



SAINT-DENIS- DE-PILE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

1.3 Justification des choix

PLU approuvé par D.C.M. du 11/12/2013

Révision du PLU prescrite par D.C.C du 16/11/2020

Projet de PLU arrêté par D.C.C du ...

Dossier soumis à Enquête Publique du ... au ...

PLU approuvé par D.C.C du ...



Metropolis 32 rue Jules Michelet 33 130 BEGLESta

SOMMAIRE

Le rapport de présentation du PLU de la commune Saint-Denis-de-Pile est organisé en 5 tomes.

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : État initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Justification des choix ;
- Tome 4 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 5 : Résumé non technique ;

Le présent document formalise le Tome 3.

I. LES GRANDS ENJEUX AYANT GUIDE LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	6
II. EXPLICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	12
1.1. Politiques d'aménagement.....	13
1.2. Équipements	17
1.3. Urbanisme	18
1.4. Paysage.....	19
1.5. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	20
1.6. Continuités écologiques	22
1.7. Habitat.....	22
1.8. Transports et déplacements.....	23
1.9. Réseaux d'énergie.....	24
1.10. Communications numériques.....	25
1.11. Équipement commercial	25
1.12. Développement économique et de loisirs	25
1.13. Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	25
III. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES	28
1.1. Méthodologie et objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation	29
IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT	36
1.1. Énoncé des définitions des destinations des constructions.....	37
1.2. Principes généraux communs à toutes les zones.....	39
1.3. Les zones urbaines.....	42
1.4. Les zones à urbaniser.....	61
1.5. Les zones agricoles, naturelles et forestières	65
1.6. Les emplacements réservés.....	77
1.7. Outils de protection et de mise en valeur du territoire.....	78
V. SURFACES ET CAPACITES D'ACCUEIL DEGAGEES DU PLU.....	84
1.1. Tableau des surfaces	85
1.2. Analyse de la capacité de production de logements dans le PLU.....	86
1.3. Évolution de la capacité d'accueil.....	89

1.4. Atteintes aux surfaces affectées à des productions AOP	71
1.5. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	92
VI. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	94
1.1. Rappel réglementaire.....	95
1.2. Récapitulatif des documents « supra » à intégrer	95
1.3. Articulation avec le SCoT du Grand Libournais.....	96

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024_11_309-DE



I. LES GRANDS ENJEUX AYANT GUIDE LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de phénomènes ou de ~~caractéristiques~~ qui ont guidé la définition de **4 hypothèses distinctes de croissance**, reflétant le contexte démographique particulier de la commune de Saint-Denis-de-Pile et permettant de répondre aux **orientations de développement** qui devront être intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme :

- **Comment Saint-Denis-de-Pile peut-elle concilier son attractivité résidentielle de centralité relais du SCoT du Grand Libournais compte-tenu des facteurs limitants de développement portés par ce même document d'une part, et des contraintes physiques d'autre part (Plan de Prévention du Risque Inondation, caractère viticole, ressource en eau, ...). Et donc à ce titre :**
 - Quel choix de développement démographique est soutenable pour Saint-Denis-de-Pile ?
 - Quel réponse peut apporter Saint-Denis-de-Pile en matière de logements, en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Libournais ? Quels sont les publics visés par les offres en logements potentiels ?
 - Quelles entités urbaines communales doivent être privilégiées pour s'inscrire dans un mode de développement cohérent ?
 - Quel modèle d'urbanisme porter pour s'inscrire dans l'idéal porté par la notion d'équilibre entre zones urbaines et zones rurales, dans un contexte de durcissement de la législation (vers le « zéro artificialisation nette d'espaces naturels, agricoles et forestiers ») ?
- **Quelle identité de territoire conserver au regard d'une pression foncière qui s'exerce de plus en plus sur cet espace à l'interface du bassin de vie et d'emplois libournais ? Qu'est-ce qui fait la spécificité du cadre de vie et de la centralité relais du SCoT ? Quelles sont les aménités à préserver ? Quelles sont les améliorations à opérer ?**
- **Comment concilier la protection des espaces naturels et agricoles et le choix d'un développement démographique et donc aussi urbain ?**
- **Comment concilier l'accueil de population avec les capacités actuelles et futures des réseaux, notamment en matière d'eau potable ?**

