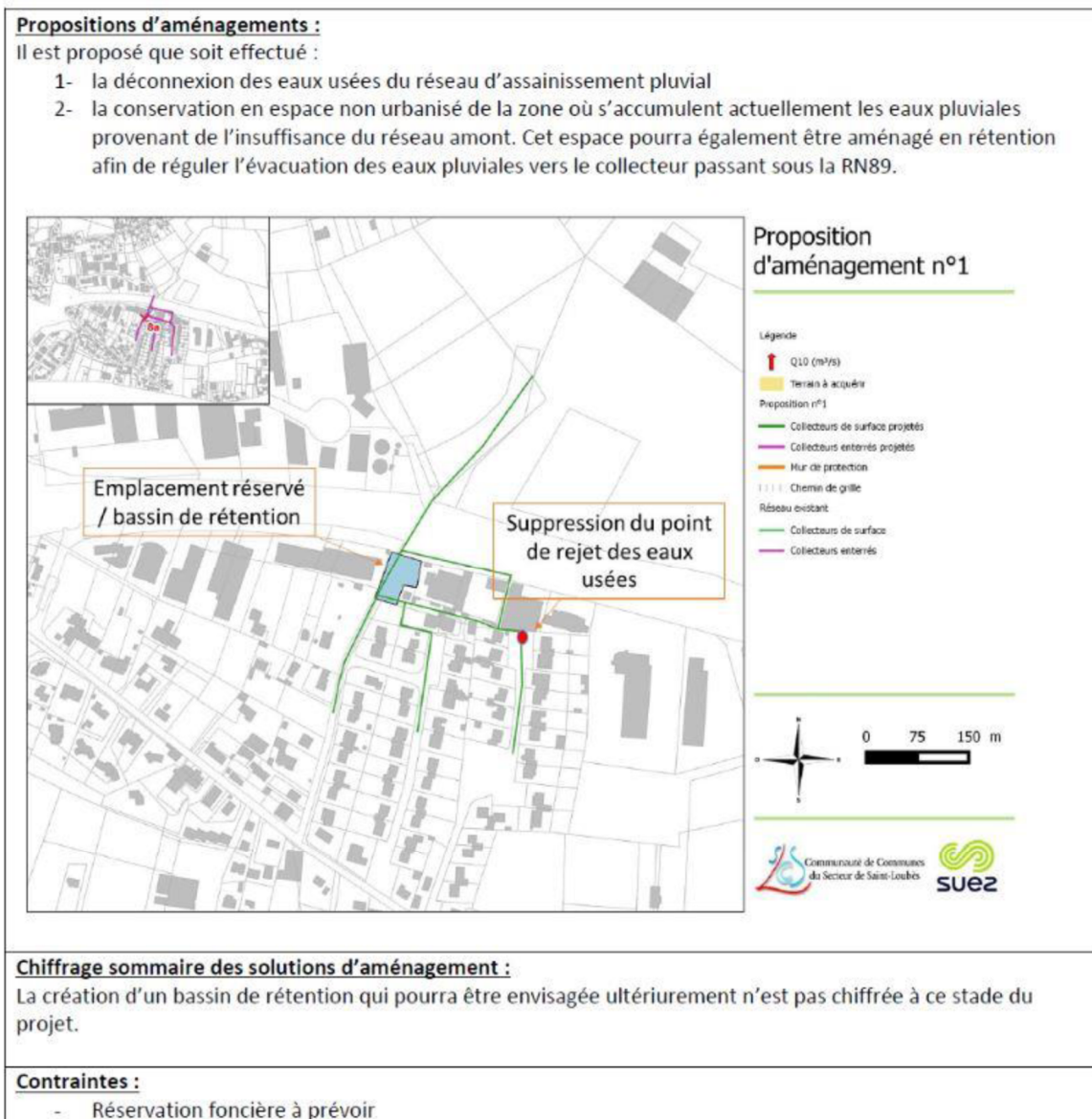
Quelles sont les mesures et travaux envisagés pour traiter les problèmes de gestion des eaux pluviales et d'inondation sur le versant rive droite du ruisseau du Moulin, notamment dans le quartier Mirande, ainsi que dans le quartier Plaisance au sud de la RN89 ? Il serait souhaitable de les intégrer au PLU.

