



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

UNE NOUVELLE PIÈCE INTRODUITE PAR LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (S.R.U.)

Le PADD, introduit dans les PLU destinés à se substituer aux POS, synthétise l'ensemble des grands choix en matière de planification dans un souci de développement durable du territoire.

UN DOCUMENT OBLIGATOIRE MAIS NON OPPOSABLE AUX TIERS

Bien que le PADD ne soit pas en soi opposable au tiers et aux autorisations d'urbanisme comme peuvent l'être le règlement d'urbanisme et le zonage, ces deux derniers doivent être cohérents avec le PADD et ne pas faire obstacle à sa mise en oeuvre.

>> LES OBJECTIFS COMMUNAUX

// L'ELABORATION DU PLU : REPENSER L'URBANISME D'YVRAC

Une nouvelle génération de document de planification urbaine, le PLU, doit désormais intégrer de nouvelles préoccupations de développement durable, de renouvellement urbain, de consommation plus économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, de respect de la notion de Trame Verte et Bleue à travers le grand territoire mais également au cœur de la « ville ».

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

Le positionnement d'Yvrac aux portes de l'agglomération bordelaise, amplifié par une accessibilité aisée depuis la RN 89, a depuis les années 70/80 conféré au territoire une forte attractivité tant économique (ZA de Grand Chemin, ZA de Tabernottes, ...) que résidentielle.

Face à ce constat, l'élaboration du PLU appelle un questionnement sur la maîtrise de l'étalement

urbain, une plus grande diversité en matière d'habitat, une plus grande préservation des espaces agricoles et naturels fondateurs de l'identité yvracaise.

// LE PROJET DE PLU : MARQUER UNE PAUSE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT

Après une période de développement démographique soutenu qui a conduit la commune à accueillir près de 100 habitants par an entre 2007 et 2012 (à savoir au total + 500 habitants sur 5 ans), la commune opte pour :

- un ralentissement du rythme de croissance démographique,
- le maintien de son caractère « villageois » et un niveau de services et d'équipements publics adapté.

Cette ambition de développement démographique fixée à plus ou moins 400 habitants d'ici les 10 prochaines années induit des besoins en logements : soit 200 logements, qui sur la base d'une densité moyenne de 20 logements /ha, nécessitera des besoins fonciers à hauteur de 9 ha.

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

// LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ASSURÉES PAR LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ET SA RESTAURATION

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

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

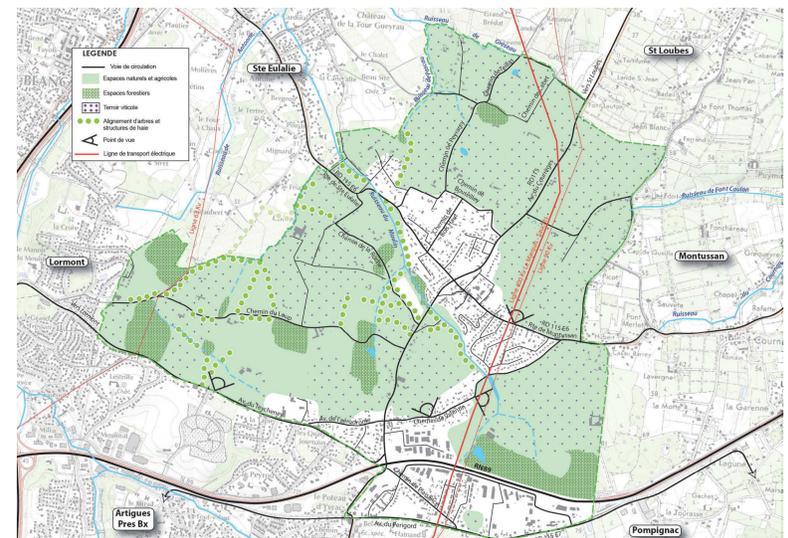
Ces continuités écologiques appellent une protection stricte vis-à-vis de l'urbanisation afin d'y limiter tout point de discontinuité, source d'appauvrissement des fonctions biologiques.

// LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES

Leur superficie a régressée face au développement urbain et constituent un patrimoine économique et agronomique de grande qualité à préserver pour les générations futures. A ce titre, et en articulation avec le SCOT de l'aire métropolitaine de l'agglomération bordelaise, le projet de territoire d'Yvrac les met au coeur des espaces à préserver.

// LIMITER L'EXPOSITION DES PERSONNES AUX RISQUES ET NUISANCES

- Inondation par ruissellement pluvial : Limiter l'imperméabilisation des sols (secteur Bouteilley en amont du Lotissement Beauvallon, ...) et le débit de fuite lors des nouveaux aménagements)
- Prévention contre le bruit : limiter l'habitat aux abords de l'aérodrome et de la RN 89 ;
- Prévention contre les effets liés aux lignes électriques : limiter l'habitat sous la ligne 400 kw Le Marquis/Saucats ;
- Prévention des effets liés à l'interface habitat /zones d'activité
- Prévention des traitements phytosanitaires en interface habitat/zones agricoles.



