REVISION DU POS en PLU
Commune d'YVRAC

>> PRE-ZONAGE

En cohérence avec les orientations du PADD, la révision du POS en PLU a conduit aux modifications du zonage du POS suivantes :

LA ZONE UA DU POS, qui couvrait le bourg et ses constructions anciennes a été maintenue mais adaptée dans son contour pour ne couvrir que le bati ancien de façon à y décliner des dispositions architecturales particulières de restauration ;

LA ZONE UB DU POS qui couvrait les espaces déjà bâtis des quartiers pavillonnaires a été maintenue dans ses grandes lignes mais adaptée dans son contour afin :

- D'en exclure certains secteurs excentrés recouvrant un caractère plus naturel qu'urbain (chemin du Moulin, Tertre du Renard..), reclassés en zone Agricole et Naturelle ; les coteaux de Peyrarey ont également été reclassés en zone Naturelle afin d'y limiter leur densification au titre des risques d'inondation par ruissellement pluvial
- De reclasser de grands espaces non encore bâtis et nécessitant pour cela un schéma d'organisation, en zone A Urbaniser (AU) au cœur du bourg (carrefour Av de St Loubès / Av de Ste Eulalie)
- De reclasser des emprises peu densément baties situées au cœur du bourg et pouvant accueillir des programmes de logements en vue de conforter la centralité du village,

La zone UB a également été adaptée dans les règles de densité urbaine qui peut dorénavant y être réalisée, à savoir une densité décroissante du centre bourg vers les quartiers périphériques ; pour cela ont été créés 5 secteurs de zone UB avec une emprise au sol des constructions variable :

1. Secteur Ua, au centre-bourg, l'emprise au sol des constructions est non réglementée,
2. Secteur Ub, en 1ère couronne autour du centre-bourg, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain
3. Secteur Uc, 2ème couronne vers Beauvallon, chemin de Valentin, quartier de l'aérodrome... l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% du terrain
4. Secteur Ud, au sud de la RN 89 quartier Plaisance, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% du terrain
5. Secteur Ue, destiné aux équipements publics

LA ZONE UY/UYA DU POS qui couvrait les espaces à vocation économique (zones des Tabernottes et de Grand chemin) a été maintenue dans son contour, avec une légère adaptation pour les quelques parcelles non encore bâties enserrées dans un tissu d'habitat, reclassées en secteur UE1 où seules les constructions destinées au commerce et bureau sont autorisées, à l'exclusion de celles destinées à l'industrie et l'artisanat.

LES ZONE INA ET IINA DU POS qui couvraient des zones Naturelles non équipées destinées à une urbanisation à court et à long terme ont été modifiées, en cohérence avec les orientations du PADD, par :

- Un reclassement en zone AU (A Urbaniser) à court terme pour celle située chemin de la roche ;
- Un reclassement en zone Agricole pour celle située chemin de Valentin,

LES ZONES NAY DU POS, qui couvraient des zones Naturelles non équipées destinées à une urbanisation à vocation économique ont été reclassées :

