



## COMMUNE D'ILLATS

### PROCES-VERBAL CONSEIL MUNICIPAL DU 3 MARS 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trois mars à vingt heures, le Conseil municipal de la commune, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Madame Patricia PEIGNEY, Maire.

Date de convocation du Conseil municipal : 27 février 2025

**PRESENTS** : MM et Mmes P. PEIGNEY, F. PEDURAND, C. LAGARDERE, S. VALLOIR, E. BANOS, S. LABAT, G. BAILLET, B. SARRAZIN, J-P. DESCAMPS, N. MOREAU.

**REPRESENTES** : C. BUZOS (Pouvoir à F. PEDURAND)

**ABSENTES** : D. LESCURE, S. BOLZAN, M. POUSSARD, E. AMART

**Secrétaire de séance** : Nicolas MOREAU



#### Ordre du jour :

- Approbation du procès-verbal de la séance du 10 février 2025
- Institution d'une zone d'aménagement différée « Basta Sud »
- Institution d'une zone d'aménagement différée « Basta Nord »
- Signature de la convention SATESE avec le Département de la Gironde



*Le Procès-verbal de la séance du 10 février 2025 est approuvé par 11 voix POUR.*

#### **1) Institution d'une Zone d'aménagement différée « Basta Sud »**

Madame le Maire rappelle que, sur avis favorable du Conseil Municipal, la Communauté de communes a la possibilité d'instituer des zones d'aménagement différé (ZAD) permettant d'instituer un droit de préemption destiné à la réalisation d'une ou plusieurs des actions ou des opérations d'aménagement suivantes :

- Un projet urbain,
- Une politique locale de l'habitat,
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

La ZAD peut être créée pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement (article L. 210-1 du code de l'urbanisme).

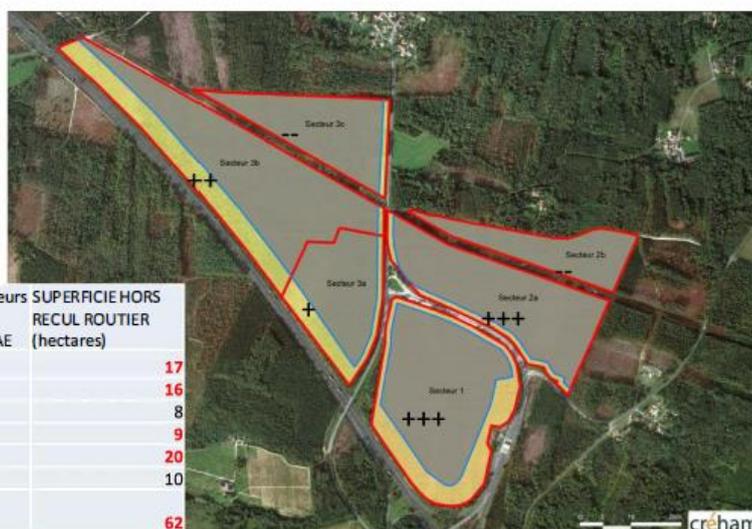
Les ZAD permettent d'ouvrir un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelables à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone.

Il est proposé de créer une ZAD sur la commune d'Illats, à proximité directe de l'échangeur de l'autoroute, sur un périmètre de 24 hectares, dans le secteur dit « BASTA SUD » (secteur 1 sur la carte ci-après). Cette zone serait une première phase de création avant une éventuelle phase 2 sur le secteur « basta nord » (secteur 2a sur la carte ci-après)

Une étude d'implantation de parc d'activité économique avec analyse des périmètres et des sensibilités (annexée) a déjà été menée par la Communauté de communes faisant apparaître cette zone comme très favorable à l'accueil d'un parc d'activité économique (secteur 1 ci-dessous, pointe sud de la zone étudiée) :

Les périmètres pressentis favorables les secteurs de moindre contraintes à la faisabilité de zones d'activités représentent environ 62 ha (hors reculs routiers). Ces sont les secteurs de moindre contraintes dans le contexte de ce site. Ils ne comportent pas à priori de zones humides mais ils comportent d'autres sensibilités environnementales moyenne ou fortes liées à la faune/flore. Ils nécessiteront donc des études d'impacts plus approfondies d'évitement et/ou de compensation).

LIBELLE	Hiérarchisation des secteurs pour la faisabilité d'aménagement de la ZAE	SUPERFICIE HORS REcul ROUTIER (hectares)
Secteur 1	Favorable	17
Secteur 2a	Favorable	16
Secteur 2b	Défavorable	8
Secteur 3a	Favorable	9
Secteur 3b	Favorable	20
Secteur 3c	Défavorable	10
<b>Total des secteurs favorables (ha)</b>		<b>62</b>



Cette ZAD serait instituée dans le but de créer une zone d'activité économique et favoriser ainsi le développement économique et l'emploi sur le territoire sur un périmètre stratégique à proximité directe de l'autoroute ayant déjà fait l'objet d'un aménagement avec l'aire de covoiturage. Sur le secteur envisagé se trouvent déjà également des installations liées au concessionnaire de l'autoroute.