S'appuyant sur les enjeux thématiques, la combinaison des réponses à ces grandes interrogations a conduit à proposer **2 scénarios de développement contrastés** (chacun s'inscrivant sur un postulat de développement différent, mais transversal et global), établis pour une **vision prospective à 2034-2036**.

Les éléments de prospective à considérer pour ces 2 scénarios sont les suivants :

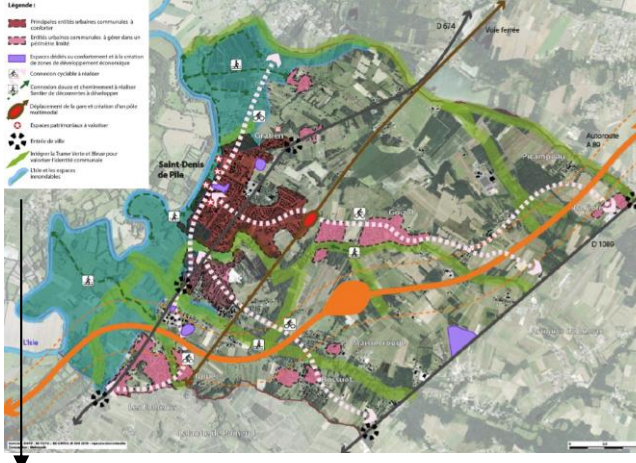
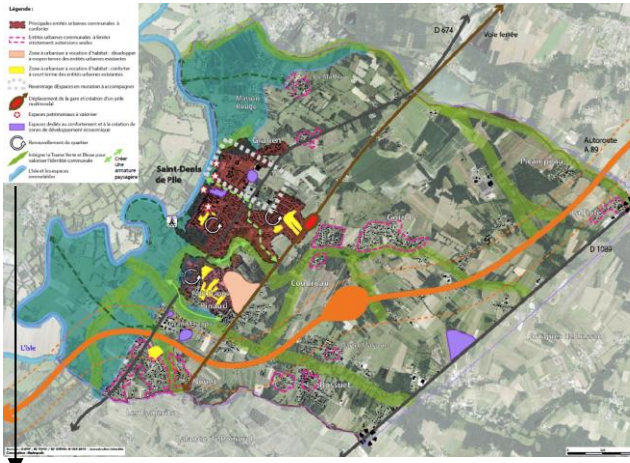
- Établir les grandes hypothèses de développement démographique à moyen et long termes,
- Permettre d'établir des comparaisons entre scénarios et mesurer leur incidence respective,
- Définir les caractéristiques intrinsèques de chaque scénario :
 - **Les « invariants »**

Il s'agit d'intégrer les contraintes physiques, spatiales et fonctionnelles qui s'imposent à Saint-Denis-de-Pile : protection du milieu naturel et des paysages, prise en compte des risques, servitudes diverses, cadre réglementaire et législatif, ...

