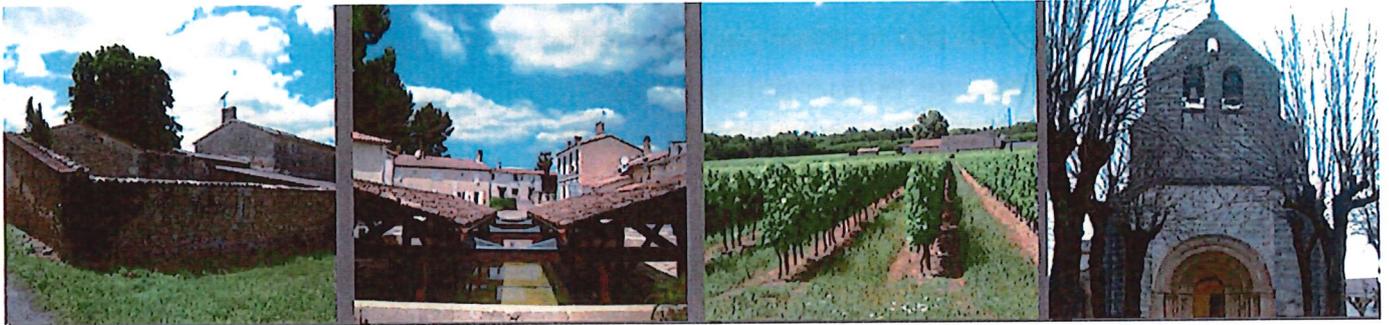


Département de la Gironde

Commune d'ILLATS (33720)

PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification simplifiée n°1

Pièce n° 1 : NOTICE EXPLICATIVE ADDITIVE AU
RAPPORT DE PRESENTATION

Sommaire

1. CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	3
1.1 HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR	
1.2 REGIME JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	
1.3 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	
2. NATURE ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
2.1 CONTEXTE ET EXPOSE DES MOTIFS	
2.2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU	
2.3 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES	
2.3.1 MODIFICATION DE L'OAP DE LA ZONE AU	
2.3.2 ADAPTATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE AU	
3. NATURE ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	18
3.1 COMPATIBILITE AVEC LE PADD	
3.2 COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME	
4. LES EFFETS ATTENDUS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	20
4.1 LA PORTEE DE L'EVOLUTION DES REGLES D'URBANISME	
4.2 LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	
4.3 LES INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES SITES NATURA 2000 SITUES A PROXIMITE	

1. CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1.1 Historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Illats a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 juin 2012. Depuis lors, il a fait l'objet de deux mises à jour :

- l'une en date du 28 juillet 2016 pour ajout d'une annexe au PLU concernant l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde ;
- l'autre en date du 11 juin 2021 pour report d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral du 10 mars 2021, prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune d'Illats a intégré la nouvelle intercommunalité de Convergence Garonne, issue de la fusion des anciennes Communautés de communes de Podensac et des Côteaux de Garonne et de l'adhésion de plusieurs communes anciennement membres d'autres intercommunalités en rive droite.

La Communauté de communes Convergence Garonne ayant pris la compétence en matière de « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale », la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme d'Illats est conduite sous l'égide du Président de l'EPCI, suite à la décision de la commune d'Illats qui, par délibération du Conseil Municipal en date du 5 juin 2024 et par arrêté municipal en date du 21 juin 2024, a décidé du lancement de la procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Régime juridique de la modification simplifiée

L'article L.153-31 dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune décide :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans les autres cas, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-41 et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique (...) lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

1.3 Justification du choix de la procédure de modification simplifiée du PLU

Au regard des enjeux de développement de la commune, le document d'urbanisme nécessite d'être adapté pour permettre la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) établie sur la zone AU du PLU et l'évolution consécutive de certaines des dispositions réglementaires inhérentes à cette zone.

La nature des adaptations souhaitées par la collectivité relève d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, compte-tenu du fait que les évolutions attendues :

- ne changent pas les orientations du PADD,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone 2AU qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminuent pas les possibilités de construire,
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le déroulement de la procédure sera conduit conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Les modalités de mise à disposition du public seront définies par délibération du Conseil Communautaire.

Le projet de modification simplifiée du PLU d'Illats sera préalablement transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour un examen au cas par cas ad hoc, afin d'évaluer la nécessité de soumettre ou non la modification simplifiée du PLU à évaluation environnementale.

Le dossier mis à disposition du public comportera, le cas échéant, les avis des PPA, si elles ont émis un avis sur le projet. Le dossier comportera également la décision prise par la MRAE après sa saisine concernant l'examen au cas par cas ad hoc, de ne pas soumettre le projet de modification simplifiée à évaluation environnementale ; si cette dernière était requise, le dossier évoluera pour comprendre une évaluation environnementale complète du PLU.

2. NATURE ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 Contexte et exposé des motifs

Le PLU d'Illats, approuvé en 2012, fixait parmi les orientations de son PADD, l'objectif d'un développement urbain harmonieux et recentré autour du centre-bourg. A l'appui de cet objectif, l'une des actions projetées était de donner la priorité à un développement dense et organisé, rompant avec l'urbanisation linéaire et visant à renforcer la centralité du bourg ancien.

La commune exprimait ainsi sa volonté de rompre avec une politique ancienne de renforcement préférentiel des hameaux, qui a concouru à une augmentation des nuisances routières sur des voies mal ou peu adaptées. En contrepartie, était recherchée la gestion rationnelle et économe d'un espace à proximité immédiate du bourg sur lequel la commune souhaite depuis de nombreuses années concentrer ses efforts d'aménagement en visant un mode d'aménagement qui contribue à la séparation des circulations et au renforcement des circulations douces.

A ce titre, une zone AU a été créée au PLU en vigueur, dans le prolongement Ouest du centre-bourg d'illats, avec l'établissement concomitante d'une orientation d'aménagement et de programmation qui prévoyait un calendrier de réalisation du nouveau quartier sur 15 ans, selon un découpage en 3 tranches successives permettant la construction de 27 logements à réaliser tous les 5 ans.



Phasage de l'opération prévue à l'OAP



Toutefois, les modalités d'ouverture à l'urbanisation fixées pour la zone AU se sont révélées très contraignantes, tant du point de vue du rythme d'urbanisation prévu dans le temps que de l'organisation spatiale imposée pour chacune des tranches. Tandis que les principes d'aménagement définis à l'OAP visaient à encadrer qualitativement l'urbanisation du secteur, ils ont finalement bloqué ses possibilités d'urbanisation, compte-tenu de leur trop grande rigidité programmatique.

C'est pourquoi la commune a souhaité réétudier les conditions et modalités d'aménagement établies pour la zone AU afin de permettre l'aménagement effectif du seul secteur de développement prévu au PLU en vigueur. Cette réflexion conduit à devoir modifier les orientations prévues à l'OAP existante et supprimer le phasage de réalisation initialement prévu en 3 tranches successives, compte-tenu de la maîtrise foncière désormais acquise pour l'ensemble de la zone.

Le document d'urbanisme d'Ilats datant par ailleurs de 2012, la commune a mis à profit la réflexion pour renforcer les mesures permettant d'assurer une meilleure insertion urbaine et paysagère du futur quartier, dans un souci de qualité du développement et de limitation des impacts sur l'environnement.

2.2 Objectifs de la modification du PLU

Dès lors, la présente procédure de modification simplifiée vise à modifier, adapter et compléter les différents principes d'aménagement définis dans l'OAP sur la zone AU et son sous-secteur AUc, afin d'assurer la faisabilité opérationnelle d'un projet d'aménagement d'ensemble qui soit maîtrisé quantitativement et encadré qualitativement, dans le respect des principes de développement durable. Au regard des préoccupations de la collectivité, une adaptation du règlement s'avère également nécessaire pour traduire les objectifs programmatiques et qualitatifs attendus.

