PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de Projet

Département de la Gironde

e de Vayres

Projet de création d'un nouveau groupe scolaire

Dossier d'examen conjoint

Juillet 2013

id de ville urbanisme

49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE 2

1. MOTIVATION DU CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET 4

2. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L' ENVIRONNEMENT 10

3. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU 40

4. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE 48

PIÈCE GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT - EXTRAIT AU 1/5000° 51

PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT (ZONE UB) 55

PRÉAMBULE

Ce rapport constitue le dossier de déclaration de projet n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), prescrite par délibération du conseil municipal en date du 1er juillet 2013.

Au regard du rythme auquel la population s'accroît depuis 1999, les équipements scolaires présents sur la commune de Vayres se retrouvent saturés et, par là même, génèrent des dysfonctionnements tant sur le plan scolaire que sur le plan urbain.

Face à ces constats, la municipalité a souhaité réfléchir à l'opportunité d'implanter un nouveau groupe scolaire, ainsi qu' un centre de loisir, une cuisine centrale et une chaufferie sur un terrain classé en zone A au Plan Local d'Urbanisme de 2005.

Conformément à la réglementation en vigueur, le projet d'implantation de ce nouvel équipement sur un terrain situé en zone A nécessite une mise en compatibilité de celui-ci avec le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005. En effet, le zonage actuel et le règlement associé ne permettent pas de changer l'affectation des terrains situés dans la zone A au-delà de certaines conditions bien précises (logements nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m², etc.)

Au regard des évolutions réglementaires de 2013, qui ont mis un terme à la procédure de révision simplifiée d'une part, et de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme qui autorise l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leur groupement à se prononcer sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement d'autre part, il s'agira dans ce dossier :

- d'expliciter la dimension d'intérêt général du projet de création d'un nouveau groupe scolaire ;
- d'en évaluer les implications sur le plan environnemental ;
- d'anticiper les modifications à effectuer sur le plan local d'urbanisme de 2005.

⇨ **Cadrage réglementaire**

L'article L.123-14 du code de l'urbanisme offre la possibilité de mettre en compatibilité un document d'urbanisme si le caractère d'intérêt général ou d'utilité publique d'un projet d'aménagement ou de construction le justifie d'une part, et si une enquête publique valide cette dimension d'intérêt général.

> *Article L.123-14 (extrait du code de l'urbanisme)* :
>
> *Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.*
>
> *Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.*
>
> *La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme e peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.*

La procédure imposée par le code de l'urbanisme pour assurer la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'une Déclaration de Projet prévoit notamment :

- Un examen conjoint du dossier de Déclaration de Projet par l'Etat, la commune, et les personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.
- Une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, qui pour mémoire, porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.
- Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, la commune décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

Aussi, le projet de création d'un nouveau groupe scolaire à Vayres entre dans bien dans le champ des actions et opérations d'aménagement (définies par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme) qui sont susceptibles de présenter un caractère d'intérêt général. Depuis le 1er février 2013, toute procédure de Déclaration de Projet concernant une commune couverte par un périmètre Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation environnementale telle que sus-mentionnée. Aussi, la présente notice de présentation de la Déclaration de Projet de Vayres s'organise selon trois grandes parties :

1) Motivation du caractère d'intérêt général du projet ;

2) Présentation du projet et évaluation environnementale ;

3) Mise en compatibilité du PLU de 2005

1. MOTIVATION DU CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

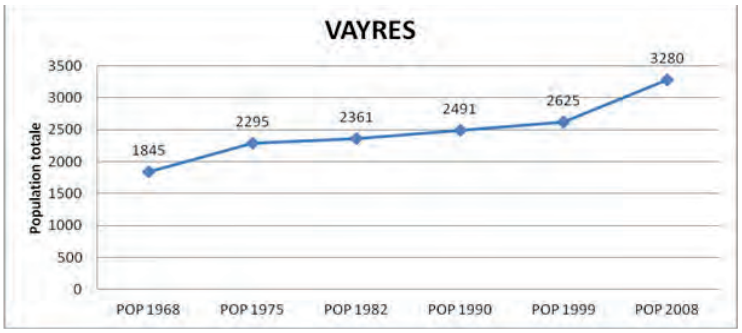
La déclaration de projet s'appuie sur 3 éléments qui justifient clairement le caractère d'intérêt général du projet d'implantation du groupe scolaire :

- La saturation des écoles actuelles et l'absence de marges de manoeuvre pour le recalibrage de celles-ci sur place ;
- L'importance de l'enfance et des équipements qui lui sont associés dans la mise en relation des différents groupes sociaux qui composent la population d'une commune périurbaine comme Vayres ;
- Les impacts urbains de cette implantation, qui permet indirectement d' « alimenter » la centralité du bourg de Vayres.