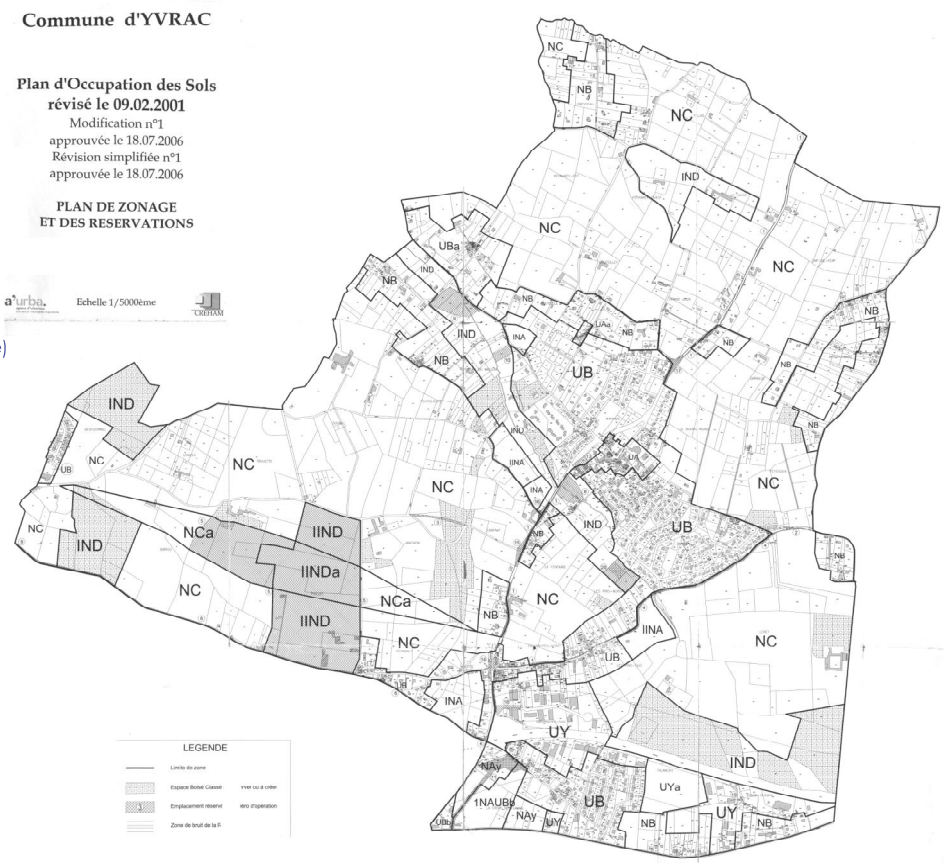
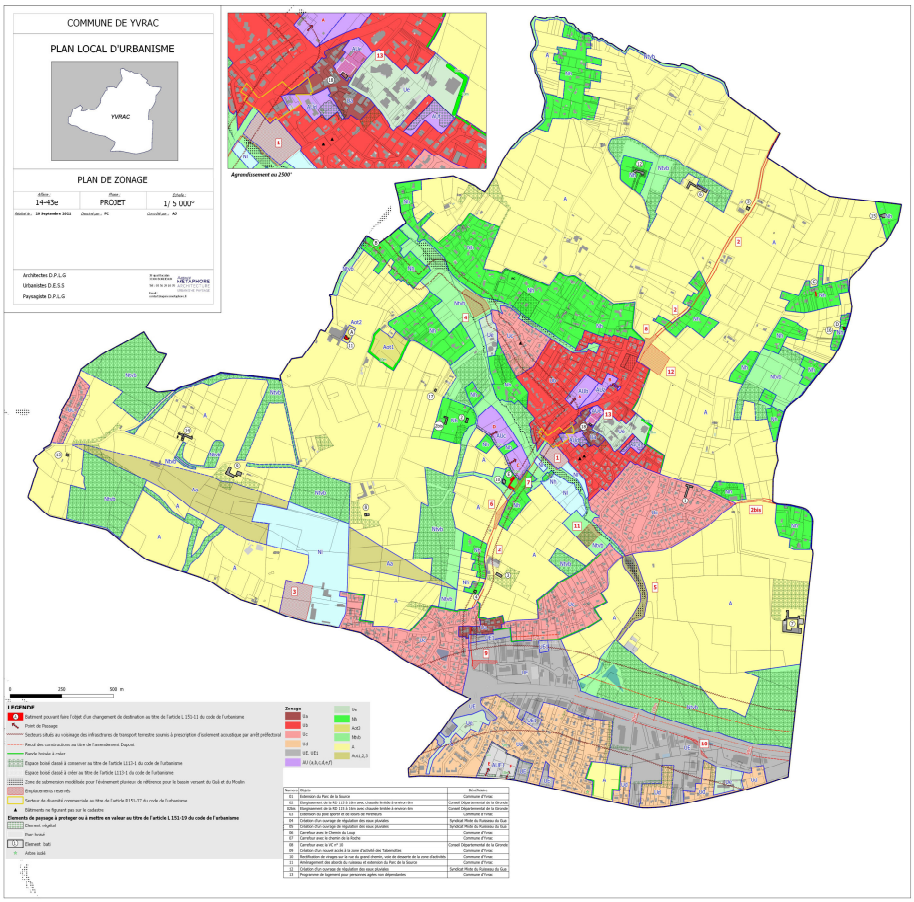
- En zone UE1 pour la zone située aux abords de l'hôtel Gardénia
- En zone AUE1 pour la zone située Rte du Périgord, dans laquelle s'applique les mêmes règles qu'en secteur UE1

LES ZONES NB DU POS, qui couvraient des zones Naturelles d'habitat dispersé, dans lesquelles une surface minimale de 4 000 m2 et un COS de 0,05 s'appliquaient, ont été modifiées comme suit :

- la zone NB quartier Hauts de Peyrarey, est reclassée en zone Nh , au regard des risques d'inondation par ruissellement pluvial des secteurs situés en aval ; à ce titre des règles de limitation de la densité s'appliquent (emprise au sol limitée à 5 %),
- les zones NB situées en continuité d'espaces déjà urbanisés (Rte du Périgord) sont reclassées en zone Urbaine
- les zones NB situées en discontinuité urbaine avec le bourg et dans un environnement Naturel et Agricole (Rte de Ste Eulalie, Chemin de la roche, les Gréseaux, la Chapelle, Mallard, Rte de Montussan, av de Tabernottes..) sont reclassées en secteur Nh, secteur de zone Naturelle où seules sont autorisées l'agrandissement des bâtiments d'habitation (dans la limite de 200 m2 de surface de plancher) et les annexes à ces dernières (dans la limite de 50 m2 de plancher).

LA ZONE NC DU POS qui couvrait les espaces agricoles est reclassée en zone Agricole ;

LA ZONE IND DU POS qui couvrait des espaces naturels à protéger est reclassée en zone Ntvb, destinée à préserver la Trame Verte et Bleue



LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE promulguée le 24 aout 2021, d'application immédiate, impose que les PLU réduisent désormais DE MOITIE « l'artificialisation des sols », définie comme le fait de rendre urbanisé un sol agricole ou naturel. Certaines options de développement du PLU présentées ci-dessous sont dès lors susceptibles d'être remises en cause, au regard de ces dispositions législatives nouvellement intervenues.