Les adaptations réglementaires et graphiques envisagées pour la zone AU et son OAP ne modifient ni les contours de la zone AU, ni les contours de l'OAP, et ne réduisent pas les possibilités de construire au sein de la zone.

En dehors des changements apportés à l'OAP et à son règlement écrit, les autres pièces du PLU d'Ilats restent inchangées. La présente notice explicative vient compléter le rapport de présentation.

2.3 Justifications des dispositions modifiées

2.3.1 Modification de l'OAP de la zone AU

1- Localisation de la zone

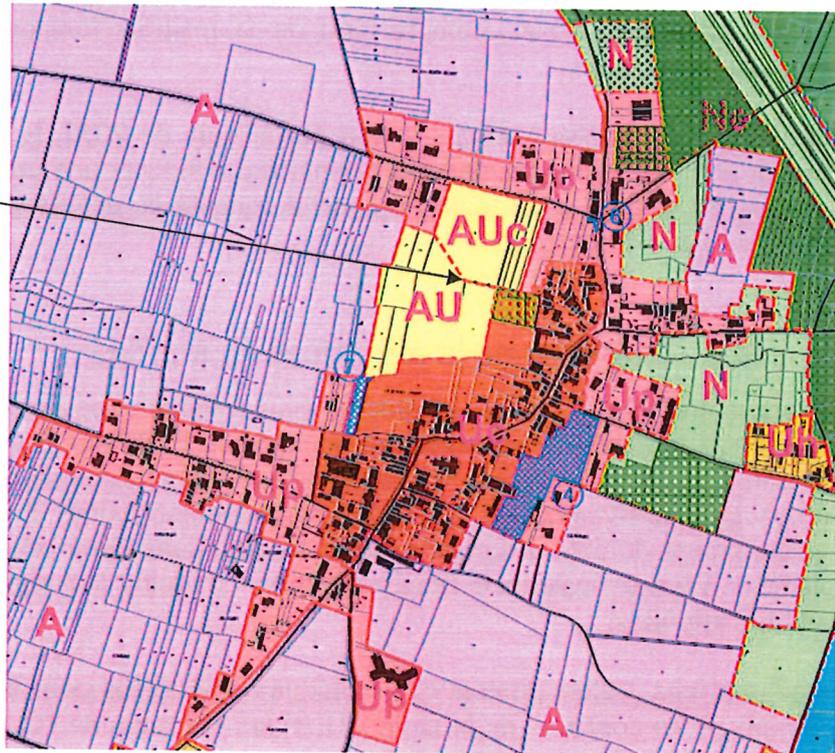
La zone AU, enserrée sur 3 côtés par l'urbanisation du bourg ancien et ses extensions récentes, se situe en continuité immédiate des principaux commerces et équipements publics de la commune. Elle est bordée sur ses limites Ouest par des parcelles de vignes en exploitation. Son positionnement géographique en cœur de village représente une opportunité majeure permettant de consolider l'armature urbaine d'Ilats en créant un nouveau quartier dans le prolongement de sa centralité urbaine historique.

La délimitation de la zone AU dans le PLU de 2012 a été également liée aux facilités qui existent dans son raccordement aux divers réseaux publics (eau, assainissement et électricité) et à la voirie.

La zone couvre une superficie de 3,80 hectares. Principalement formée de milieux ouverts, composés de prairies de fauche et de pelouses fauchées, la zone offre un relief peu marqué, matérialisé par une déclivité de 5 mètres entre le Nord (point haut à 30 mètres) et le Sud (point bas à 24 mètres). Faiblement arboré, le site présente toutefois quelques bosquets et boisements dispersés, qui méritent d'être préservés au regard de leurs qualités et intérêts paysagers.

Elle est de plus exempte de contrainte environnementale forte, à l'exception de la présence d'un axe d'écoulement des eaux pluviales qui la traverse et dont la prise en compte sera renforcée au travers des prescriptions nouvelles établies en matière d'aménagement et d'organisation spatiale du projet.

Localisation de la zone AU



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur d'Illats

2- Enjeux et objectifs de la modification de l'OAP

La présente modification simplifiée vise d'une part à redéfinir les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, et d'autre part à renforcer les prescriptions d'ordre qualitatif liées à la qualité des espaces publics, à l'amélioration de la prise en compte de l'environnement et au développement des mobilités douces.

La redéfinition des modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les orientations d'aménagement définies pour la zone AU prévoient la réalisation d'un minimum de 80 logements à réaliser sur l'ensemble de la zone sur une période de 15 ans, selon un phasage établi en 3 tranches successives de 5 ans ; chaque tranche ne pouvant par ailleurs comporter qu'un tiers des logements prévus pour l'ensemble de la zone (soit 27 logements à construire tous les 5 ans).

Or, la définition de telles modalités d'ouverture à l'urbanisation (à la fois très figées spatialement et en nombre de logements à produire par tranche de 5 ans) s'est révélée inadaptée aux contraintes opérationnelles des aménageurs. Ainsi 12 ans après l'approbation du PLU d'Illats, qui prévoyait la zone AU du bourg pour seul secteur de développement urbain sur la commune, aucune opération ni construction n'a pu être réalisée.

Dès lors, dans le respect des objectifs de densité et de formes urbaines définis à l'OAP de 2012, l'objectif de la présente modification simplifiée est de modifier les modalités d'ouverture à l'urbanisation en supprimant l'obligation de phasage dans le temps et dans l'espace.

Corrélée à des prescriptions et règles plus exigeantes en matière d'aménagement de l'espace et d'intégration urbaine des constructions, la suppression du phasage de l'opération vise à permettre plus de souplesse dans la conception et la mise en œuvre des futurs projets, afin d'en garantir leur faisabilité opérationnelle.

Le renforcement des prescriptions d'ordre qualitatif

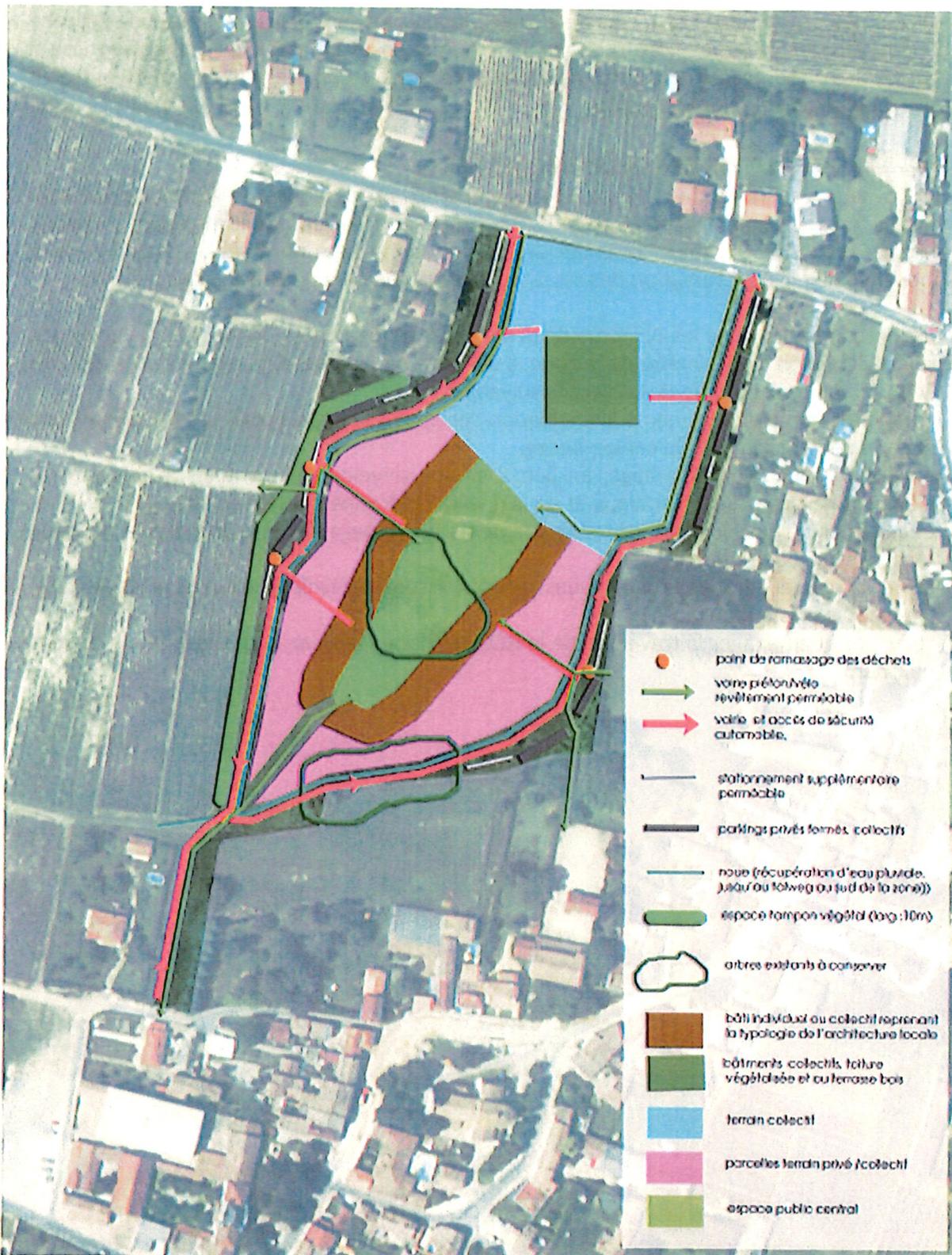
Le PLU d'Illats ayant été réfléchi il y a 15 ans, certaines prescriptions de l'OAP apparaissent aujourd'hui en décalage par rapport aux nouveaux enjeux urbains (meilleure gestion des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilité des sols, réduction des nuisances, prise en compte des mobilités douces, préservation des ressources, du patrimoine naturel et paysager, etc.).