>> LES PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAINS

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

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

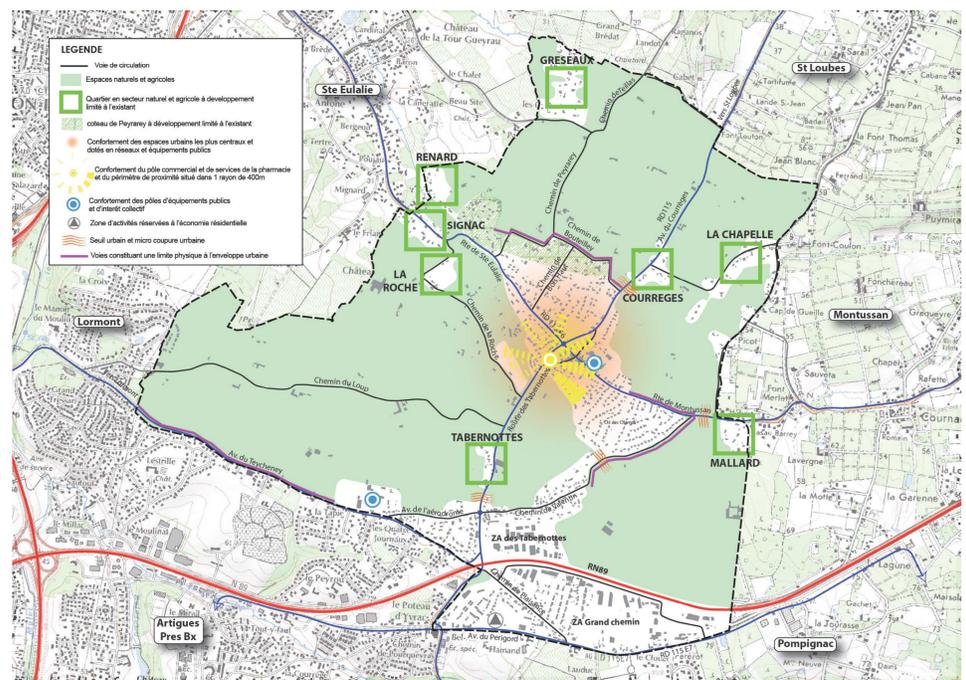
- stopper le développement des quartiers éloignés du bourg qui se sont construits dans les secteurs agricoles et naturels de la commune comme ceux des Gréseaux, de la Chapelle et de Mallard,
- conforter les espaces urbains les plus centraux et les mieux dotés en réseaux et équipements publics, retrouver des effets de « seuil urbain » et de « micro-coupeure d'urbanisation » entre les différentes polarités, à l'appui d'une limitation de l'étalement urbain en bord de route et de l'étalement urbain :
 - > en marquant des espaces de respiration
 - > en s'appuyant sur certaines voies pour constituer une limite physique à l'enveloppe urbaine.

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

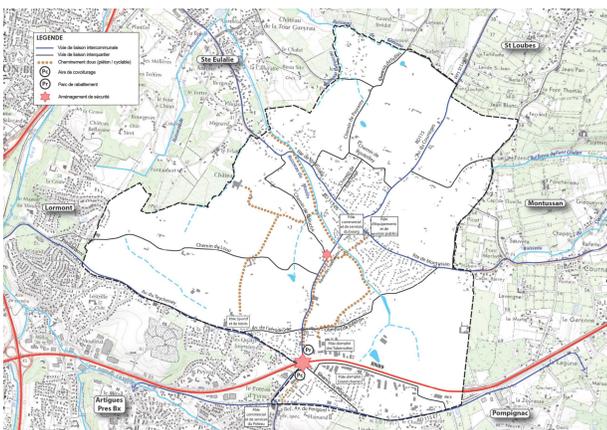
Pour rappel, les attendus en matière de mixité sociale introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ont été renforcés en 2014, élargissant le champ des communes assujetties à l'objectif de 25 % de logements sociaux, aux communes atteignant 3500 habitants situées dans une agglomération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

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

- d'une mixité des statuts d'occupation (locatif privé, locatif public, accession à la propriété, ...),
- d'un objectif de 14 % de logements locatifs sociaux dans le parc des résidences principales à l'issue du PLU,
- la favorisation de « l'accession abordable à la propriété », parallèlement à la production de logements locatifs sociaux.



>> LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT ET DE DÉPLACEMENT URBAINS



// PROMOUVOIR UNE MOBILITÉ DURABLE

* Améliorer les liaisons piétonnes et cyclables alternatives à l'automobile, entre les quartiers et les pôles d'attractivité de la commune : pôle socio-éducatif et culturel du Bourg, pôle sportif et de loisirs de l'aérodrome, pôles commerciaux du bourg, des Tabernottes et du Poteau ; en tant qu'armature Est-Ouest/Nord-Sud, les itinéraires suivants pourraient faire l'objet d'aménagements piéton et/ou mixtes cyclable/piéton en sur-largeur de chaussée :

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

* Aménagement d'une aire de covoiturage au niveau de la RN 89, en entrée de zone d'activités des Tabernottes.

UNE MOBILITÉ APAISÉE ET SECURISÉE

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