

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

ILLATS

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



**DOSSIER ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 14/12/2011**

**DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 23/03/2012 AU 23/04/2012**

**DOSSIER APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 20/06/2012**

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

2. P.A.D.D.

3. ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

4. RÉGLEMENT

5. PLAN DE ZONAGE ET DES RÉSERVATIONS

6. ANNEXES



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le développement urbain des zones rurales n'échappe pas à la commune d'ILLATS. Pour faire face à ces enjeux, le conseil municipal, réuni en séance le 6 avril 2010, a choisi d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme. L'élaboration d'un tel document est, pour les élus et au delà pour l'ensemble de la commune et ses partenaires institutionnels, l'occasion de se poser les questions sur le devenir de la commune et son développement. Ce questionnement permet d'aboutir à l'écriture d'un projet de territoire qui est à la fois marqueur d'ambitions et de réalisme, d'aménagement et de développement, mais aussi d'enjeux à court et long termes.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000, révisée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, promulgue cette notion de projet au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui est introduit par l'article R.123-1 et dont le contenu est fixé par l'article R.123-3.



CADRE JURIDIQUE

Les principes directeurs de la gestion de l'espace sont fixés par les articles L110 et L121-1 du code de l'Urbanisme.

- **Notion d'équilibre**
- **Diversité des fonctions urbaines**
- **Mixité sociale**
- **Utilisation économe et équilibrée des espaces**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est écrit dans le respect de ces articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme

■ LES AXES DE DÉVELOPPEMENT DU P.A.D.D.

- 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

AXE 1 : UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ À PROMOUVOIR OU PROTÉGER

Objectif : Promouvoir une qualité de vie à Illats, en préservant la commune d'activités génératrices de nuisances et de transports, en cohésion avec la prise en compte de ses qualités paysagères et de ses richesses environnementales.

■ LES ACTIONS PROJETÉES

- 1.1. PRÉSERVATION DES ATOUTS PAYSAGERS DE LA COMMUNE
- 1.2. DES AMÉNAGEMENTS URBAINS QUALITATIFS ET SÉCURISANTS
- 1.3. PROMOUVOIR LES CHEMINEMENTS DOUX POUR LES DÉPLACEMENTS
- 1.4. RÉDUIRE LES NUISANCES ROUTIÈRES
- 1.5. POURSUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF
- 1.6 IDENTIFIER ET PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI PARTICIPANT À L'IMAGE DU TERRITOIRE
- 1.7. FAVORISER LA PRATIQUE SPORTIVE

LES ACTIONS PROJETÉES

■ 1.1. PRÉSERVATION DES ATOUTS PAYSAGERS DE LA COMMUNE

- préserver de l'urbanisation les points de vue identifiés ainsi que les percées visuelles.
- préserver les effets de clairière constitués par la présence de vignobles ou de hameaux au sein du milieu forestier.

■ 1.2. DES AMÉNAGEMENTS URBAINS QUALITATIFS ET SÉCURISANTS

- poursuivre l'aménagement qualitatif du bourg en requalifiant la place de l'église Saint Laurent.
- poursuivre la réfection et la requalification des espaces publics des différents hameaux ou quartiers en concertation avec les besoins exprimés par la population.

■ 1.3. PROMOUVOIR LES CHEMINEMENTS DOUX POUR LES DÉPLACEMENTS

- relier les nouveaux quartiers aux équipements publics et commerciaux existants par des voies piétonnes,
- assurer des cheminements piétons sécurisés, là où ils n'existent pas et où ils s'avèrent utiles
- mettre en œuvre une réduction des déplacements automobiles dans les zones d'urbanisation future.