De fait, en cohérence avec les objectifs de production de logements prévus pour la zone AU, et sans modification du périmètre de la zone, il est donc nécessaire d'adapter les prescriptions de l'OAP afin de tenir compte des objectifs suivants :

- compléter l'offre en logements à destination des jeunes ménages et des familles, dans une logique de densification du centre-bourg.
- améliorer l'animation du village, en lien avec son développement, dans le respect des éléments paysagers, patrimoniaux et de la qualité environnementale du site.
- développer un réseau maillé de cheminements doux, permettant d'articuler le nouveau quartier au cœur du bourg.
- traiter la nouvelle frange urbaine Ouest, en définissant des limites claires et arborées avec le vignoble existant.
- sécuriser et aménager la traversée de la RD109^{E3} pour faciliter la connexion au nouveau quartier.

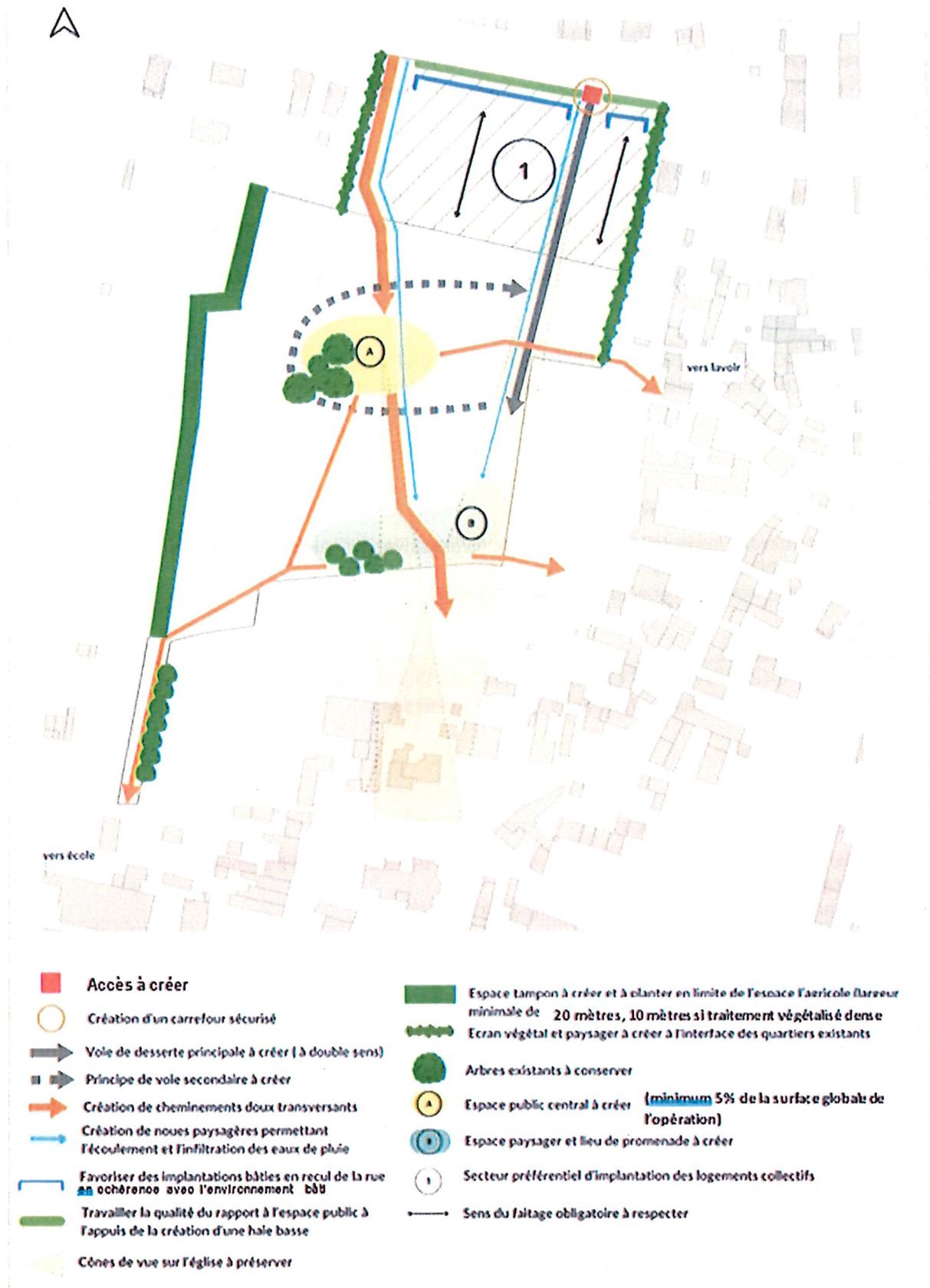
Les évolutions portées au schéma d'intentions de l'OAP

L'OAP actuelle établie pour la zone AU du bourg



Extrait du PLU en vigueur (pièce n°3. Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Le projet d'OAP modifiée



2.3.2 Adaptations du règlement de la zone AU

En cohérence avec les modifications apportées au schéma d'intentions de l'OAP, il est nécessaire d'adapter le règlement écrit de la zone AU pour répondre de façon optimale aux objectifs de la commune en imposant, dans un rapport de conformité, les évolutions importantes de l'OAP avec les règles d'urbanisme.

Quelques adaptations, très ponctuelles, ont également été apportées pour tenir compte des évolutions issues des lois ALUR et Grenelle (suppression des articles 5 et 14, intégration des articles 15 et 16). Compte-tenu de l'absence de conséquence sur le règlement actuel du PLU d'Illats, ces quelques adaptations ne figurent pas dans la présente notice explicative. Elles sont présentées à l'annexe 1 portant sur la présentation exhaustive du règlement modifié.

Règlement actuel

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions nouvelles, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Artisanat
- Hébergement hôtelier
- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole et forestière.