[Réponse de la Commune :](#)

Les mesures envisagées pour le quartier Mirande sont :

- la retenue des eaux en amont du quartier (ER n°12), en aval (ER 4),
- le maintien d'un espace libre (dans la mesure du possible au regard de l'urbanisation qui s'y est développée presque dans le fossé !) pour la circulation des eaux le long du fossé de Mirande classé inconstructible par un zonage Ntvb ;
- la limitation drastique de l'artificialisation des sols du bassin versant coté coteau de Peyrarey urbanisé, classé Ue avec une emprise au sol dite « de gestion » de 50m2 (pour permettre la seule création de nouvelles annexes aux logements existants ..)

Une mesure était envisagée pour le quartier Plaisance (ci-dessous) mais un PC aurait été déposé sur la parcelle visée pour un ouvrage de régulation, et n'a pas pu recevoir l'ER préconisé :



Commentaire du CE

La gestion des eaux pluviales sur ces quartiers est un enjeu fort qui nécessite la poursuite des démarches dans ce sens et une mise en œuvre de solutions dont l'efficacité doit être bien justifiée.

b. Réseau d'assainissement

Des inquiétudes sont formulées vis-à-vis de la capacité des réseaux à absorber les flux supplémentaires induits par les développements envisagés.

Certains sont surpris par le fait que, dans le dossier de PLU, la situation est considérée satisfaisante alors que :

- les sols sont peu filtrants et peu favorables à l'assainissement autonome (zones non raccordées au réseau)

Réponse de la Commune :

Aucun développement urbain n'est programmé dans une zone relevant de l'ANC.

- la capacité des stations d'épuration seraient suffisantes, mais doit-on se contenter d'une couverture à 85 %, compte tenu de ce qui précède? Ne convient-il pas envisager des solutions pour le secteur des Gréseaux (intercom) et le chemin de la Roche ? Renforcement sur le secteur du Bois-Haut près de bourg en vue d'une densification ?

Réponse de la Commune :

Aucune densification n'est prévue sur le secteur du Bois haut, au contraire, c'est une gestion de l'existant qui y est préconisée.

Question n°6-b

Quelles sont les capacités résiduelles effectives des stations d'épuration en fonction des observations sur leur fonctionnement et sont-elles suffisantes pour assurer le traitement des effluents supplémentaires qui seraient générés par les habitations et activités nouvelles envisagées ? Seraient-elles en mesure de traiter des quartiers actuellement non desservis comme le secteur compris entre Malestan et Renard ?

Réponse de la Commune :

La station « Yvrac le bourg » dispose actuellement d'une capacité constructeur 2400 EH (équivalent habitants). Or, la population estimée raccordée à cette station est de 1338 EH. Il y a donc une capacité d'accueil de 1062 nouveaux EH.

Le même constat est effectué sur la station « Yvrac TABERNOTTES ». La capacité constructeur est de 2500 EH. Or, la population raccordée est estimée à 1349 EH. Il est donc possible d'y raccorder encore 1151 EH.

Commentaire du CE

La présentation de la compatibilité du projet avec la capacité des équipements devra être renforcée avec approche quantitative de l'évolution des effluents et de l'incidence sur les ouvrages d'assainissement comme demandé par la MRAe et les services de l'Etat (DDTM)

4.2.7 Thème 7 : Demandes relatives à l'oénotourisme

Des observations font état de la surprise du public de constater qu'en matière d'oénotourisme il n'y a qu'un projet présenté dans le dossier (Aot), alors que la commune compte de nombreuses propriétés vitivinicoles également susceptibles d'ouvrir leur activité dans ce domaine et que le PADD prévoit de « permettre une diversification économique vers l'oénotourisme ».

Au sujet de cet Aot au château Lafitte qui un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée), il est par ailleurs mentionné que :

- Le nombre de chambres et la capacité d'accueil en hébergement ne sont pas renseignés dans le Rapport de présentation (p250)
- Le droit à construire paraît anormalement élevé (emprise au sol des constructions nouvelles de 7000m² pour l'Aot *versus* 5000 m² pour les exploitations agricoles et 200 m² pour les habitations)
- Pour une partie du projet cela constitue une régularisation une régularisation d'activités déjà en place
- Il n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif et au réseau d'incendie
- Contrairement aux autres « châteaux » d'Yvrac qui sont assortis de zone N ou EBC à préserver, l'Aot n'intègre aucune contrainte de préservation similaires

Question n°7-a

Quelles sont les capacités d'accueil en hébergement et sont-elles bien compatibles avec le principe des STECAL ?

Réponse de la Commune :

La CDPENAF qui a compétence à se prononcer sur ce questionnement, a émis un avis favorable lors de sa saisine.