1.1 DES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES SATURÉS ET DISPOSANT DE TRÈS FAIBLES MARGES DE MANOEUVRE « ENDOGÈNES »

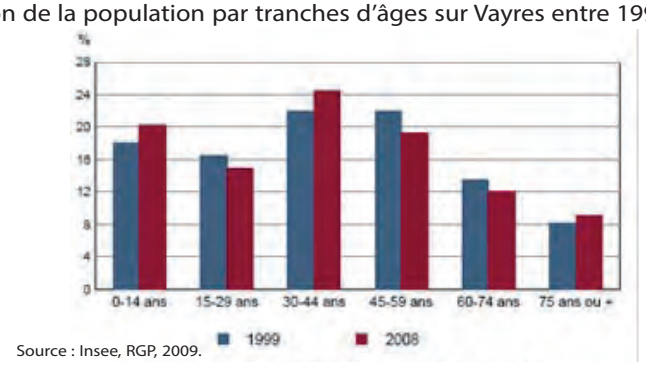
Depuis les années 1960, la commune de Vayres a connu une croissance continue de sa population pour s'établir à 2625 habitants en 1999. Ce rythme démographique s'est accéléré considérablement sur la dernière décennie sous l'effet des logiques de périurbanisation qui se traduisent par un solde migratoire soutenu et qui supporte presqu'à lui seul la croissance démographique.

Evolution de la population communale de Vayres entre 1968 et 2009



Source : INSEE – RGP 2008

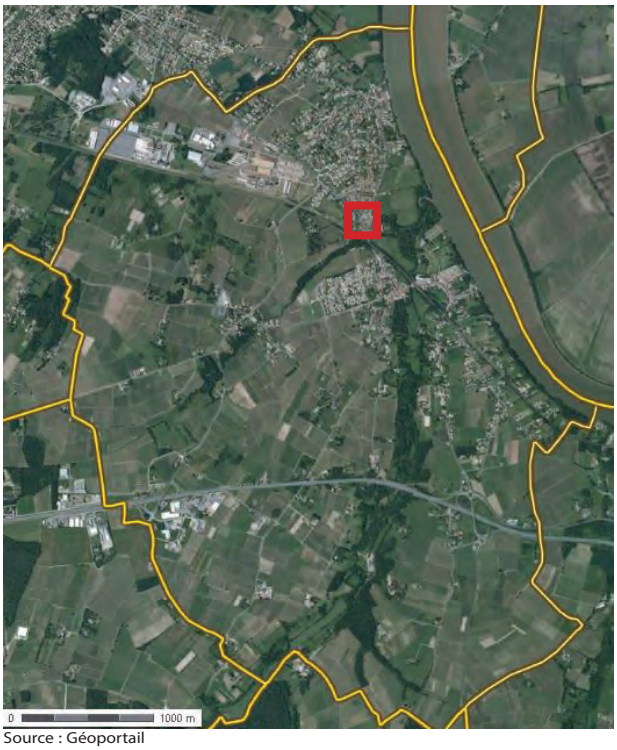
Evolution de la population par tranches d'âges sur Vayres entre 1999 et 2009