Sont également interdits les installations et travaux divers soumis à autorisation :

- les résidences mobiles de loisirs
- les stationnements isolés de caravanes de plus de 3 mois.

Règlement modifié

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Artisanat
- Hébergement hôtelier
- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole et forestière.

Sont également interdits les installations et travaux divers soumis à autorisation :

- les résidences mobiles de loisirs
- les stationnements isolés de caravanes de plus de 3 mois.

Règlement actuel

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions autorisées dans la zone dès lors qu'elles respectent les éléments de programme figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Règlement modifié

ARTICLE AU2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU1 sont autorisées sous réserve d'être réalisées au travers d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone, et dans le respect des principes d'aménagement établis à l'OAP.

Les opérations de constructions à usage d'habitat admises dans la zone sont autorisées sous réserve de respecter une production totale comprise entre 75 et 85 logements, déclinés comme suit :

- 1/3 maisons individuelles
- 1/3 logements collectifs
- 1/3 habitat groupé réalisé sous forme de maisons mitoyennes accolées ou semi-accolées

De plus, la typologie des logements devra prévoir un minimum de 50% de logements de type T2 et T3.

Règlement actuel

ARTICLE AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès de sécurité tels que définis aux orientations particulières d'aménagement devront avoir une largeur minimale de 3 m.

2- Voirie :

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, devront répondre aux caractéristiques définies aux orientations particulières d'aménagement et comporter une largeur de chaussée de 3,5 m.

Les cheminements doux prévus aux orientations particulières d'aménagement devront avoir une emprise de 2 m minimum de largeur.

Règlement modifié

ARTICLE AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès :

Pour être constructible, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Conformément au schéma d'intentions de l'OAP, l'accès sera réalisé depuis la RD109^{E3}. Celui-ci devra être aménagé sous forme de carrefour afin de sécuriser les entrées / sorties vers le nouveau quartier, conformément aux préconisations du CRD.

2- Voirie :

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, devront répondre aux caractéristiques définies aux orientations particulières d'aménagement et comporter une largeur de chaussée minimale de 3,5 m.

Les voies nouvelles devront par ailleurs être conçues de manière à assurer la sécurité des déplacements des modes doux (piétons, vélos, etc.) et être plantées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

Les cheminements doux prévus aux orientations particulières d'aménagement, et situés en dehors de l'emprise d'une voie de circulation, devront avoir une emprise de 2 m minimum de largeur.

Règlement actuel

ARTICLE AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

(...)

2 – Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci.

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales issues du ruissellement des toitures pourront être collectées dans des réserves destinées exclusivement à l'arrosage des espaces verts. Toute connexion de ces réserves avec l'habitation est interdite.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les dispositifs prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Règlement modifié

ARTICLE AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

(...)

2 – Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci.

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales issues du ruissellement des toitures devront être infiltrées à la parcelle. Elles pourront être collectées dans des réserves destinées exclusivement à l'arrosage des espaces verts. Toute connexion de ces réserves avec l'habitation est interdite.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les dispositifs prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, compte-tenu de la topographie des lieux, les aménagements et constructions prévus dans la zone devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle du terrain d'assiette du projet afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de celles-ci.

3 – Autres réseaux

Les emprises nécessaires aux transformateurs électriques devront être prévues et intégrées aux constructions ou aux clôtures. Les coffrets techniques devront être intégrés à la construction ou à un muret et devront être accessibles depuis l'espace public.

Règlement actuel

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles (balcon non compris) devront être implantées à l'alignement du domaine public défini comme espace public central aux orientations d'aménagement.

En secteur AUc, les constructions seront implantées à 5 m minimum de la limite de la bande de roulement de la voirie.

Règlement modifié

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et les aménagements prévus dans la zone devront respectés la topographie existante du terrain et les lignes de force du paysage. Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'implantation des constructions devra notamment garantir la préservation des vues lointaines et rapprochées sur l'Eglise, située au sud de la zone.

Les constructions nouvelles (balcon non compris) pourront être implantées soit à l'alignement des voies, soit en recul de celles-ci. Dans ce cas, elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Toutefois, le long de la RD109^{E3}, les constructions nouvelles (balcons non compris) devront être implantées avec un recul minimum obligatoire de 15 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ni aux équipements d'intérêt collectif.

Règlement actuel

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles (balcon non compris) devront être implantées en ordre continu.

En secteur AUc, les constructions devront être implantées à 10 m minimum des limites séparatives.

Règlement modifié

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales nouvelles pourront être implantées soit sur l'une au moins des 2 limites séparatives latérales, soit en retrait des 2 limites séparatives latérales. La distance laissée libre entre l'une ou l'autre des limites séparatives latérales devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes aux constructions principales admises dans la zone peuvent être implantées soit en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, soit accolées à la construction principale. Dans tous les cas, les annexes ne doivent pas être visibles depuis les voies, qu'elles soient de statut public ou privé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ni aux équipements d'intérêt collectif.

Règlement actuel

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 8 m calculés depuis le faitage par rapport au sol naturel avant travaux. En secteur AUc, cette hauteur est fixée à 11 m maximum.

Règlement modifié

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions admises dans la zone n'excédera pas 9 mètres au faitage.

Règlement actuel

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

2 – Toitures

Les toitures auront l'aspect de tuile de type « canal » : le rouge vif et le noir sont interdits.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 37 %.

Les constructions prévues avec un dispositif ou des matériaux favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables, sont exonérées de ces seuils de pentes.

(...)

4 – Clôtures

En limite séparative en prolongement des constructions, il sera réalisé un mur d'une hauteur de 2 m maximum sur une profondeur de 4 m.

Le reste des clôtures sera composé d'un treillage métallique doublé d'une haie vive composée d'arbustes mixtes correspondant à des essences locales. L'entretien de ces haies doit être fait de manière à ce qu'elles ne dépassent pas 1,80 m de hauteur.

Les murs de clôtures devront être de même couleur que le bâtiment principal.

Règlement modifié

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions seront de forme simple, sans décrochement.

(...)

2 – Toitures

Les couvertures sont en tuiles de terre cuite de type canal, ou double canal.

Les toitures sont exclusivement à deux pentes, sans croupe. Toute toiture terrasse est à proscrire.

Les panneaux solaires doivent être positionnés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis les vues lointaines : les panneaux sont soit posés sur une annexe située à l'arrière de la construction principale ou au sol, soit sur un versant arrière de couverture du bâtiment principal, regroupés et placés horizontalement le long de la gouttière et sur un rang seulement pour limiter leur présence visuelle dans le paysage. Les panneaux sont lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme (les effets à facettes ou les lignes argentées apparentes sont proscrits).

(...)

4 – Clôtures

Les clôtures participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles devront :

- dans leurs compositions, leurs dimensions et les matériaux employés, favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- être en harmonie et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété, notamment en termes de hauteur, de coloris et d'aspect des matériaux ;
- s'intégrer au paysage environnant, participer à la qualité des espaces publics, en prenant en compte les typologies des clôtures et l'ambiance paysagère du quartier.

Les clôtures sont constituées d'une haie végétale composée d'essences variées et locales plantée à l'alignement, éventuellement doublées à l'intérieur de la parcelle par un grillage souple, ou d'un barreaudage bois à lames verticales ajourées dont la hauteur est limitée à 1,20 mètre (la hauteur se calcule à partir du niveau du terrain naturel en limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture.)

Les clôtures doivent suivre le relief en créant de préférence des sections rythmées plutôt que de tirer un linéaire continu.

Les portails sont en bois ou en métal, à barreaudage vertical ajouré, de dessin simple. Tous matériaux en plastique sont à proscrire.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés harmonieusement à la clôture.