En ce qui concerne les STECAL, la CDPENAF n'a pas d'observation sur le secteur Aot qui est délimité pour conforter et permettre le développement des activités d'œnotourisme, d'accueil et de manifestations du château Lafitte. La commission estime que les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions sont bien encadrées conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. La CDPENAF émet un avis favorable sur ce point.

Cela devrait concerner environ 100 chambres pour une ambition de de 400 personnes contre une capacité de 1200 actuellement avec l'activité événementielle. Ces données seront intégrées au rapport de présentation

Quelle est la justification d'un droit à construire très nettement supérieur à ceux des bâtiments agricoles en zone A ?

Réponse de la Commune :

Cette possibilité est liée à la soutenabilité économique du projet et à l'implantation de la nouvelle construction sur des parties déjà artificialisées.

Quels sont les moyens d'assainissement mis en œuvre et prévus par rapport au projet ?

Réponse de la Commune :

La propriété dispose déjà d'un système d'assainissement dimensionné et apte à recevoir les nouveaux équipements.

Question n°7-b

Serait-il possible d'introduire au PLU une clause permettant d'éventuels nouveaux dossiers STECAL sans attendre la première révision du PLU ou sinon que le porteur de projet s'engage à réaliser une révision du PLU dans le cas où, dans le futur, des dossiers de diversification de type STECAL lui serait présenté ?

Réponse de la Commune :

Non car l'intégralité des propriétaires agricoles ont été sollicités lors du diagnostic agricole pour connaître leur projet d'œnotourisme. Seul le Château LAFITTE a manifesté son ambition et a communiqué un projet détaillé et abouti.

Commentaire du CE

Dont acte

4.2.8 Thème 8 : Demandes relatives aux remarques générales et complémentaires

a. Observations portant sur la forme :

Le dossier est dans l'ensemble clair et bien structuré. Toutefois :

- Une note de présentation synthétique en aurait facilité l'accès et la lecture,
- Le plan de zonage a été fourni en version papier à une échelle d'édition (A3) sans rapport avec son échelle de réalisation (1/5000) et sans mention des informations nécessaires au repérage et à son utilisation pratique, telles que le nom des voies et des lieux-dits, ainsi que les sections cadastrales et les numéros de parcelle,
Nota : agrandie et complétée qui a été mise à disposition du public et du commissaire enquêteur dès les premiers jours de l'enquête l'édition, a été très utile et appréciée.
- Les cartes thématiques sont nombreuses dans le rapport de présentation et sont très utiles à la compréhension, mais elles sont généralement d'un format réduit qui les rend souvent difficile à lire en version papier

Il semblerait que dans le Rapport de présentation, le nom de Peyrarey soit appliqué à un secteur de la première couronne du centre bourg, alors que le lieu-dit Peyrarey (Ouest et Est) est situé au Nord en dehors de la zone urbanisée liée au centre bourg, pouvant ainsi prêter à confusion. **Une correction est souhaitée.**

Réponse de la Commune :

Elle va être effectuée

Question n°8-a-1:

Comment est-il envisagé de faciliter la lecture des cartes pour le public (et les différents services de l'urbanisme) en intégrant les repères tels que les voies, les lieux-dits et les numéros de parcelle ?

Réponse de la Commune :

La version du PLU approuvé pourra être complétée des noms de rue, lieux dits, n° de parcelle,

Question n°8-a-2 :

Le porteur de projet confirme-t-il la prise en compte de la demande de correction ?

Réponse de la Commune : *oui*

Commentaire du CE

Le CE prend note de cet effort de complément du plan de zonage

b. Observations portant sur le fond :

On constate que le la **zone Ub** (avec une emprise au sol autorisée de 30 %) intègre le lotissement du ruisseau du Moulin, alors que celui-ci est caractérisé par un taux d'occupation des sols à la parcelle bien inférieur au quartier contigu, et qu'il est situé en bas de versant (plus sensible aux inondations).

Question n°8-b-1 :

Serait-il possible de justifier ce tracé et le cas échéant de le corriger pour une mise en cohérence ?

Réponse de la Commune :

La zone Ub couvre de l'habitat doté d'emprises au sol hétérogènes. Le tracé de cette zone s'explique par rapport à sa distance du centre bourg

Sur la base des éléments disponibles dans le dossier, des **disparités de traitement ou de règlement** apparaissent sont constatées sans que la justification en soit clairement apportée, conduisant en l'état, à envisager de possibles erreurs de traitement ou de report, voire des incohérences. A titre d'exemple, on peut citer les points évoqués dans la présentation par thème qui précède (§ 3.1 à 3.7) : préservation des espaces boisés, implantation et tracé des haies boisées, taux d'emprise au sol dans les zones urbanisées, ...