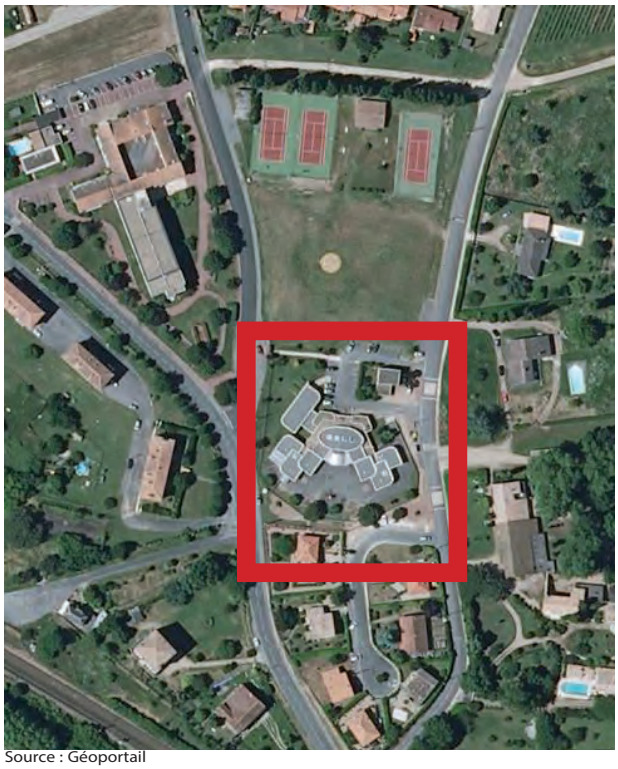
Source : Insee, RGP, 2009.

On constate également une reprise de la natalité depuis 2006 et une augmentation du solde naturel qui redevient positif à partir des années 2000. Entre 1999 et 2009, la population s'est donc accrue de 25%, passant de 2625 à 3280 habitants. Par conséquent, la part des 0-14 ans dans la population communale a augmenté, et la croissance des 30- 44 ans laisse présager que la dynamique de natalité va se poursuivre.

★ **Bilan de l'école maternelle**



Source : Géoportail

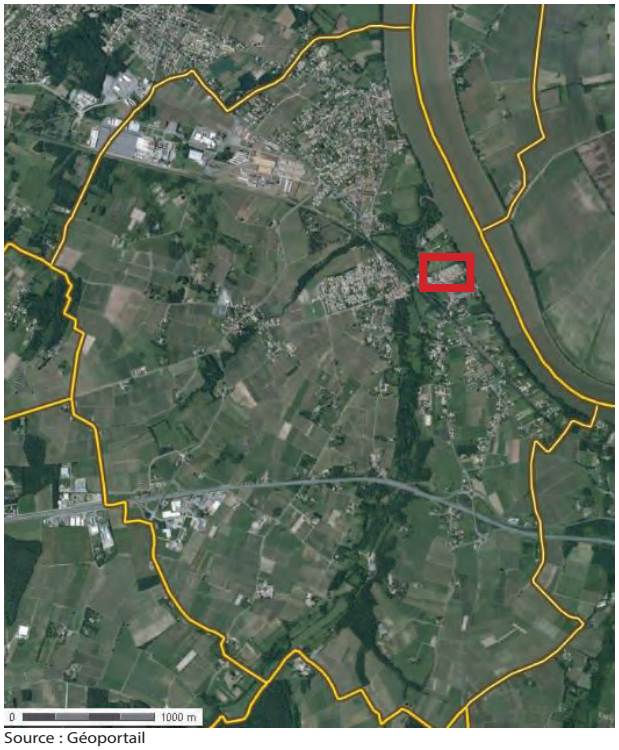

Source : Géoportail

- **Un nombre d'élèves en augmentation et des premiers signes de saturation** : 181 élèves sur l'année scolaire 2012/2013 contre 157 en 2008/2009 (+ 15%) pour une structure bâtie inchangée
- **Un site contraint qui génère des dysfonctionnements urbains** : stationnement insuffisant, absence de lieux de dépose sécurisé pour les enfants, engorgement des voitures aux heures de pointe sur la rue du Thill
- **Des caractéristiques environnementales et un niveau d'acessibilité peu performants** : Bâtiments anciens (1976) non réhabilités, faible performance énergétique, pas d'accès pour les handicapés.
- **Des coûts de réhabilitation des bâtiments existants élevés** : une étude réalisée en 2009, a chiffré à 730 000 Euros les coûts de renforcement de l'isolation, de réfection du chauffage/ventilation, mise aux normes incendie et électrique, sans création de classe supplémentaire.