Les clôtures sur voie et/ou emprise ouverte au public peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Règlement actuel

ARTICLE AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement ainsi que leur répartition devra être conforme aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Règlement modifié

ARTICLE AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Règlement actuel

ARTICLE AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations devront être conformes aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Règlement modifié

ARTICLE AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ? D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1) Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre et plantés sur une superficie au moins égale à 30% de leur surface. La règle édictée ci-dessus s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de l'édification, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

2) Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

3) Les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre à feuillage persistant) et être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables.

4) Les arbres existants, tel qu'identifiés à l'OAP, doivent être préservés, sauf problème phytosanitaire dûment constaté.

3. NATURE ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

3.1 Compatibilité avec le PADD

Le PLU d'Illats a défini 4 axes de développement au titre de son PADD :

- Axe 1 : Un cadre de vie privilégié à promouvoir ou protéger
- Axe 2 : Un développement urbain harmonieux et recentré
- Axe 3 : Un développement économique équilibré
- Axe 4 : Un développement respectueux des milieux naturels et agricoles

L'axe 1 vise à promouvoir une qualité de vie à Illats, en souhaitant préserver la commune d'activités génératrices de nuisances et de transports, et en cohérence avec la prise en compte de ses qualités paysagères et de ses richesses environnementales. Concernant l'axe 1, les changements apportés aux principes de l'OAP et les évolutions réglementaires qui en découlent renforceront certaines des actions projetées, et notamment :

- la préservation des points de vue identifiés ainsi que les percées visuelles au sein de l'urbanisation,
- la volonté de relier les nouveaux quartiers aux équipements publics et commerciaux existants par des voies piétonnes ;
- la création de cheminements piétons sécurisés, là où ils n'existent pas et où ils s'avèrent utiles ;
- la mise en œuvre d'une réduction des déplacements automobiles dans les zones d'urbanisation future ;
- la volonté d'éviter la dispersion des constructions et installations pour ne pas augmenter le trafic routier.

L'objectif inhérent à l'axe 2 est de parvenir à un développement urbain organisé et recentré autour du bourg ancien, apte à assurer le renouvellement de la population en proposant des typologies de logements et des formes urbaines diversifiées ainsi qu'une mixité des usages, en compatibilité avec la capacité des réseaux existants ainsi que celle des équipements publics communaux ou communautaires.

En ce sens, le PADD indique parmi les actions qui découlent de l'axe 2 :

« 2.1 – Assurer un renouvellement de la population :

- en favorisant le renouvellement de la population en attirant une population de jeunes actifs,
- en projetant sur le long terme (15 ans) un objectif de population de 270 personnes dont l'accueil sera phasé par période de 5 ans (soit 90 personnes tous les 5 ans).

2.3 – Assurer un développement centré sur le bourg au travers des principes suivants :

- donner la priorité à un développement dense et organisé rompant avec l'urbanisation linéaire, visant à renforcer la centralité du bourg ;
- identifier et organiser un secteur devant supporter cette croissance,
- assurer une mixité d'usage (commerces, services, habitat) sur la zone de développement futur,
- renforcer les actions visant au maintien des caractéristiques architecturales du bourg,
- réserver un espace pour le développement des équipements publics communaux et améliorer l'offre de stationnement. »

Les adaptations envisagées pour l'OAP de la zone AU restent pleinement compatibles avec les objectifs établis au PADD. En effet, les perspectives d'accueil de population avaient été fixées à 270 nouveaux habitants sur 15 ans à partir de 2012. Toutefois, au regard du fait que l'OAP existante n'a pas permis de mettre en œuvre le projet envisagé sur la zone AU (seul projet de développement prévu et possible sur Illats), la commune a connu une évolution démographique très faible au cours de la dernière décennie et y compris négative sur la période intercensitaire 2014-2020 (- 8 habitants selon l'INSEE).

Dès lors, compte-tenu de la taille moyenne des ménages établie à 2,38 sur Illats en 2020, les objectifs redéfinis à l'OAP de production comprise entre 75 et 85 nouveaux logements au sein de la zone AU (contre un minimum initialement prévu de 80 logements) permettra d'accueillir environ 202 nouveaux habitants maximum (contre 270 initialement prévus) à l'horizon temporel fixé dans le PLU.

Il est à noter que ce nombre de logements est compatible avec le SCOT Sud Gironde qui prévoit une densité minimum de 11 logements par hectare pour la commune d'Illats.

Les évolutions apportées à l'OAP et les adaptations réglementaires souhaitées pour la zone AU devraient y compris favoriser la qualité du projet à venir, notamment au travers de l'obligation de traitement renforcé des eaux pluviales, tant au sein des espaces privés que des espaces publics, de l'amélioration de la prise en compte du paysage et du patrimoine bâti ainsi que de l'aménagement d'un réseau maillé de circulations douces internes au nouveau quartier et vers le centre-bourg.

Les autres orientations et actions prévues au PADD sont respectées.

D'une manière plus globale, les modifications envisagées au titre de la présente modification simplifiée sont sans incidence sur l'économie générale du PADD du PLU d'Illats.

3.2 Compatibilité avec le Code de l'Urbanisme

Le projet de modification simplifiée du PLU porte essentiellement sur des adaptations d'ordre qualitatif de l'OAP de la zone AU, en lien avec la volonté de mieux prendre en compte les principes de développement durable et de garantir la qualité des espaces publics et des aménagements à prévoir au sein du nouveau quartier.

L'augmentation envisagée du nombre de logements à construire reste compatible avec les objectifs quantitatifs initialement prévus, et devra permettre y compris de renforcer l'attractivité du bourg d'Illats, au travers de l'aménagement d'un réseau de cheminements doux vers les commerces et équipements présents dans le centre-bourg.

Le projet n'entraîne pas de modification de surface de la zone AU.

La zone étant déjà ouverte à l'urbanisation, seuls les principes d'organisation spatiale et les conditions d'aménagement de celle-ci sont modifiés, sans réduction des droits à construire, ni augmentation de plus de 20% de ceux-ci. Par ailleurs, la zone AU ne présentant pas d'espace boisé classé ni de protection particulière liée au PLU, la modification simplifiée du PLU est sans incidence en la matière.

En conséquence, le présent projet de modification simplifiée du PLU d'Illats est conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.153-31 à L.153-48).

4. LES EFFETS ATTENDUS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

4.1 La portée de l'évolution des règles d'urbanisme

A l'échelle de la commune et des grands types de zones, les modifications apportées au zonage montrent le maintien, sans évolution de surface, des zones Urbaines (U), A Urbaniser (AU), Agricole (A) et Naturelles (N).

La grande majorité du territoire est classée en zones naturelle et forestière (près de 2226 ha représentant plus de 75% d'illats) et en zone agricole (607 ha, soit 21% de la surface communale).

Les zones urbaines (UC, UP, UH, UY, US) représentent moins de 3% de la superficie communale (près de 87 ha). Plus de 80% des surfaces dédiées concernent les zones à vocation d'habitat (UC, UP, UH pour 71 ha) et moins de 20% concernent les zones à vocation économique (UY et US pour 16 ha).

La zone à urbaniser (AU) représentent 0,1% de la superficie de la commune (3,80 ha).

PLU approuvé en 2012		
Les zones et secteurs	Superficie en ha	% du territoire communal

UC	8,90	0,3%
UP	22,50	0,8%
UH	39,20	1,2%
UY	6,00	0,2%
US	10,30	0,4%
Total zones U	86,90	2,97%

AU	3,80	0,1%
Total zone AU	3,80	0,1%

N - Nv - Np	2135,70	73,0%
Ng	81,00	2,5%
Nh	8,90	0,3%
Total zones N	2225,60	76,11%

A	607,30	21,0%
Total zone A	607,30	21,0%

Total de la commune	2924,00	100,0%
----------------------------	----------------	---------------

Projet de PLU modifié en 2024		
Les zones et secteurs	Superficie en ha	% du territoire communal

UC	8,90	0,3%
UP	22,50	0,8%
UH	39,20	1,2%
UY	6,00	0,2%
US	10,30	0,4%
Total zones U	86,90	2,97%

AU	3,80	0,1%
Total zone AU	3,80	0,1%

N - Nv - Np	2135,70	73,0%
Ng	81,00	2,5%
Nh	8,90	0,3%
Total zones N	2225,60	76,11%

A	607,30	21,0%
Total zone A	607,30	21,0%

Total de la commune	2924,00	100,0%
----------------------------	----------------	---------------

Le projet de modification simplifiée du PLU d'illats porte essentiellement sur un renforcement qualitatif des règles concernant la zone AU, sans modification de surface.