Question n°8-b-2 :

Le porteur de projet s'engage-t-il à analyser les éventuelles disparités et le cas échéant à les corriger ou en apporter les justifications ?

Réponse de la Commune :

Les éventuelles disparités seront analysées et les cas échéants justifiées ou corrigées.

Commentaire du CE

Le CE prend note de cet effort vis-à-vis de l'analyse et des corrections d'éventuelles disparités de traitement ou de règlement

Vis-à-vis de la croissance démographique et la création de logements prévues au PLU et mis à part l'accroissement moyen qui fait l'objet des paragraphes 3.1 et 3.2, les éléments importants pour garantir au mieux l'intégration des nouveaux arrivants sont l'échéancier de réalisation et les croissances annuelles effectivement constatées. A ce sujet, le dossier de PLU ne présente qu'un **échéancier d'urbanisation** avec une priorité d'ouverture et un ordre d'ouverture à l'urbanisation.

Il est à noter que c'est un projet ambitieux et qu'il pourrait nécessiter plus de dix ans pour une réalisation totale tel qu'actuellement prévu.

Question n°8-b-3 :

Serait-il possible de :

- **préciser cet échéancier prévisionnel en prenant en compte la disponibilité foncière actuelle et les perspectives à venir ainsi que le temps de réalisation de chacune des opérations (préparation, financement et travaux)?**

Réponse de la Commune :

Les perspectives d'échéance sont les suivantes :

Pour le Pin Franc Aua : 2 ans

Pour le Pin Franc Aub : 2 à 4 ans

Pour AUd : 6 ans

Pour AUc : 10 ans

- **Et de l'assortir de la prévision de croissance de la population qui serait éclairante pour la population actuelle.**

Réponse de la Commune :

Si l'on part d'une répartition de logements suivant avec le nombre moyen de personnes par foyer 2,3 pour des familles et 1,5 pour les foyers constitués de personnes âgées

AUa: 23 logements, cela donnerait 53 habitants

AUb: 22 logements, cela donnerait 51 habitants

AUc : 20 logements, cela donnerait 46 habitants

AUd : 14 logements, cela donnerait 21 habitants

Commentaire du CE

Le CE prend note de cet effort de précision sur l'échéancier d'urbanisation. Même si au stade actuel il est indicatif, il permet une vision du déroulement possible, qui est un élément favorable à l'acceptabilité du projet.

Le PADD souhaite promouvoir des principes de mobilité durable et notamment les **cheminements doux piétons ou cyclables en alternative à la voiture**, mais on constate que dans le PLU la seule piste cyclable est celle qui existe avenue de Techeney et que pour le reste il s'agit de « circulations douces » via des chemins communaux qui paraissent peu directs pour les déplacements courants.

Question n°8-b-4 :

Est-ce bien suffisant pour constituer une alternative effective, notamment pour assurer la liaison entre le centre bourg et les Tabernottes, avec la commodité et la sécurité nécessaires ?