★ **Bilan de l'école élémentaire**

- **Un équipement déjà arrivé à saturation :** 247 élèves pour 10 classes (dont une classe dans un modulaire) et service de garderie occupant des bâtiments modulaires ;
- **Une saturation de l'école amenée à se poursuivre** : Au regard du volume d'enfants en moyenne section et en grande section de maternelle, on peut faire l'hypothèse que cette surcharge des effectifs va s'accentuer croissance (263 enfants prévus pour l'année scolaire 2013/2014 et 273 élèves pour 2014/2015) ;
- **Une saturation et une implantation de l'équipement qui génère des dysfonctionnements urbains** : une bâtiment en retrait des éléments de centralité qui rythment l'avenue de Libourne, un débouché dangereux sur l'avenue de Libourne , un système de stationnement insuffisant, un accès à l'entrée arrière de l'école (rue de la Pompe) sous-dimensionné et engorgé aux heures d'entrée/sortie des classes ;

- **Des caractéristiques environnementales et un niveau d'accessibilité non performants** : un bâtiment ancien qui date de 1958 (et qui a seulement été réhabilité en 1979), des performances énergétiques médiocres, pas d'accès pour les personnes à mobilité réduite.
- **Des coûts de réhabilitation des bâtiments existants élevés** : une étude réalisée en 2009, a chiffré à 970 000 Euros les coûts de rénovation de l'isolation, de mise aux normes PMR, incendie et électrique, de réfection du chauffage, de pérennisation de la garderie, sans création de classe supplémentaire.

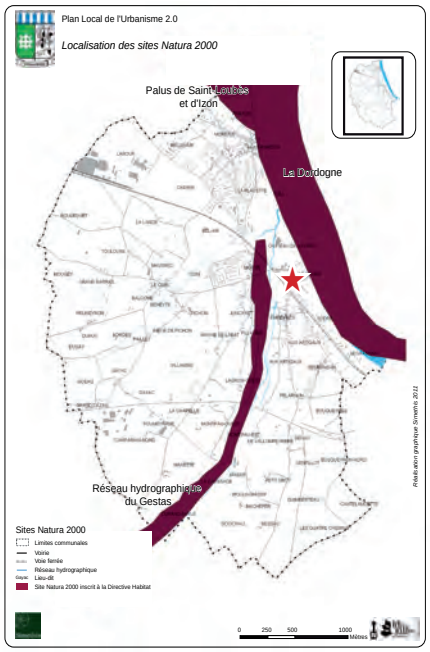


Source : Géoportail

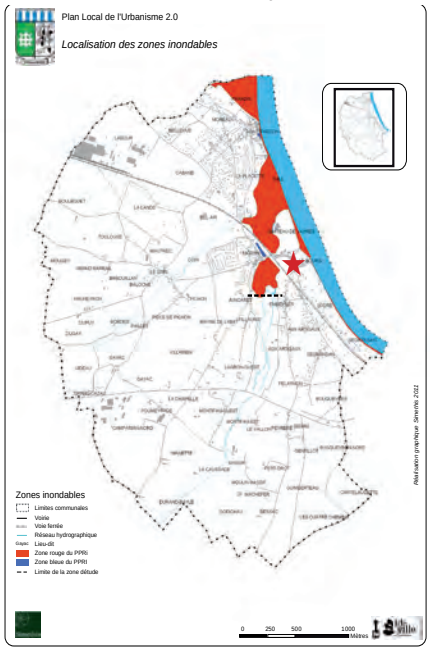
Source : Géoportail

- **Peu de marge de manoeuvre sur le site en raison de la forte topographie, de la proximité directe** avec le site Natura 2000 de La Dordogne et de la zone rouge du Plan de prévention des Risques d'Inondation.

Zone Natura 2000



Plan de Prévention des risques inondation



1.2 L'ENFANCE ET LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES, UN VECTEUR DE SOCIABILITÉ DANS LES COMMUNES PÉRIURBAINES

Le diagnostic mené dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de 2005 a montré que, à l'instar des communes périurbaines, la commune de Vayres avait vu se développer un phénomène de désimbrication des sphères résidentielles, professionnelles et des espaces de vie collective. Par conséquent, force est de constater que les habitants de la commune consomment un territoire très vaste, qui ne saurait se réduire aux limites communales, et que peu d'espaces permettent de maximiser les interactions sur la commune.

Toutefois, les équipements scolaires de la commune ont été identifiés comme de véritables espaces de rencontres et de sociabilité qu'il s'agit de pérenniser et de conforter. L'implantation d'un nouvel équipement constitue ainsi une opportunité pour repenser les modes de sociabilité permis par ce type d'équipement et devra nécessairement être conçu pour faciliter les échanges (aménagement d'un espace public généreux à l'entrée de l'équipement, etc.)