Par ailleurs, l'évolution du document d'urbanisme ne porte atteinte à aucune servitude particulière ou protection existante en faveur de l'environnement. Au contraire, les modifications proposées concernant principalement l'évolution des principes d'aménagement de l'OAP et des règles d'urbanisme liées à la zone AU, elles devraient avoir un impact positif sur la qualité du développement d'un secteur stratégique en cœur de village.

Ce développement permettra ainsi de maintenir l'utilisation des équipements publics et notamment scolaires. En effet, les effectifs de l'école maternelle, qui étaient de 61 en 2017, sont passés à 39 en 2024. L'école primaire, quant à elle, a perdu 32 élèves sur la même période. Ainsi, 3 classes ont été fermées à l'école d'Illats sur la période 2019-2024.

De plus, les assistantes maternelles présentes sur la commune ne parviennent pas à accueillir la totalité des enfants pour lesquels elles ont reçu un agrément.

Les différentes infrastructures (école, crèche, réseaux divers) présentes sur le territoire de la commune sont en capacité d'accueillir ce développement.

Par ailleurs, la création de voies de cheminements doux permettra une diminution du trafic routier.

Ainsi ce projet de modification ne remet pas en cause l'équilibre de la commune.

Enfin, ces modifications devraient permettre en outre de conforter les fonctions de centralité du bourg d'Illats, au bénéfice de l'ensemble de la population communale.

4.2 Les incidences environnementales

LE CADRE PYHYSIQUE	Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	Incidences environnementales de la modification du PLU
Le climat		
<p>Les évolutions relatives à la modification des dispositions d'urbanisme ne sont pas de nature à modifier le climat.</p> <p>La réalisation des nouvelles constructions prévues ne devrait par ailleurs pas avoir d'impacts significatifs en termes d'effet de masque pour l'ensoleillement pour le voisinage.</p>	<p>Le voisinage le plus proche qui pourrait être impacté concerne uniquement les constructions situées le long de la RD109E3.</p> <p>Toutefois, les dispositions prévues réduiront cependant l'effet d'écran pour l'ensoleillement, du fait d'une implantation en recul obligatoire de 15 mètres par rapport à la rive Sud de la RD et d'autre part en raison de l'obligation d'un traitement végétal et paysager à créer à l'interface des constructions existantes les plus proches de part et d'autre de l'entrée sur la zone AU.</p>	<p>Incidence négative faible voire nulle</p>
La topographie		
<p>La zone AU, objet de la modification simplifiée du PLU, présente une déclivité de 5 mètres entre le Nord et le Sud du secteur (point haut à 30 mètres et point bas à 24 mètres).</p>	<p>Afin de réduire les impacts du projet sur l'environnement, des principes d'insertion urbaine et architecturale ont été imposés dans l'OAP pour une meilleure prise en compte de la topographie du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien des pentes naturelles pour l'écoulement des eaux ; - l'obligation d'adapter la construction au terrain naturel, de 	<p>Incidence négative faible</p>

	<p>sorte à limiter au maximum les mouvements de terrain ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la préservation des cônes de vue sur l'Eglise depuis l'entrée Nord du site (le point haut) et depuis l'espace public central à réaliser au cœur de l'opération. 		
Les paysages urbains			
<p>Illats est une commune rurale, encore largement préservée. Le tissu bâti se concentre essentiellement dans le bourg ainsi que dans plusieurs hameaux, répartis au Nord et au Sud de la commune et dont les développements restent globalement modérés.</p> <p>Le bourg ancien s'est historiquement développé le long de la RD 11. Il présente une structure linéaire de type « bourg-rue », au sein duquel l'essentiel des services, commerces et équipements publics se sont développés et regroupés autour de l'église. Quelques extensions récentes se sont faites sur les axes perpendiculaires (RD109 et RD118) sans cependant amorcer un processus d'étalement urbain.</p> <p>Le bourg est caractérisé par un habitat continu implanté à l'alignement avec des hauteurs de façades peu importantes (R+1+comble, rarement R+2). La tuile canal sur des toits à deux pentes et la pierre calcaire des façades constituent une unité architecturale classique avec</p>	<p>La zone AU s'inscrit au sein de l'espace urbain central d'Illats et se situe dans le prolongement Ouest du bourg.</p> <p>Les adaptations portées à l'OAP et à son règlement visent à améliorer la qualité d'intégration urbaine des futures constructions et le traitement des espaces publics.</p> <p>Le règlement de la zone AU a notamment été adapté pour imposer que les constructions présentent une similitude avec la typologie des constructions existantes dans le bourg (hauteur R+1+comble, ton pierre naturelle pour les façades, toits à doubles pentes et revêtement tuiles canal).</p> <p>La future opération viendra dès lors conforter les fonctions urbaines et résidentielles du bourg, dans le respect de son identité urbaine, sans produire d'étalement urbain.</p>	<p>Incidence positive</p>	

<p>beaucoup d'homogénéité. Quelques anciennes maisons bourgeoises, recouvertes d'ardoises ponctuellement avec brisis, viennent rythmer et renforcer les qualités urbaines et architecturales du bourg.</p>		
<p>LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE</p>	<p>Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement</p>	<p>Incidences environnementales de la modification du PLU</p>
<p>La majeure partie du territoire d'Illats est recouverte de forêts de production (futaies de pins ou feuillus). Un massif de pins maritimes se développe notamment sur l'Ouest du territoire, accompagné de quelques îlots de chênes pédonculés, de bouleaux et de peupliers en cœur de massif. Un boisement remarquable de robiniers se développe sur les parties les plus sableuses de la commune, à l'Est, et s'étend aux communes voisines.</p> <p>Illats dispose également de zones de prairies bocagères associées à des alignements de feuillus. C'est notamment le cas à l'Ouest des hameaux de Caze et de Maingon.</p> <p>Enfin, le ruisseau de la Gargalle et sa forêt galerie associée qui traversent le territoire communal, offre un autre milieu naturel de grande qualité. Cette forêt galerie présente une diversité et une richesse biologique intéressante. On y retrouve des espèces spécifiques aux</p>	<p>La modification simplifiée du PLU ne touche aucun habitat ni espèce d'intérêt communautaire. De même, aucune espèce d'intérêt patrimonial n'est réputée présente au sein de la zone AU, objet de la présente procédure.</p> <p>La modification porte uniquement sur une adaptation de l'OAP existante et sur son règlement, sans consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles et sans changement d'affectation ou d'usages des sols tels qu'actuellement prévus au PLU en vigueur.</p> <p>En revanche, la définition, au sein de la zone, d'obligations de préservation d'un coefficient d'espaces en pleine terre qui devront de surcroît être plantés, aura un impact positif sur le renforcement de la biodiversité, compte-tenu du développement d'une faune et d'une flore « ordinaire ».</p>	<p>Incidence positive</p>