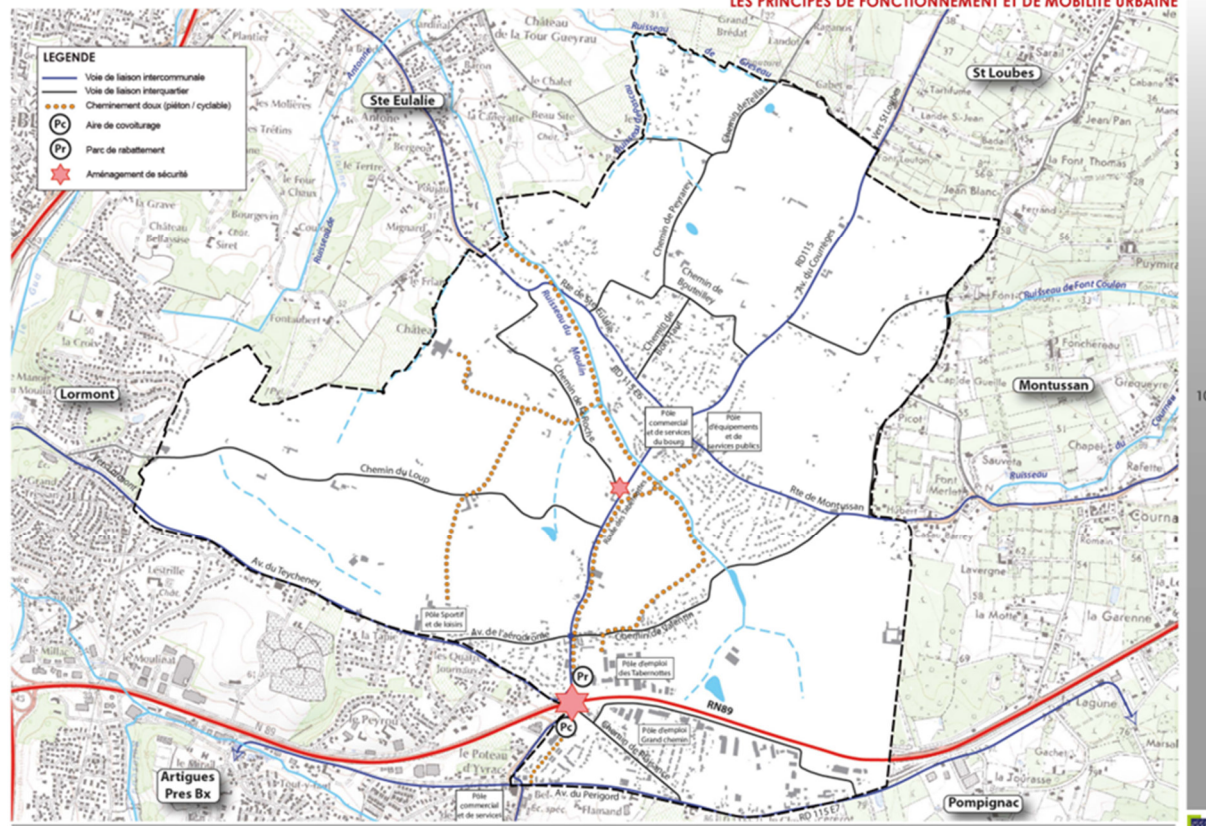
Réponse de la Commune :

Une servitude est en cours de formalisation sur une allée de vigne existante du Château Maillard. Elle permettra de relier par voie douce le centre bourg à la zone commerciale des Tabernottes.

Qu'en est-il de la liaison le quartier Tabernottes et ceux du Flaman et Plaisance située de l'autre côté de la RN89 → les quartiers Flaman ? Ne serait-il pas nécessaire de prévoir les emplacements réservés nécessaires ?

Réponse de la Commune :

La liaison au-dessus de la RN89 est dotée de trottoirs et de passage piétons prolongée par un cheminement doux jusqu'au quartier du Flamand et de Plaisance. La prévision d'emplacement réservé n'est donc pas nécessaire.



Commentaire du CE

L'axe de mobilité réduite entre les Tabernottes et le Centre bourg qui présente un grand intérêt pour la population d'Yvrac est lié à un espace réservé au profit du Département pour l'élargissement de la D115 ; en conséquence, il est nécessaire que la Commune maintienne une concertation forte et une collaboration avec le Département sur ce sujet.

Le PLU ne prévoit semble-t-il pas de renforcement des équipements à la disposition du public comme notamment l'école et le périscolaire ?

Question n°8-b-5 :

Les équipements publics actuels sont-ils suffisants pour accueillir l'accroissement de population envisagé (enfants, mutation de logements pour certaines personnes âgées, ...)

Réponse de la Commune :


Ce sujet est développé au paragraphe IV.2.7 LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS.

Pour ce qui concerne les équipements scolaires et périscolaires : Le restaurant scolaire fait l'objet actuellement de travaux d'extension. Les équipements scolaires et périscolaires ne font pour l'heure pas d'objet de saturation. Actuellement nous faisons face à une baisse des effectifs qui a débouché sur la fermeture d'une classe. Les projections de l'éducation nationale programment la fermeture d'une classe supplémentaire. Une actualisation va être intégrée dans le rapport de présentation pour indiquer cette absence de risque de saturation des équipements actuels.

Commentaire du CE

Le CE prend acte de ces précisions utiles qui seront apportées au rapport de présentation

Fait à Bordeaux, le 5 mars 2025

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

Annexes

(En volume séparé)

- Procès-verbal de synthèse (PVS)
- Mémoires en réponse de la Commune
- Fichier excel des observations du public (sur clé USB)
- CR réunion du 29/01/2025
- Arrêté d'ouverture de l'enquête
- Insertions dans la presse