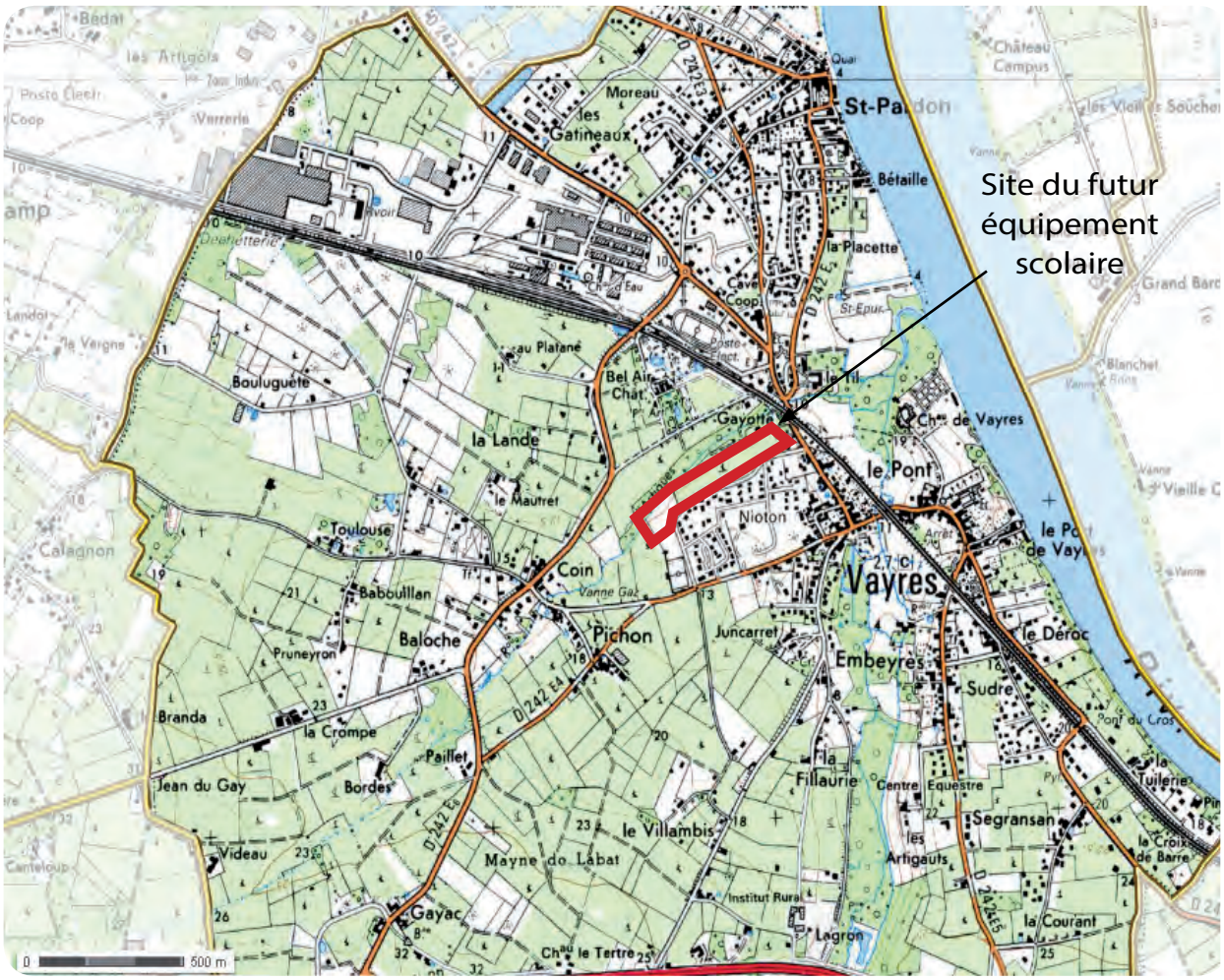
1.3 UN ÉQUIPEMENT AU SERVICE D'UNE CENTRALITÉ À CONFORTER

Dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU en cours, le conseil municipal de Vayres a débattu de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables le 10 septembre 2012. Il prévoit notamment de renforcer le centre bourg de Vayres dans une logique d'économie d'espace, de rationalisation des besoins de besoins de déplacements, de développement d'une offre de logements diversifiée. L'implantation du futur groupe scolaire doit ainsi alimenter la centralité du bourg de la commune en augmentant la masse critique d'usagers quotidiens de celui-ci.

