>> EVOLUTION DES PRINCIPALES REGLES DU REGLEMENT D'URBANISME

ELABORATION DU PLU D'YVRAC

MODIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT D'URBANISME

JUILLET 2021

POS (caduc)

Zonage	Caractère de la zone	Art. 5 Terrains	Art. 9 Emprise sol	Art. 14 COS	Art. 10 Hauteur	Art. 6 Implantation/Emprise publique (EP)	Art. 7 Implantation/Limite séparative (LS)
UA	Zone d'habitat groupé commerces et équipements du bourg	Longueur de façade sur voie de 6 m mini	Sans objet	Sans objet	Hauteur absolue : 6 m égout (R+1) Hauteur relative : H = Lm	Implantation à l'alignement des Emprises Publiques	Sur 16 m de profondeur : ordre continu d'une limite latérale à l'autre Au-delà de 16 m : recul de 3 m Ordre semi-continu sur une limite latérale et à 3 m sur l'autre
UAa	Habitat groupé du Bois Haut						
UB	Zone périphérique du bourg	Cercle de 15 m de Ø Cercle de 15 m de Ø + 1 200 m2 NR	✓60 % ✓30 % pour constructions d'habitat*	✓Habitat : 0,20 ✓Commerce : 1,20	6 m égout (R+1) 9 m égout 12 m faîtage (R+2)	Recul de 6 m Recul de 20 par rapport aux ruisseaux Recul de 5 m Alignement pour le collectif	Sur 20 m de prof. : sur LS ou recul de 3 m mini Au-delà de 20 m : - retrait de 4 m mini - sur LS à condition d'une hauteur de 3,50 m maxi
UBa	Lieu-dit « Renard »						
UBb	Lieu-dit « Croix du Flaman »						
UY	Zone d'activités artisanale, industrielle, commerciale, de bureaux	Sans objet	60 %	✓Economie : NR ✓Habitat : 0,20	12 m faîtage (R+1 pour habitat)	Economie => Recul : - 40 m RN 89 - 10 m autres voies Habitat => Recul : - 50 m RN 89 - 15 m autres voies	Recul distance => ½ hauteur avec : - 3 m mini en UY et UYa - 6 m par rapport aux limites séparatives de la zone UYa
UYa	Secteur d'application de l'Amendement Dupont					Sans objet	
INA	Zone équipée destinée à une urbanisation organisée	1 200 m2	30 %	0,25	6 m égout (R+1)	- Recul de 6 m - Recul de 20 par rapport aux ruisseaux	Recul de 3 m mini
IINA	Zone Naturelle non équipée Urbanisation future d'aménagement différé	Sans objet	Sans objet	Sans objet	6 m égout (R+1)	Sans objet	Sans objet
NAY	Zone d'urbanisation future pour activité artisanale, industrielle, commerciale, de bureaux	Sans objet	60 %		12 m	- RN 89 : recul 100 m - Autres : recul 5 m	Limite séparative avec mur coupe-feu en retrait si d = ½ H avec 3 m mini
NB	Zone naturelle d'habitat dispersé	4 000 m2 + cercle 25 m Ø	Sans objet	0,05	6 m égout (R+1)	- RD 115 : 20 à 25 m - RD : 20 m - Autres voies : 15 m	
NC	Zone à valeur agricole à protéger	SO	SO	SO	6 m à l'égout	- RN 89 : 100 m - RD : 25 m - autres voies : 10 m	Retrait équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec 3 m minimum
NCa	Zone de bruit de l'aérodrome						
IND	Zone naturelle à protéger	SO	25 %	SO	6 m à l'égout	- RD : 25 m - autres voies : 15 m	Retrait équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec 3 m minimum
IIND	Zone d'équipement sportif et aérodrome	SO	SO	0,03	6 m à l'égout	- RD : 25 m - autres voies : 15 m	Retrait équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec 3 m minimum
IINDa	Secteur de bruit de l'aérodrome						

