



EVOLUTION DES PRINCIPALES REGLES DU REGLEMENT D'URBANISME

JUIN 2024

NR : Non Réglementé
SO : Sans Objet

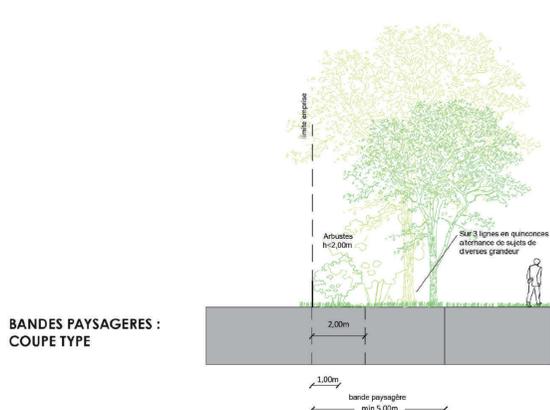
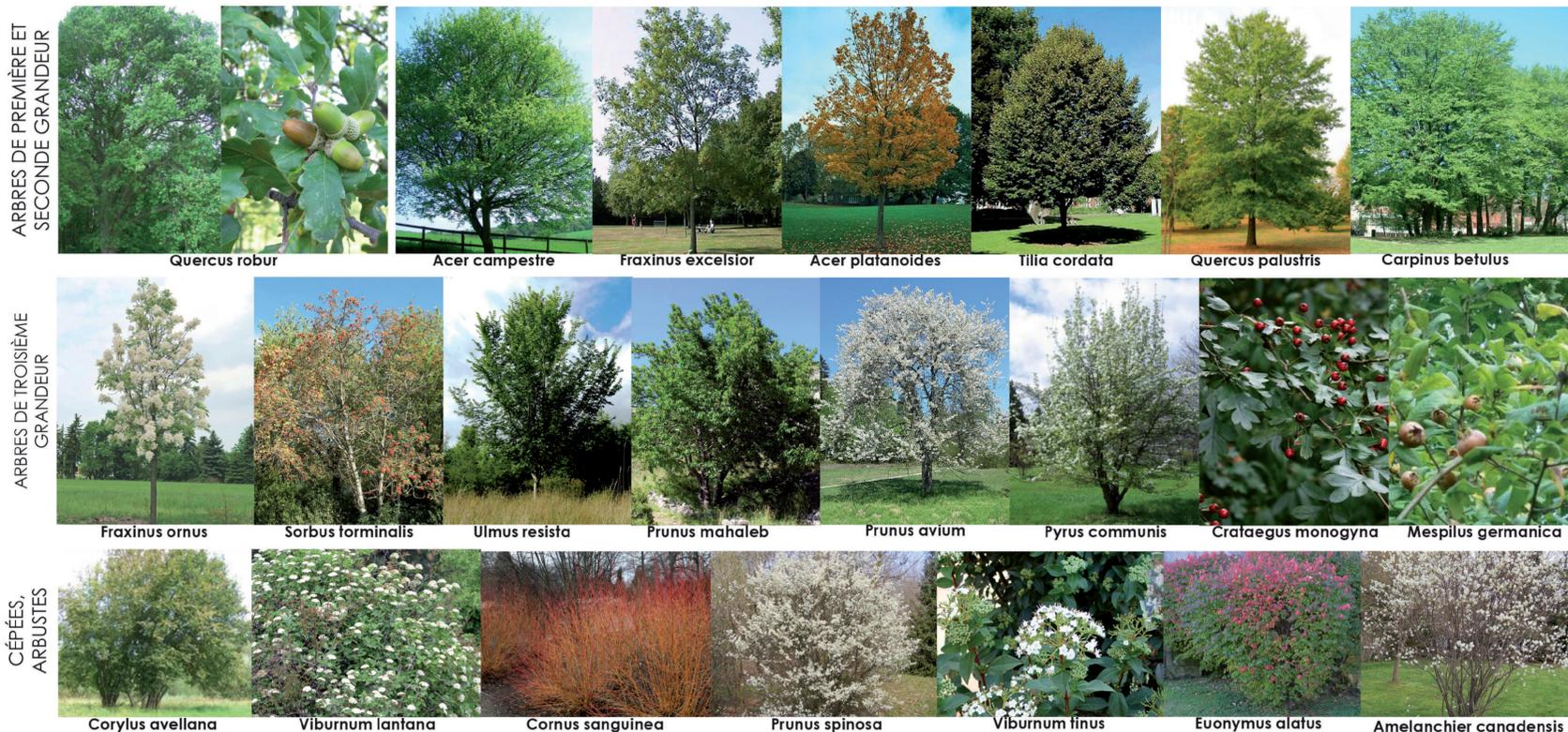
POS (caduc)								PROJET DE PLU							
Zonage	Caractère de la zone	Art. 5 Terrains	Art. 9 Emprise sol	Art. 14 COS	Art. 10 Hauteur	Art. 6 Implantation/Emprise publique (EP)	Art. 7 Implantation/Limite séparative (LS)	Zonage	Caractère de la zone	Terrains NR	Emprise sol	COS NR	Hauteur	Implantation/Emprise publique (EP)	Implantation/Limite séparative (LS)
UA	Zone d'habitat groupé commerces et équipements du bourg		Sans objet	Sans objet	Hauteur absolue : 4 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	Ua	Secteur d'habitat ancien (centre-bourg et Tabernottes)		NR				
UAa	Habitat groupé du Bois Haut							Ub	1 ^{ère} couronne du bourg		30 %		8,50 m faitage	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	Zone périphérique du bourg	Cercle de 15 m de Ø			6 m égout (R+1)	Recul de 6 m Recul de 20 par rapport aux ruisseaux	Sur 20 m de prof. : sur LS ou recul de 3 m mini	Uc	2 ^{ème} couronne du bourg, Chemin de Valentin et aérodrome		20 %				
UBa	Lieu-dit « Renard »	Cercle de 15 m de Ø + 1 200 m ²	✓ 60 % ✓ 30 % pour constructions d'habitat*	✓ Habitat : 0,20 ✓ Commerce : 1,20	9 m égout 12 m faitage (R+2)	Recul de 5 m Alignement pour le collectif	Au-delà de 20 m : - retrait de 4 m mini - sur LS à condition d'une hauteur de 3,50 m maxi	Ud	Sud RN 89 – Plaisance		10 %				
UBb	Lieu-dit « Croix du Flaman »	NR						Ue	Coteau de Peyrerey (extension bâtie + annexe)		50 m ²				
UY	Zone d'activités artisanale, industrielle, commerciale, de bureaux	Sans objet	60 %	✓ Economie : NR ✓ Habitat : 0,20	12 m faitage (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 => 1/2 hauteur avec : - 3 m mini en UY et UYa - 6 m par rapport aux limites séparatives de la zone UYa	UE	Zone d'activités artisanale, industrielle, commerciale, de bureaux secteur de friche		60 %		12 m au faitage	En retrait de 10 m	Recul équivalent à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec 5 m minimum
UYa	Secteur d'application de l'Amendement Dupont					Sans objet		UEf	Secteur restreint aux commerces et bureaux				8 m au faitage		
INA	Zone équipée destinée à une urbanisation organisée	1 200 m ²	30 %	0,25	6 m égout (R+1)	- Recul de 6 m - Recul de 20 par rapport aux ruisseaux	Recul de 3 m mini	AU	Zone A Urbaniser avec des secteurs a, b, c, d, e, f de dispositions variables		40 %		8,50 m faitage	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