La choix du site retenu (voir cartes de localisation ci-après) peut constituer un levier potentiel pour une réorganisation des modes de déplacements et le développement d'un nouveau maillage piéton et cycliste entre le centre-bourg et ses quartiers « satellites » (Nioton, Pichon, le Coin, etc.).

Enfin, ce projet sera l'opportunité de raccrocher le quartier pavillonnaire de Nioton au centre bourg et d'améliorer son fonctionnement urbain dans la mesure où, aujourd'hui, celui-ci dispose d'un maillage viaire organisé en « raquette » et relativement replié sur lui-même.

Localisation du projet de création du groupe scolaire entre les bourgs de Vayres et de St Pardon, à l'arrière du lotissement de Nioton



Vues du site d'accueil du projet de création du groupe scolaire

Vues du site d'accueil du projet de création du groupe scolaire

1

2

3

4

5

6

2. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L' ENVIRONNEMENT

2.1 PRÉSENTATION DU PROJET DE GROUPE SCOLAIRE

2.1.1 LE CHOIX D'UN NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE

La réflexion préalable qui conduit par la municipalité de Vayres à faire le choix de créer un nouveau groupe scolaire sur un lieu réunissant les deux établissements, a consisté à évaluer dans un premier temps les différents contraintes de fonctionnement, de mises aux normes et d'extension possible des deux groupes scolaires existants à ce jour. Ainsi le bilan suivant a été retenu :

- École maternelle :

Avantages	Inconvénients
- Bonne situation au contact du quartier le plus dense de la commune - Bonne accessibilité pour le bus scolaire - Bonne accessibilité pour les piétons - Possibilité d'extension sur les terrains communaux entre l'école et les tennis	- Stationnement insuffisant - Pas d'aménagement spécifique pour la dépose des enfants en voiture : - Dangerosité - Engorgement de la rue du Thill - Bâtiments anciens (1976) sans travaux de modernisation - Consommation d'énergie ? - Normes en matière d'accessibilité pour les PMR et handicapés ?

- École élémentaire :

Avantages	Inconvénients
- Proximité du CLSH	- Stationnement insuffisant - Problèmes d'accessibilité et engorgement automobile rue de la Pompe - Accès piétons et cyclistes difficiles et dangereux - Bâtiments anciens (1958 et agrandissement en 1979) - Consommation d'énergie ? - Normes en matière d'accessibilité pour les PMR et handicapés ? - Pas de possibilité d'extension

Nous l'avons vu la restructuration sur place des équipements existants implique des coûts très élevés pour réhabiliter les bâtiments qui sont vétustes et devenus inadaptés aux exigences réglementaires actuels d'un Établissement Recevant du Public (mise aux normes énergétiques, accessibilité handicapés, sécurité incendie et électrique, etc.). De plus, le maintien sur deux sites des équipements scolaires implique également plusieurs inconvénients : augmentation des flux de circulation pour les familles fréquentant les deux établissements, difficultés de pacifier les flux et les circulations piétonnes vers l'école élémentaires compte tenu de la configuration de l'Avenue de Libourne dans la traversée du bourg de Vayres (emprise étroite, faible visibilité, topographie marquée), maintien de deux structures d'accueil périscolaire différentes (CLSH et ATSEM). Le choix de la commune de Vayres s'est donc porté sur la volonté de regrouper l'école maternelle et l'école élémentaire, sur un nouveau site, avec des équipements supplémentaires (centre de loisirs, cuisine centrale).