PROJET DE PLU

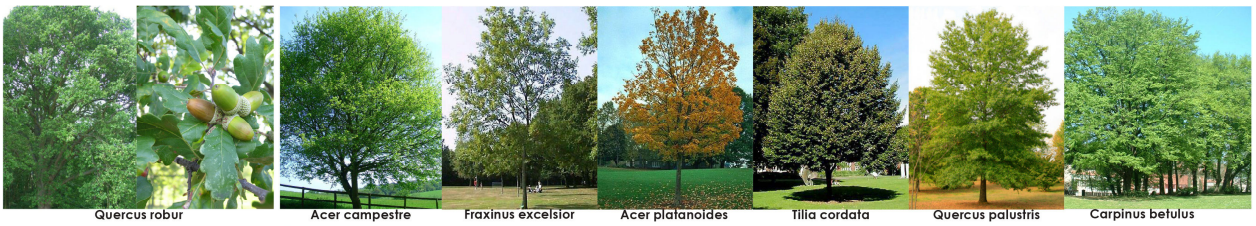
Zonage	Caractère de la zone	Art. 5 Terrains NR	Art. 9 Emprise sol	Art. 14 COS NR	Art. 10 Hauteur	Art. 6 Implantation/Emprise publique (EP)	Art. 7 Implantation/Limite séparative (LS)
Ua	Secteur d'habitat ancien (centre-bourg et Tabernottes)		NR		8,50 m faîtage	Implantation en limite d'emprise publique ou en retrait	Implantation sur limite séparative avec hauteur de 3,50 m maxi ou en recul équivalent à la moitié de la hauteur de la construction avec 3 m minimum
Ub	1ère couronne du bourg		30 %				
Uc	2ème couronne du bourg, Chemin de Valentin et aérodrome		20 %				
Ud	Sud RN 89 – Plaisance		10 %				
UE	Zone d'activités artisanale, industrielle, commerciale, de bureaux		60 %		12 m au faîtage	En retrait de 10 m	Recul équivalent à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec 5 m minimum
UE1	Secteur restreint aux commerces et bureaux				8 m au faîtage		
AU	Zone A Urbaniser avec des secteurs a, b, c, d, e, f de dispositions variables		40 %		8,50 m faîtage	Implantation en limite d'emprise publique ou en retrait	Implantation sur limite séparative avec hauteur de 3,50 m maxi ou en recul équivalent à la moitié de la hauteur de la construction avec 3 m minimum
Zone supprimée							
AUE1	Secteur restreint aux commerces et bureaux		25 %		9 m au faîtage	En retrait de 25 m par rapport à l'Av. du Périgord	En retrait de 15 m
Nh	Zone d'habitat dispersé à constructibilité limitée (extension et annexes)		Habitation : 200 m2 Annexe:50m2		6 m au faîtage	En retrait de 5 m minimum	En retrait de 3 m minimum
A	Zone Agricole		Bâtiment agricole : NR Habitation : 200 m2 Annexe:50m2		Bâtiment agricole : NR Habitat* : 6 m au faîtage	Bâtiment agricole : retrait de 10 m Habitation : retrait de 5 m	Bâtiment agricole : retrait de 10 m Habitation : recul de 3 m
Aa	Zone de bruit de l'aérodrome						
Aot 1,2	Secteur d'activité oenotouristique		Aot1 :1 000 m2 Aot 2 : 500 m2		4 m de faîtage		
Ntvb	Zone naturelle de protection de la Trame Verte et Bleue		SO		SO	SO	SO
NL	Zone d'équipement sportif, de loisirs et aérodrome		7 000 m2		12 m au faîtage	Retrait de 5 m minimum	En retrait de 3 m minimum

www.agence-metaphore.fr
35, Cours de Baccalan 161. : 05 56 29 10 70
33300 Bordeaux Fax : 05 56 43 22 81
S.A.R.L. au capital de 540006 € R.C.S. Bordeaux
B 385 341 102 - SIRET 385 341 102 00015 APE 7311Z

>> ANNEXES AU REGLEMENT D'URBANISME

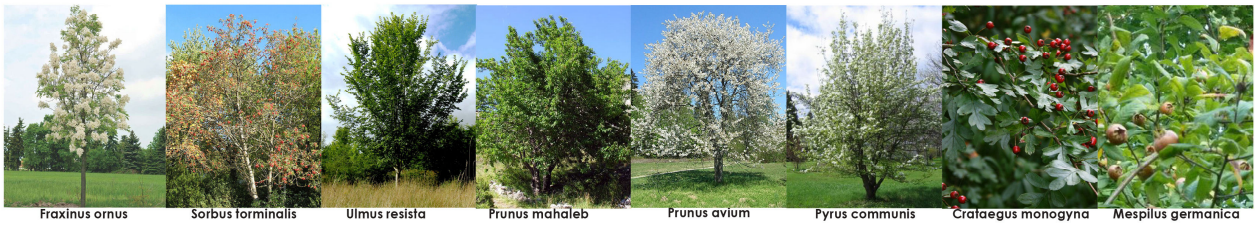
PALETTE VEGETALE : BANDES PAYSAGERES

ARBRES DE PREMIÈRE ET SECONDE GRANDEUR



Quercus robur | Acer campestre | Fraxinus excelsior | Acer platanoides | Tilia cordata | Quercus palustris | Carpinus betulus

ARBRES DE TROISIÈME GRANDEUR

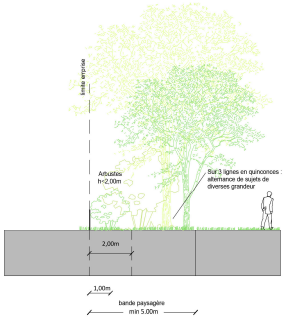


Fraxinus ornus | Sorbus torminalis | Ulmus resista | Prunus mahaleb | Prunus avium | Pyrus communis | Crataegus monogyna | Mespilus germanica

CÉPÉES, ARBUSTES

Corylus avellana | Viburnum lantana | Cornus sanguinea | Prunus spinosa | Viburnum tinus | Euonymus alatus | Amelanchier canadensis

BANDES PAYSAGERES : COUPE TYPE



Conformément aux recommandations de la chambre d'Agriculture de la Gironde et de l'ODG (Organisme de Défense et de Gestion) des Premières côtes de Bordeaux et Cadillac suivantes :

« Concernant l'urbanisation, lorsque les zones urbaines ou maison sont limitrophes de parcelles viticoles, des conflits d'usages risquent de se développer. Afin de réduire les conflits et les nuisances, il est fortement recommandé de créer une bande boisée ou arborée de haies d'au moins 10 m d'épaisseur entre le bâti ou l'espace à bâtir et les vignes. L'aménagement de cette zone boisée est à la charge de l'aménageur. »

… la commune d'Yvrac a institué dans le PLU l'obligation de planter des bandes paysagères d'une largeur de 5 m, selon les modalités ci-dessous, le long des limites séparatives qui longent des zones Agricoles et reportées au plan de zonage ; ces bandes boisées ont pour objectif de développer un 1er plan boisé susceptible de participer à l'abattement des effets des produits phytosanitaires utilisés à titre agri-viticole.