■ 1.4. RÉDUIRE LES NUISANCES ROUTIÈRES

- maintenir les effets de filtre des boisements en bordure de l'A62
- prendre en compte le projet de déviation du bourg de la RD11 en inscrivant une aire d'études au PLU
- éviter la dispersion des constructions et installations pour ne pas augmenter le trafic routier
- poursuivre les aménagements de sécurité visant à la réduction de la vitesse automobile dans les hameaux
- mettre en œuvre des réservations en vue de créer des points de stationnement sur le bourg et les hameaux posant problème.
- ne pas déroger au principe de recul des constructions et installations le long de l'A62.
- mettre en œuvre par parc relais de co-voiturage en amont du péage de l'A62

■ 1.5. POURSUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- réaliser l'assainissement collectif du secteur d'Escales.

■ 1.6 IDENTIFIER ET PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI PARTICIPANT À L'IMAGE DU TERRITOIRE

■ 1.7. FAVORISER LA PRATIQUE SPORTIVE

- identifier, pour qu'il puisse bénéficier d'aménagement d'accompagnement, le terrain de moto cross
- identifier le plateau sportif pour permettre de nouveaux équipements
- relier ce dernier équipement au bourg par un cheminement doux.

AXE 2 : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX ET RECENTRÉ

Objectif : Avoir un développement organisé capable d'assurer le renouvellement de la population suivant une mixité de forme et d'usage tout en étant compatible avec la capacité des réseaux existants ainsi que celle des équipements publics communaux ou communautaires.

■ LES ACTIONS PROJETÉES :

- 2.1. ASSURER UN RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION
- 2.2. AMÉLIORER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL SUR LA COMMUNE
- 2.3. AVOIR UN DÉVELOPPEMENT CENTRÉ SUR LE BOURG
- 2.4. ADOPTER DES MESURES VISANT À RÉDUIRE LA VACANCE DES LOGEMENTS
- 2.5. MAÎTRISER LA CROISSANCE DES HAMEAUX
- 2.6. MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION

■ LES ACTIONS PROJETÉES

■ 2.1. ASSURER UN RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

- favoriser le renouvellement de la population en attirant une population de jeunes actifs.
- projeter 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 tout les 5 ans)

■ 2.2. AMÉLIORER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL SUR LA COMMUNE

- assurer une mixité générationnelle des opérations futures en créant des logements adaptés suivant les besoins et les moyens des personnes
- améliorer l'offre en logement en renforçant l'équilibre entre logement locatif et accession.
- améliorer la typologie des logements en favorisant, aux sein des opérations futures, la création de logements de petite taille, faisant actuellement défaut sur la commune.

■ 2.3. AVOIR UN DÉVELOPPEMENT CENTRÉ SUR LE BOURG

- 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

■ 2.4. ADOPTER DES MESURES VISANT À RÉDUIRE LA VACANCE DES LOGEMENTS

- instaurer un dispositif fiscal visant à accroître la pression fiscale sur les logements vacants pour inciter les propriétaires à les louer ou les vendre.

■ 2.5. MAÎTRISER LA CROISSANCE DES HAMEAUX

- limiter strictement la capacité d'accueil des hameaux et en particulier ceux en assainissement individuel.
- réduire les zones de contact de risque avec la forêt et les zones submersibles

■ 2.6. MAINTENIR DES COUPURES D'URBANISATION

- stopper l'urbanisation aux limites actuelles du bourg et des hameaux

AXE 3 : UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ÉQUILIBRÉ

Objectif : Favoriser le développement d'un tissu de commerces et de services de proximité et accompagner la politique économique communautaire.

■ LES ACTIONS PROJÉTÉES

- 3.1. ACCOMPAGNER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES
- 3.2 RENFORCER L'OFFRE DE SERVICES ET DE COMMERCES DE PROXIMITÉ
- 3.3. RENFORCER LE PÔLE D'AIDE À LA PERSONNE



LES ACTIONS PROJÉTÉES

■ 3.1. ACCOMPAGNER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES

- prendre en compte la zone d'activités communautaire située en limite du territoire à cheval sur la commune voisine de Cérons.
- prendre en compte l'actuelle zone d'extraction de matériaux.