2.1.2 LE CHOIX DU TERRAIN POUR CRÉER LE NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE

Le regroupement de l'école maternelle et de l'école élémentaire sur l'un des deux sites actuellement occupés n'est pas envisageable. En effet, la configuration du site de l'école élémentaire est inadaptée à une augmentation du trafic et des flux vers cette partie du centre bourg de Vayres. Autour de l'école maternelle, les disponibilités foncières ne sont pas suffisantes car d'une part, la Communauté de Communes du Sud Libournais prévoit d'y implanter son nouveau siège, et d'autre part, un partie des terrains libres est utilisée pour répondre aux besoins importants de stationnement lors du Mascaret). La commune de Vayres a donc cherché un nouveau terrain pour regrouper ses écoles et elle a réalisé une analyse comparée de cinq sites possibles :

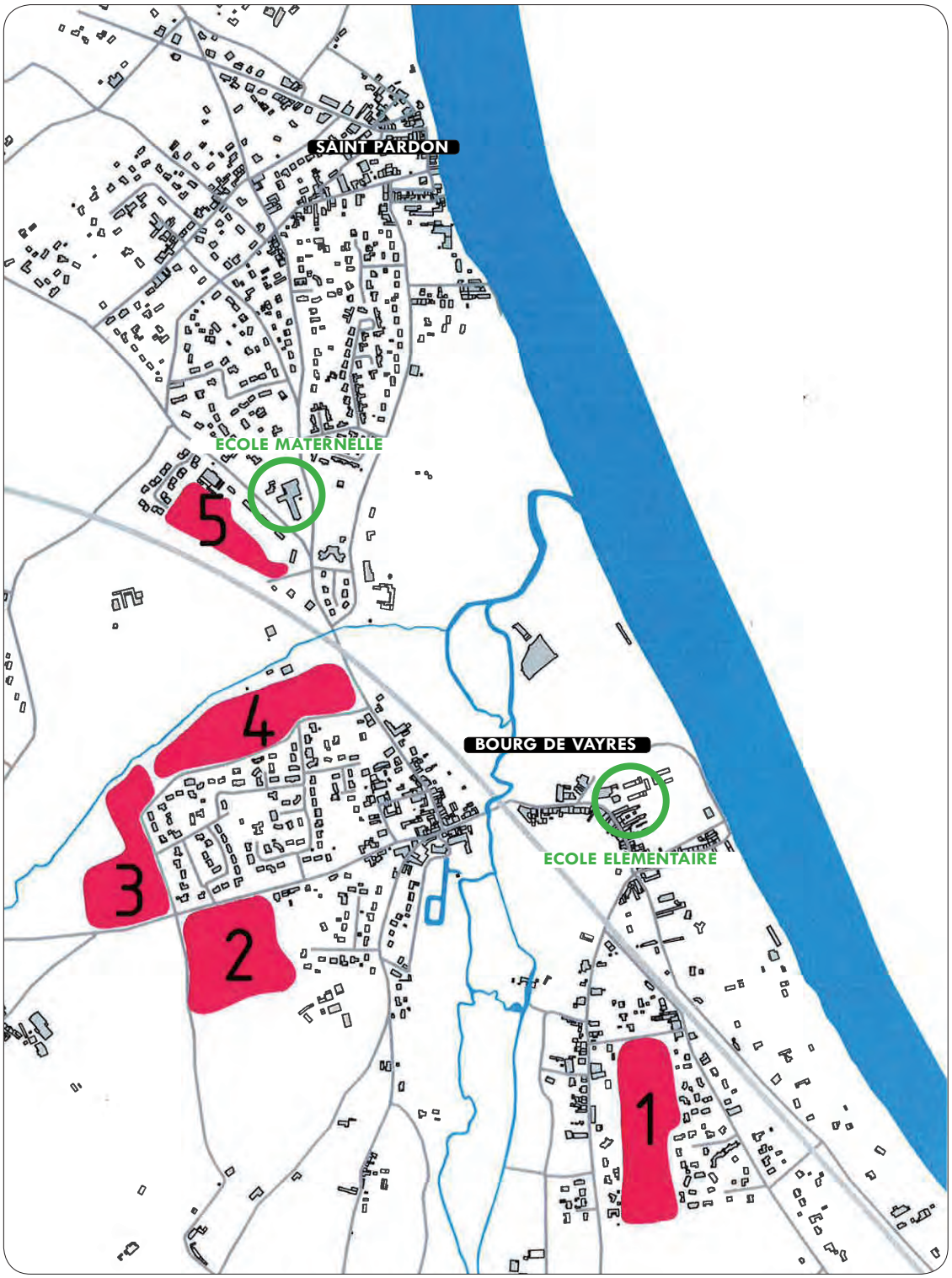


TABLEAU D'ANALYSE DES DIFFÉRENTS TERRAINS SUSCEPTIBLES D'ACCUEILLIR LE NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE