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	Zone supprimée							
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 = 1/2 H avec 3 m mini	AUE1	Secteur restreint aux commerces et bureaux		25 %		9 m au faitage	En retrait de 25 m par rapport à l'Av. du Périgord	En retrait de 15 m
NB	Zone naturelle d'habitat dispersé	4 000 m ² + 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		N	Zone d'habitat dispersé à constructibilité limitée (extension et annexes)		Habitation : 200 m ² Annexe:50m ²		6 m au faitage	En retrait de 5 m minimum	En retrait de 3 m minimum
NC	Zone à valeur agricole à protéger						Retrait équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec 3 m minimum	A	Zone Agricole		Bâtiment agricole : NR Habitation : 200 m ² Annexe:50m ²		Bâtiment agricole : NR Habitat* : 6 m au faitage	Bâtiment agricole : retrait de 10 m Habitation : retrait de 5 m	Bâtiment agricole : retrait de 10 m Habitation : recul de 3 m
NCa	Zone de bruit de l'aérodrome	SO	SO	SO	6 m à l'égout	- RN 89 : 100 m - RD : 25 m - autres voies : 10 m		Aa	Zone de bruit de l'aérodrome				SO	SO	SO
IND	Zone naturelle à protéger	SO	25 %	SO	6 m à l'égout	- RD : 25 m - autres voies : 15 m	Retrait équivalent à 1/2 de la hauteur du bâtiment à édifier avec 3 m minimum	Ae	Secteur à vocation Economique		SO		SO	SO	SO
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 1/2 de la hauteur du bâtiment à édifier avec 3 m minimum	Aof	Secteur d'activité oenotouristique		6 500 m ²		16 m de faitage	En retrait de 5 m minimum	En retrait de 3 m minimum
IINDa	Secteur de bruit de l'aérodrome	SO	SO					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 m ²		12 m au faitage	Retrait de 5 m minimum	En retrait de 3 m minimum

ANNEXES AU REGLEMENT D'URBANISME

REGLEMENT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Face aux problèmes d'inondation par ruissellement pluvial qui ont touché la commune, la mairie d'Yvrac a engagé une étude diagnostic du phénomène, qui a conduit à la définition de bassins-versants plus particulièrement dysfonctionnels et la prescription de gestion pluviale pour les nouvelles constructions afin de ne pas aggraver le phénomène. Ce règlement est joint en annexe au règlement d'urbanisme.

PALETTE VEGETALE : BANDES PAYSAGERES



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.