■ 3.2 RENFORCER L'OFFRE DE SERVICES ET DE COMMERCE DE PROXIMITÉ

- conforter et assurer la pérennité sur le centre bourg d'un tissu attractif de services et de commerces.
- promouvoir une mixité d'usages non nuisante pour l'habitat dans les zones d'urbanisation future.

■ 3.3. RENFORCER LE PÔLE D'AIDE À LA PERSONNE

- permettre la création d'un pôle «Alzheimer» au sein de la maison de retraite existante.

AXE 4 : UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES

Objectif : Protéger les milieux naturels, assurer la continuité de la trame verte et permettre le maintien et la diversité des activités agricoles.

■ LES ACTIONS PROJETÉES

- 4.1. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS
- 4.2. PRÉSERVATION DE LA GARGALLE ET DE SA FORÊT GALERIE
- 4.3. PRÉSERVATION – RESTAURATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES AFIN D'ASSURER UNE CONTINUITÉ DE LA TRAME VERTE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.
- 4.4. FAVORISER LE MAINTIEN ET LA DIVERSITÉ DES ACTIVITÉS AGRICOLES

■ LES ACTIONS PROJÉTÉES

■ 4.1. PRENDRE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

- stopper l'extension des zones de contact entre forêt et milieu urbain afin de limiter le risque lié aux incendies forestiers.
- ne plus permettre de nouvelles occupations ou installations en zone forestière.
- poursuivre en concertation avec l'association de DFCI, l'aménagement du réseau de pistes irriguant le massif forestier
- limiter les possibilités à bâtir, sur les secteurs identifiés comme soumis à des risques de submersion par les eaux des ruisseaux de la Gargalle et du Saint Cricq,

■ 4.2. PRÉSERVATION DE LA GARGALLE ET DE SA FORÊT GALERIE

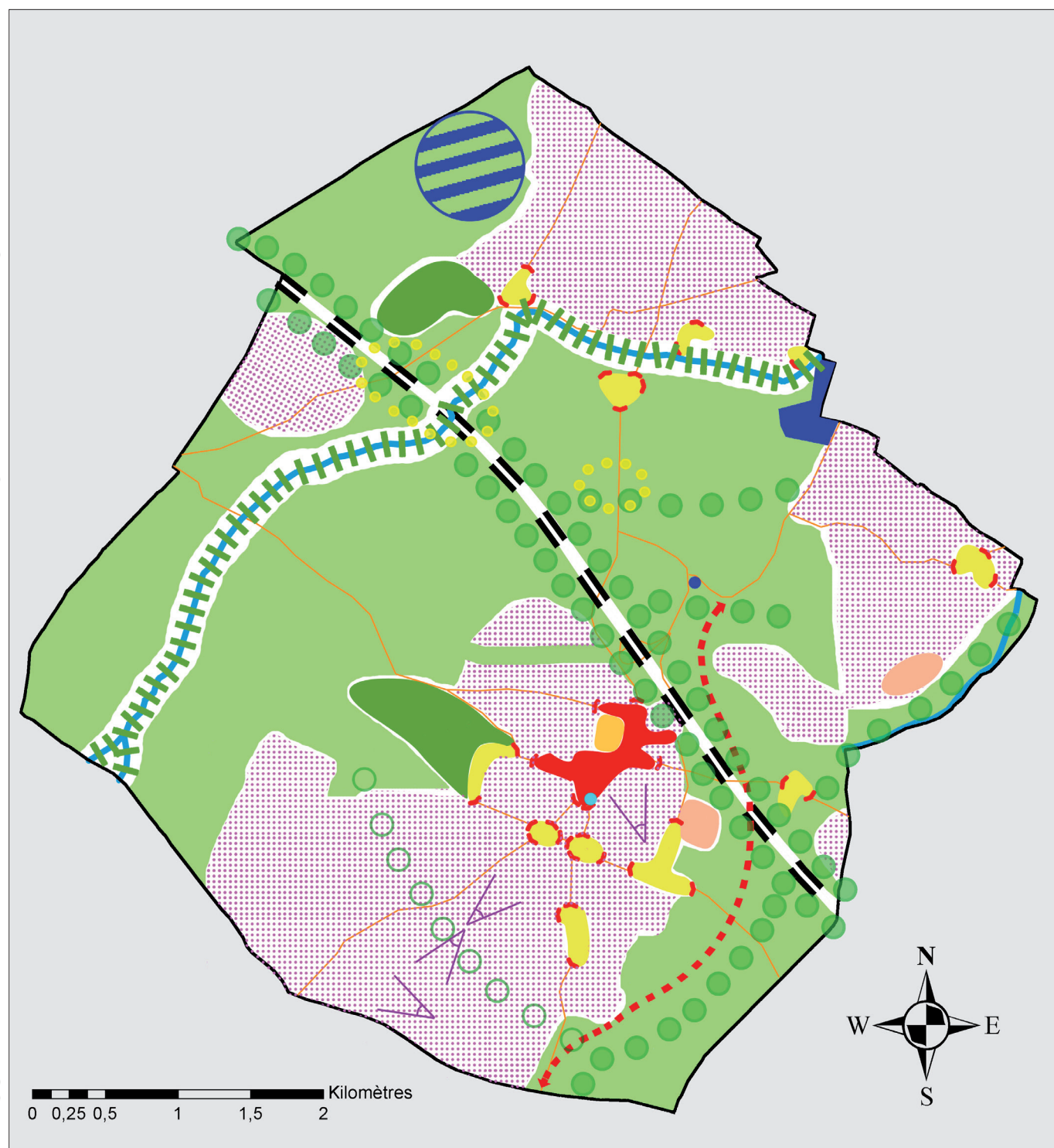
- préserver le ruisseau de la Gargalle et la complémentarité avec sa forêt galerie (trame bleue). afin de favoriser sa régénération.