Les parcelles concernées sont annexées à la présente.

La création de la ZAD est conforme au document d'orientation et aux objectifs du SCOT.

La délibération de création de la ZAD et le plan rappelant le périmètre seront affichés en Mairie d'Illats et au siège de la Communauté de communes pendant une durée d'un mois. Elle sera publiée et mention en sera insérée dans deux journaux locaux.

La délibération sera également adressée aux organismes et services mentionnés à l'article R. 212-2 du code de l'urbanisme : Conseil supérieur du notariat, Chambre départementale des notaires, Barreau constitué près le tribunal de grande instance dans le ressort duquel est créée la zone d'aménagement différé et greffe du même tribunal.

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, conférant aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme, la possibilité de créer des zones d'aménagement différé ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 212-1 et suivants, R. 212-1 et suivants et L. 213-17 relatifs aux zones d'aménagement différé ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L. 213-1 et suivants et R. 213 -1 et suivants ;

CONSIDERANT l'intérêt économique de créer une zone d'aménagement différée sur la commune d'Illats

**Il est proposé au conseil municipal :**

D'INSTITUER une zone d'aménagement différée (ZAD) sur la commune d'Illats d'une superficie de 24 hectares tel que présenté

D'AUTORISER Madame le Maire ou son représentant à signer tout acte ou document relatif au périmètre de la ZAD.

**Cette délibération adoptée à l'unanimité**

**2) Institution d'une Zone d'aménagement différée « Basta Nord »**

Madame le Maire rappelle que, sur avis favorable du Conseil municipal, la Communauté de communes a la possibilité d'instituer des zones d'aménagement différé (ZAD) permettant d'instituer un droit de préemption destiné à la réalisation d'une ou plusieurs des actions ou des opérations d'aménagement suivantes :

- Un projet urbain,
- Une politique locale de l'habitat,
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

La ZAD peut être créée pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement (article L. 210-1 du code de l'urbanisme).

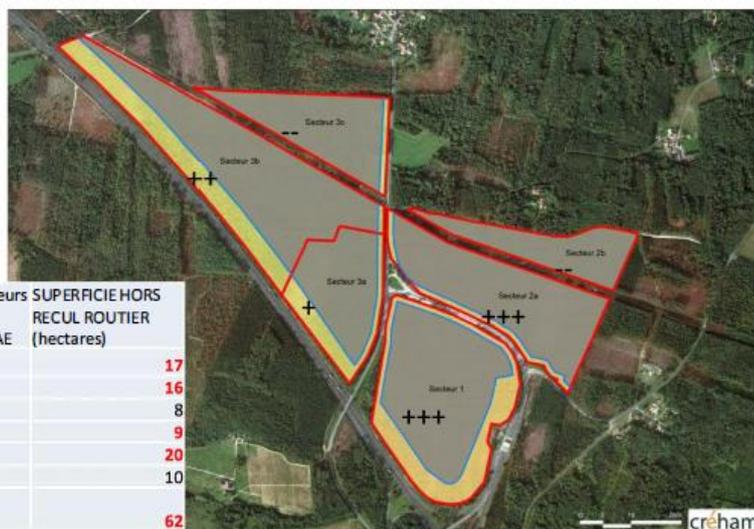
Les ZAD permettent d'ouvrir un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelables à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone.

Il est proposé de créer une ZAD sur la commune d'Illats, à proximité directe de l'échangeur de l'autoroute, sur un périmètre d'environ 27 hectares, dans le secteur dit « BASTA NORD » (secteur 2a sur la carte ci-après). Cette zone serait une seconde phase de création après la phase 1 sur le secteur « basta sud » (secteur 1 sur la carte ci-après)

Une étude d'implantation de parc d'activité économique avec analyse des périmètres et des sensibilités (annexée) a déjà été menée par la Communauté de communes faisant apparaître cette zone comme très favorable à l'accueil d'un parc d'activité économique (secteur 1 ci-dessous, pointe sud de la zone étudiée) :

Les périmètres présentés favorables les secteurs de moindre contraintes à la faisabilité de zones d'activités représentent environ 62 ha (hors reculs routiers). Ces sont les secteurs de moindre contraintes dans le contexte de ce site. Ils ne comportent pas à priori de zones humides mais ils comportent d'autres sensibilités environnementales moyenne ou fortes liées à la faune/flore. Ils nécessiteront donc des études d'impacts plus approfondies d'évitement et/ou de compensation).