<p>milieux humides comme l'aulne glutineux, l'osmonde royale, le jonc, le carex.</p> <p>Toutefois, bien que présentant une diversité de milieux, aucune mesure d'inventaire ou de protection environnementale n'existe sur la commune (ZNIEFF ou Natura 2000).</p>		
<p>LES RISQUES MAJEURS</p>	<p>Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement</p>	<p>Incidences environnementales de la modification du PLU</p>
<p>La commune d'Illats est soumise selon le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) au risque feux de forêts. Les zones d'habitat du Tauzin, de Brouquet, du Basque, de Barrouil, ainsi que la zone d'activités intercommunale et la zone d'extraction de granulats constituent autant de contacts entre habitat ou activité et milieu forestier, pour lesquelles des règles particulières s'imposent (création d'accès de secours entre la forêt et les constructions, de zones tampon permettant aux secours la mise en place de dispositifs de lutte suffisamment en amont des constructions).</p> <p>D'autre part, bien que la commune ne soit pas identifiée comme commune sujette à des risques inondations, elle connaît des désordres liés aux débordements de la Gargalle et de son affluent le Saint Cricq. Les zones urbaines du Basque et dans une moindre mesure du Merle, de Barrouil et de Brouquet sont</p>	<p>La modification simplifiée du PLU porte uniquement sur des adaptations réglementaires au sein de la zone AU existante, contiguë au bourg ancien.</p> <p>Les zones forestières susceptibles d'induire des risques feux de forêt ne concernent pas le bourg d'Illats qui se trouve relativement éloigné du massif forestier et uniquement entouré de clairières viticoles.</p> <p>Les risques d'inondation identifiés et liés aux débordements de la Gargalle et de son affluent le Saint Cricq concernent quelques hameaux situés en partie Nord de la commune, très éloignés du bourg d'Illats et de la zone AU.</p> <p>De plus, la création de noues paysagères prévue par l'OAP modifiée permettra l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales. Enfin, un large espace paysager, tel que figuré à l'OAP, conçu comme un espace de nature et un lieu de promenade, sera aménagé en point bas au Sud de l'opération, à la jonction des noues paysagères organisant le chemin de l'eau selon un axe Nord /Sud, et permettant de collecter les eaux de pluie</p>	<p>Incidence nulle</p>

concernées par ces débordements.		
LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE	Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	Incidences environnementales de la modification du PLU
Qualité de l'air		
<p>Il n'existe pas sur le territoire communal ni à proximité de station de mesure et celles existantes en milieu rural sont éloignées de sources de pollutions potentielles telles qu'elles existent sur Illats.</p> <p>A Illats, les principales sources de nuisances en matière de qualité de l'air sont les voies de communication. La présence de l'A62 qui traverse la commune d'Ouest en Est ainsi que la RD 11 qui relie du Nord au Sud les principaux hameaux et le bourg d'Illats constituent des sources de pollution de l'air à l'échelle locale.</p> <p>Toutefois, si la qualité de l'air est naturellement impactée par la circulation automobile, elle est cependant interdépendante avec l'ensemble du bassin de vie.</p>	<p>La modification simplifiée du PLU, en n'augmentant pas les droits à construire prévus sur la zone AU n'entraînera pas d'augmentation du nombre de voitures par rapport aux dispositions actuelles du PLU d'Illats.</p>	<p>Incidence nulle</p>
Qualité des sols		
<p>La zone AU n'est pas identifiée comme polluée ou potentiellement polluée. De surcroit, les constructions à usage exclusif d'habitat qui</p>	<p>La modification simplifiée du PLU ne modifie pas la nature des constructions admises et interdites dans la zone. Aucune conséquence</p>	<p>Incidence nulle</p>

sont admises dans la zone ne sont pas de nature à engendrer une pollution des sols.	sur la pollution des sols n'est à craindre.		
Impacts sur la ressource en eau			
Eau potable		Incidence neutre	
<p>Le syndicat intercommunal des eaux de Budos gère l'alimentation en eau potable pour les communes de Budos, Illats, Pujols-sur-Ciron et Landiras.</p> <p>L'alimentation auprès des abonnés des 4 communes (2578 abonnés en 2021) est assurée grâce à un achat d'eau depuis l'usine de production de Budos, exploitée par Bordeaux Métropole.</p>	<p>La modification simplifiée du PLU vise principalement à améliorer la qualité d'intégration urbaine et paysagère du programme de constructions prévu à l'OAP en vigueur. Le nombre de logements n'étant pas augmenté par rapport au PLU en vigueur les prévisions de besoins en AEP établis au moment de l'élaboration du PLU en 2012 ne sont pas remis en cause.</p> <p>Les ressources existantes en eau ainsi que la capacité et le rendement du réseau du SIE de Budos étant acceptables, l'arrivée des nouveaux abonnés est compatible avec les ressources en eau et la capacité du réseau, et ce malgré la suppression du phasage de l'opération.</p>		
Eaux usées		Incidence neutre	
<p>La commune est autonome pour son service d'assainissement collectif. Les eaux usées sont collectées par un système de traitement collectif assuré par une station d'épuration d'une capacité de 1500 EH. Environ 70% de la population est raccordée au réseau d'assainissement collectif (soit 461 abonnés pour une population desservie d'environ 980 personnes).</p>	<p>La modification simplifiée du PLU ne modifie pas les règles et prescriptions relatives au raccordement au réseau collectif.</p> <p>Le projet attendu, objet des modifications envisagées au sein de la zone AU, est compatible avec les capacités de la STEP qui n'est chargée qu'aux deux tiers de sa capacité, et qui dès lors, est en mesure de recevoir les effluents de la zone AU.</p>		

<p>L'ensemble du bourg et ses alentours est raccordé au réseau d'assainissement collectif.</p>	<p>En conséquence, les impacts sur le réseau de traitement des eaux usées et sur les capacités de la STEP sont sans effet.</p>	
--	---	--

4.3 Les incidences potentielles sur les sites Natura 2000 situés à proximité

1) Le cadre législatif

La loi dite « Grenelle 2 » portant Engagement National pour l'Environnement a modifié l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement, rendant obligatoire l'établissement d'une « évaluation des incidences Natura 2000 » pour tous les documents d'urbanisme.

Cette évaluation des incidences a pour but de vérifier la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 présents sur la commune ou situés à proximité immédiate. Plus précisément, il convient de déterminer si le projet peut avoir un effet significatif sur les habitats et les espèces végétales et animales ayant justifié la désignation du/des sites Natura 2000.

Une incidence est identifiée si le projet étudié a un effet néfaste sur au moins un habitat ou une espèce ayant conduit à la définition des sites Natura 2000. Pour les espèces, l'incidence est avérée si la population affectée par le projet est celle concernée par les objectifs de conservation des sites Natura 2000 en question. Ainsi, pour la majorité des espèces, celles-ci ayant une capacité de déplacement limité, la distance entre le projet et le site Natura 2000 est le premier critère à prendre en compte pour l'évaluation des incidences.

Les sites Natura 2000 sont réglementés par deux directives européennes :

- **La directive « Oiseaux »** propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3 000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que **Zones de Protection Spéciales (ZPS)**.
- **La directive « Habitats faune flore »** établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Plus de 20 000 sites (représentant 12% du territoire européen) ont été classés en tant que **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** pour permettre une protection de ces habitats et espèces menacées.

2) Présentation simplifiée du projet

La modification simplifiée du PLU d'Illats concerne la zone AU. Cette zone a été délimitée dans le prolongement Ouest du bourg, qui s'est historiquement développé de part et d'autre de la D11. Située à proximité des commerces et équipements publics principaux d'Illats, la zone AU est bordée au Nord par la D109^{F3} et à l'Ouest par des parcelles de vignes en exploitation.

L'objet de la présente procédure est de permettre des adaptations mineures de l'OAP et du règlement de la zone AU, afin d'assurer la faisabilité opérationnelle d'un projet d'aménagement d'ensemble qui soit maîtrisé quantitativement et encadré qualitativement, dans le respect des principes de développement durable.

3) Description des sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'intersecte directement le territoire communal d'Illats. Cependant, elle est située à moins de 10 kms de 2 sites naturels classés à l'inventaire des zones Natura 2000 :

- le site de la « Vallée du Ciron », ZSC FR7200693, situé à 4,6 kms à l'Est,
- le site de la « Garonne », ZSC FR7200700, situé à 5,3 kms au Nord.