	1 - Embeyrès-Ségransan	2 - Juncarret	3 - Stade	4 - Artigues	5 - Gare
Situation générale par rapport à la commune	- Eloigné des principaux lieux de vie de la commune	- Légèrement excentré par rapport aux principaux lieux de vie de la commune (sauf stade)	- Légèrement excentré par rapport aux principaux lieux de vie de la commune	- Proximité des principaux lieux de vie de la commune	- Proximité des principaux lieux de vie de la commune
	- Eloigné des zones d'habitat les plus denses	- Proximité des zones d'habitat denses de Nioton et Bourg	- Proximité des zones d'habitat denses de Nioton et Bourg	- Proximité des zones d'habitat denses de Nioton, Bourg et Saint-Pardon	- Proximité des zones d'habitat denses de Nioton, Bourg et Saint-Pardon
	- Coupure de la voie ferrée avec les principaux lieux de vie de la commune	- Liaison directe avec l'échangeur 7 de la RN89	- Liaison directe avec l'échangeur 7 de la RN89		- Liaison directe avec l'échangeur 7 de la RN89
	– –	+	+	+ +	+ +
Accessibilité	- Bonne, depuis l'avenue d'Embeyrès et la rue du Sudre	- Bonne, depuis l'avenue du stade	- Bonne, depuis l'avenue du stade	- Bonne depuis l'avenue du stade - Moyenne depuis l'avenue de Libourne	- Moyenne depuis l'avenue d'Izon : un seul accès aménageable
	- Mauvaise accessibilité par les modes de déplacement doux : éloignement et coupure voie ferrée	- Bonne accessibilité par les modes de déplacement doux depuis Nioton et Bourg	- Bonne accessibilité par les modes de déplacement doux depuis Nioton et Bourg	- Bonne accessibilité par les modes de déplacement doux depuis Nioton, Bourg et Saint-Pardon	- Bonne accessibilité par les modes de déplacement doux depuis Nioton, Bourg et Saint-Pardon
	- Peu de contrainte pour organiser la desserte et les circulations au sein de la zone	- Peu de contrainte pour organiser la desserte et les circulations au sein de la zone	- Contrainte du ruisseau d'Artigues pour organiser la desserte et les circulations au sein de la zone	- Contrainte du ruisseau d'Artigues pour organiser la desserte et les circulations au sein de la zone	- Contrainte de la maîtrise foncière des terrains de l'armée, RFF et cave coopérative pour organiser la desserte et les circulations au sein de la zone
	+	+			–
Maîtrise foncière	- Terrains privés non constructibles	- Terrains privés non constructibles	- Maîtrise foncière : terrains communaux	- Terrains privés non constructibles	- Maîtrise foncière : terrains communaux
	- Acquisition possible au prix du terrain non constructible	- Acquisition possible au prix du terrain non constructible		- Acquisition possible au prix du terrain non constructible	
	+/–	+/–	+	+/–	+
Réseaux	- Bonne desserte	- Bonne desserte	- Bonne desserte	- Bonne desserte	- Bonne desserte
	+	+	+	+	+
Surface	- 4,4 hectares	- 3,5 hectares	- 3,5 hectares	- 4,5 hectares	- 2 hectares
	- Possibilités d'extension et de programmes de logements complémentaires	- Possibilités d'extension et de programmes de logements complémentaires	- Possibilités d'extension et de programmes de logements complémentaires	- Possibilités d'extension et de programmes de logements complémentaires	- Possibilités limitées d'extension et de programmes de logements complémentaires
	+	+	+	+	–
Autres contraintes			- Réduction ou déplacement nécessaires des équipements sportifs		- Aménagement conditionné par la maîtrise foncière des terrains de l'armée, RFF et cave coopérative
			– –		–
Autres avantages	- Opportunité pour structurer ce nouveaux quartiers en développement	- Proximité du stade	- Opportunité pour structurer le développement du quartier avec une extension possible sur les terrains Artigues	- Proximité du stade - Opportunité pour structurer le développement du quartier avec une extension possible sur les terrains Stade	- Opportunité pour structurer le développement du quartier avec une extension possible sur les terrains de l'armé, RFF et cave coopérative
	+	+	+ +	+ +	+
	4 + et 2 -	5 +	6 + et 2 -	6 +	5 + et 3 -