LIBELLE	Hierarchisation des secteurs pour la faisabilité d'aménagement de la ZAE	SUPERFICIE HORS REcul ROUTIER (hectares)
Secteur 1	Favorable	17
Secteur 2a	Favorable	16
Secteur 2b	Défavorable	8
Secteur 3a	Favorable	9
Secteur 3b	Favorable	20
Secteur 3c	Défavorable	10
<b>Total des secteurs favorables (ha)</b>		<b>62</b>



Cette ZAD serait instituée dans le but de créer une zone d'activité économique et favoriser ainsi le développement économique et l'emploi sur le territoire sur un périmètre stratégique à proximité directe de l'autoroute ayant déjà fait l'objet d'un aménagement avec l'aire de covoiturage. Sur le secteur envisagé se trouvent déjà également des installations liées au concessionnaire de l'autoroute.

Les parcelles concernées sont annexées à la présente.

La création de la ZAD est conforme au document d'orientation et aux objectifs du SCOT.

La délibération de création de la ZAD et le plan rappelant le périmètre seront affichés en Mairie d'Illats et au siège de la Communauté de communes pendant une durée d'un mois. Elle sera publiée et mention en sera insérée dans deux journaux locaux.

La délibération sera également adressée aux organismes et services mentionnés à l'article R. 212-2 du code de l'urbanisme : Conseil supérieur du notariat, Chambre départementale des notaires, Barreau constitué près le tribunal de grande instance dans le ressort duquel est créée la zone d'aménagement différé et greffe du même tribunal.

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, conférant aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme, la possibilité de créer des zones d'aménagement différé ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 212-1 et suivants, R. 212-1 et suivants et L. 213-17 relatifs aux zones d'aménagement différé ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L. 213-1 et suivants et R. 213 -1 et suivants ;

CONSIDERANT l'intérêt économique de créer une zone d'aménagement différée sur la commune d'Illats

**Il est proposé au conseil municipal :**

D'INSTITUER une zone d'aménagement différée (ZAD) sur la commune d'Illats d'une superficie d'environ 27 hectares tel que présenté

D'AUTORISER Madame le Maire ou son représentant à signer tout acte ou document relatif au périmètre de la ZAD.

**Délibération adoptée à l'unanimité.**

**3) Signature d'une convention SATESE avec le Département de la Gironde**

Considérant le XIIème Programme de l'Agence de l'Eau Adour Garonne pour la période 2025/2030, confiant au Département une mission d'assistance technique aux collectivités maîtres d'ouvrage de système d'assainissement collectif,

Considérant qu'au vu de l'article R.3232-1-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune d'ILLATS est éligible à cette assistance technique du SATESE,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, décide la poursuite du partenariat avec le Département de la Gironde et autorise Madame le Maire à signer une nouvelle convention relative aux missions d'assistance technique apportées par le Département dans le domaine de l'Assainissement.

**Cette délibération est adoptée à l'unanimité.**

**QUESTIONS DIVERSES**

**1- Quelles ont été les suites de l'affaire des trois maisons du bourg menacées de démolition ?**

Madame PEIGNEY apporte les éléments de réponse suivants :

➤ Nous ne tenons pas à expulser les propriétaires pour faire un parking. Nous leur avons justement proposé d'acheter les logements. Nous nous étions mis d'accord sur un prix mais l'opération n'a pas pu être réalisée faute de crédits budgétaires.

➤ Pour donner suite à un appel de Monsieur ROSSIGNOL nous informant que la toiture s'était effondrée et que les volets étaient « explosés » nous avons appelé un expert qui nous a demandé de prendre ces mesures. N'oublions pas qu'en cas d'accident Madame le Maire est pénalement responsable.

➤ A la suite des vœux à la population, nous avons rencontré les deux sœurs DUBOIS, un ami à elles architecte, un démolisseur et l'expert. Elles ont souhaité faire une contre-expertise et notamment faire des contre-propositions (démolir deux maisons et garder celle où habitait Madame RAGOT).

## **2- Quelles suites à la réfection de la route de Jaussans ?**

Madame PEIGNEY apporte quelques explications et assume ses propos sur les faits reprochés à la Communauté de Communes, la réfection de la route de Jaussans étant bien une compétence propre à cette dernière. La réception des travaux a été refusée à 3 reprises.

Monsieur SARRAZIN ajoute que le long de ladite route, des fossés s'affaissent et créent des cavités.

Monsieur PEDURAND propose d'interroger le Syndicat Mixte du Ciron, lors de la réunion du 12 mars prochain, les cavités semblant être liées à des sources souterraines.

L'ordre du jour étant épuisé, Madame le Maire lève la séance à 21 heures.

Le Maire,  
Patricia PEIGNEY

Le secrétaire de séance,  
Nicolas MOREAU