■ 4.3. PRÉSERVATION – RESTAURATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES AFIN D'ASSURER UNE CONTINUITÉ DE LA TRAME VERTE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.

- préserver les grands corridors écologiques pour assurer une continuité de communication aux espèces animales .
- préserver la tranquillité relative de l'espace aux quelques points de passage routiers existants en n'accentuant pas le niveau de nuisance.
- protéger les corridors dégradés afin de pas accentuer la pression s'exerçant sur eux.

■ 4.4. FAVORISER LE MAINTIEN ET LA DIVERSITÉ DES ACTIVITÉS AGRICOLES

- prendre en compte les surfaces mises en valeur par les exploitations agricoles et limiter strictement les prélèvements à effectuer à des fins d'urbanisation aux seules dents creuses présentes le tissu urbain.
- préserver la diversité des activités agricoles présentes sur son territoire,
- protéger, le potentiel agronomique des terres en AOC non utilisé,
- favoriser les projets de diversification des exploitations agricoles en place à des fins d'agri-tourisme ou de mise en œuvre de circuits courts,
- permettre la mise en œuvre de projets agricoles de proximité,
- traiter les zones de contact urbanisme – agriculture de manière à ne pas générer de conflit d'usage (notion d'espace tampon)



Carte de synthèse : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

AXE 1 : Un cadre de vie privilégié à promouvoir ou protéger

-  Limiter l'étalement des hameaux et du bourg
-  Préserver les principaux points de vue sur le paysage et le patrimoine bâti
-  Prise en compte du projet de déviation
-  Favoriser le développement d'activités sportives
-  Favoriser le co-voiturage par création d'un parc relais
-  Intégrer les règles de constructibilité limitées liées à l'A62