Site Natura 2000 « Vallée du Ciron » ZSC FR7200693

Le Ciron et ses affluents constituent l'un des 3 réseaux hydrographiques des Landes de Gascogne. Leurs rives sont bordées de chênaies mélangées ou domine le chêne pédonculé, et d'aulnaies plus ou moins marécageuses. Ce corridor feuillu apporte une diversité intéressante à tout point de vue (paysager, écologique) dans la pinède landaise. C'est un système peu pénétré abritant des espèces végétales et animales rares. Il existe une grande diversité d'habitats, siliceux à calcaires, humides à secs, parfois tourbeux. La vallée du Ciron est découpée en 3 grands ensembles :

- l'amont sur sable landais : chênaies à molinies et pinèdes, zone la moins habitée,
- les gorges calcaires qui présentent une végétation de montagne du fait d'un micro climat (hêtre, potentille, etc.) ;
- la partie aval sur alluvions : aulnaies et vignobles du sauternais ; zone la plus habitée.

Vulnérabilité : La déprise agricole s'accompagne, surtout en aval, d'une fermeture du milieu au détriment du paysage bocager et la diversité l'accompagnant. D'autre part, une urbanisation mal contrôlée pourrait remettre en cause les efforts accomplis jusque-là par les habitants "historiques" pour la conservation du site, en particulier dans les communes aval, au nord de Noaillan, et autour de Bernos-Beaulac. Diverses infrastructures sont également à considérer : l'autoroute Langon - Pau, le projet de LGV Bordeaux - Toulouse, le dédoublement du Gazoduc.

1-Liste des habitats naturels justifiant la désignation du site :

- Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
- Grottes non exploitées par le tourisme
- Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incarnae*, *Salicion albae*)
- Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*
- Chênaies galicio-portugaises à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica*

2-Liste des espèces de faune et flore sauvages justifiant la désignation du site :

Invertébrés

Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>
Ecrevisse à pattes blanches	<i>Austropotamobius pallipes</i>

Mammifères

Petit rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>
Grand rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>
Vespertillon de Bechstein	<i>Myotis bechsteinii</i>
Loutre d'Europe	<i>Lutra lutra</i>
Vision d'Europe	<i>Mustela lutreola</i>

Poissons

Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i>
Chabot	<i>Cottus gobio</i>

Reptiles : Cistude d'Europe

Emys orbicularis

Site Natura 2000 de la « Garonne », ZSC FR7200700

L'ensemble du périmètre du site se trouve sur la partie de Garonne couramment nommée "Garonne chenalisée", qui peut elle-même être divisée en deux entités physiques distinctes : la Garonne de plaine (ou Garonne moyenne) encaissée ou endiguée (entre Lamagistère et Casseuil) et la Garonne maritime (entre Casseuil et la confluence avec la Dordogne) :

- la partie amont (entre Lamagistère et Casseuil) n'est plus soumise à la marée dynamique. Elle est caractérisée par la présence d'un chenal unique pourvu de méandres (notamment dans la partie marmandaise), avec localement quelques îles faiblement végétalisées. L'intégralité des herbiers aquatiques d'intérêt communautaire qu'ils soient caractéristiques des eaux courantes ou des eaux stagnantes sont situés sur ce tronçon.

- la partie aval (entre Casseuil et le Bec d'Ambès) est sous l'influence de la marée dynamique. A ce titre elle est caractérisée par un phénomène de marnage quotidien du fait de l'alternance des marées. Ce dernier a une influence sur les habitats naturels du fait des variations régulières des niveaux d'eau mais également des taux de salinité. A noter également la présence du bouchon vaseux sur ce tronçon.

L'analyse du contexte physique du site montre une anthropisation importante notamment au sein du lit majeur avec la présence de grandes cultures (maïs, vignes, peupleraies et vergers) mais également de pôles urbains conséquents (agglomérations d'Agen, Marmande et Bordeaux) et d'une industrialisation marquée en aval de Bordeaux.

Concernant les habitats naturels, les forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* sont l'habitat le plus représenté même si l'état de conservation général est plutôt mauvais, à l'exception des boisements situés en aval de Bordeaux. Les berges vaseuses avec végétation du *Chenopodium rubri p.p.* et du *Bidention p.p.* ainsi que les herbiers aquatiques sont caractéristiques de ce type de cours d'eau et présentent un réel intérêt pour la faune et la flore. A noter également la présence de mégaphorbiaies oligohalines sur la partie soumise à marées. Ces habitats, aux caractéristiques bien particulières sont particulièrement favorables à l'Angélique des estuaires.

Qualité et importance : Concernant les habitats d'espèces et les espèces d'intérêt communautaire, le site a une importance capitale pour trois espèces d'intérêt communautaire prioritaire : l'Esturgeon européen, l'Angélique des estuaires et le Vison d'Europe. Le site joue également un rôle capital pour les poissons migrateurs puisqu'il héberge pour la reproduction, la Lamproie marine, la Lamproie fluviatile, l'Alose feinte et la Grande Alose. Il est également un corridor de déplacement pour le Saumon atlantique.

Vulnérabilité : Il est nécessaire de mieux gérer la pêche, de protéger et restaurer les frayères, de maîtriser les pollutions et les effets des aménagements sur le fleuve (accès aux affluents et à la partie amont du lit mineur). Il est à signaler la présence de plusieurs espèces animales et végétales à caractère envahissant.

4) Evaluation des incidences

Les incidences de la modification simplifiée du PLU sur les sites Natura 2000 situés à proximité d'Illats sont analysées en fonction des habitats naturels et des espèces ayant servi à désigner les sites.

La commune ne dispose d'aucun site Natura 2000. De plus, la zone AU concernée par la présente modification simplifiée présente un caractère naturel à semi-naturel avec des pelouses sur des anciennes vignes, des prairies de fauche plus ou moins embroussaillées et des fourrés régulièrement broyés.

Par ailleurs, aucune incidence sur les habitats naturels ayant servi à désigner les sites Natura 2000 situés à proximité de la commune n'est mise en évidence. Ces sites sont en effet trop éloignés pour être impactés en termes d'habitats naturels. De plus, les espèces animales ayant contribué à la désignation des sites ne seront pas impactées par la modification simplifiée puisque leurs habitats naturels ne sont pas impactés.

Dès lors, compte-tenu de la nature des évolutions envisagées concernant la zone AU, et au regard de l'éloignement de celle-ci par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches d'Illats, la modification du PLU n'aura pas d'impact sur les états de conservation de chacun des sites, dont la qualité des écosystèmes est entièrement préservée.

La modification simplifiée du PLU consiste à modifier le règlement et l'OAP de la zone AU. Ces changements impliquent l'ajout d'orientations et de principes d'aménagement favorables à la préservation de l'environnement et à la préservation du paysage, tels que la conservation des arbres existants, la création d'un espace public paysager en lien avec l'aménagement de noues plantées permettant de guider le chemin de l'eau et d'infiltrer les eaux de pluie, la plantation de haies vives composées d'essences locales variées en articulation avec les quartiers existants.

5) Conclusion

Aucune incidence significative n'est mise en évidence sur les sites Natura 2000 situés à proximité d'Illats.

Aucune espèce et aucun habitat n'est susceptible d'être impacté de façon directe, indirecte, temporaire ou permanente par les changements apportés par le projet. De surcroît, les évolutions réglementaires envisagées sont sans incidences sur les continuités écologiques existantes sur la commune.

Aucune incidence négative significative n'est donc mise en évidence. De surcroît, compte-tenu des évolutions réglementaires et programmatiques proposées pour la zone AU, cette modification simplifiée aura plutôt un impact positif quant à l'amélioration de la prise en compte de l'environnement.