AXE 2 : Un développement urbain maîtrisé

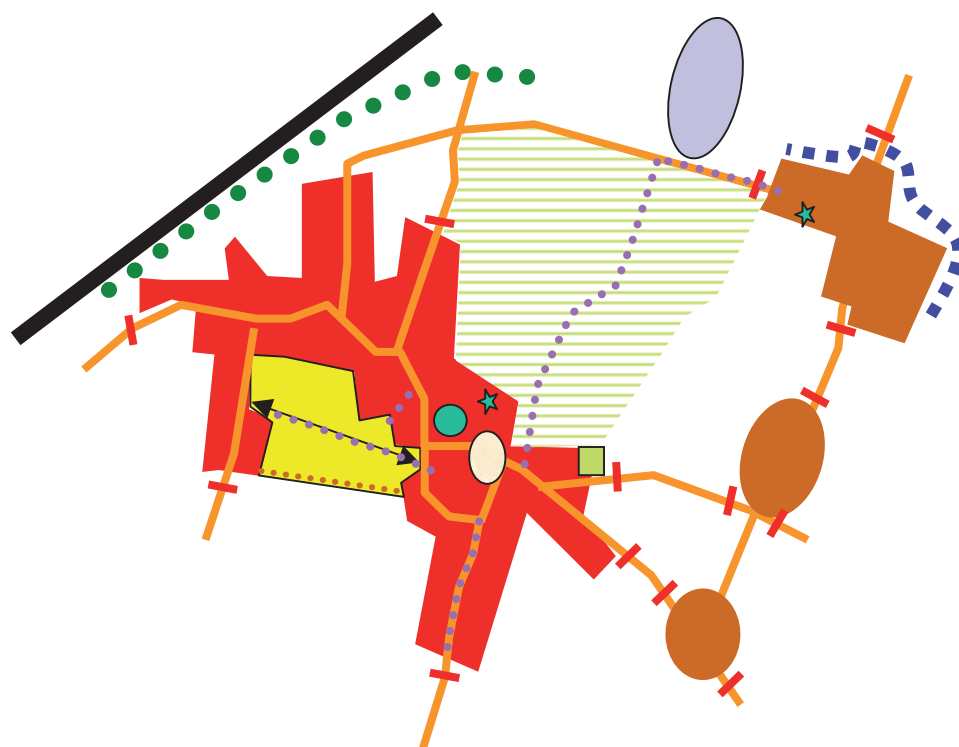
-  Renforcer la centralité du bourg
-  Organiser une zone de développement futur
-  Limiter la capacité d'accueil des hameaux

AXE 3 : Un développement économique équilibré

-  Délimiter l'actuelle zone d'extraction de matériaux
-  Prendre en compte la zone d'activités communautaire
-  Renforcer le pôle d'accueil des personnes âgées

AXE 4 : Un développement respectueux des milieux naturels et agricoles

-  Préservation des espaces naturels et forestiers
-  Préserver la diversité des activités agricoles
-  Prise en compte des aléas de submersion
-  Préservation de la forêt galerie de la Gargale
-  Préserver le potentiel agronomique des terres AOC
-  Préserver les corridors biologiques
-  Favoriser la restauration des corridors biologiques dégradés
-  Préserver la tranquillité des points de franchissement de l'A62



Carte de synthèse : zoom sur le bourg

Axe 1 : Un cadre de vie privilégié à promouvoir ou protéger

-  Préservation des vues sur le bourg
-  Renforcer le pôle sportif
-  Aménagement des abords de l'église
-  Mise en œuvre de cheminements doux
-  Sécurisation des cheminements piétons
-  Maintien de l'effet filtre des boisements
-  Organiser des points de stationnement

Axe 2 : Un développement urbain maîtrisé

-  Espace urbain de centralité
-  Espace de croissance urbaine
-  Hameaux de capacité d'accueil limitée
-  Maintien des coupures d'urbanisation
-  Organiser le secteur de croissance urbaine

Axe 3 : Un développement économique maîtrisé

-  Confortement du pôle de commerces et de services
-  Création d'un pôle « Alzheimer »

Axe 4 : Un développement respectueux des milieux naturels et agricoles

-  Traitement des zones de contact urbanisme - agriculture
-  Stopper les zones de contact urbanisme - forêt