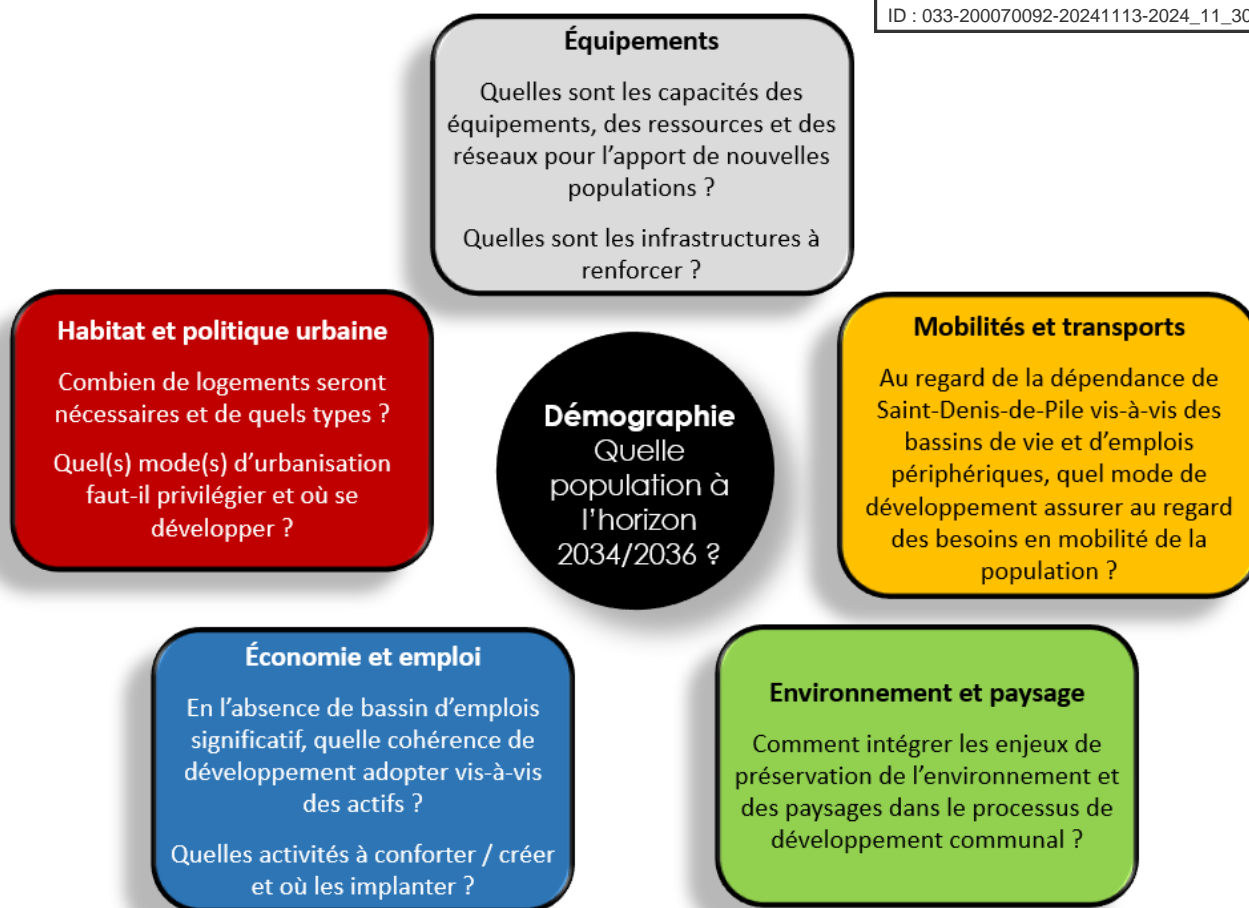
- **Les variables**

Il est nécessaire de définir les grandes orientations et les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'équipements collectifs, d'environnement, ...

Les 2 scénarios initiaux proposés :

Scénario 1 : Organiser un développement équilibré et ambitieux	Scénario 2 : Renforcer et accompagner la dynamique et les mutations du bourg
 <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Principales entités urbaines communales à conforter Entités urbaines communales à gérer dans un périmètre limité Espaces dédiés au confortement et à la création de zones de développement économique Connexion cyclable à réaliser Connexion douce et cheminement à réaliser Sentier de découvertes à développer Déplacement de la gare et création d'un pôle multimodal Espaces patrimoniaux à valoriser Entrée de ville Intégrer la Trame Verte et Bleue pour valoriser l'identité communale Lisle et les espaces inondables 	 <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Principales entités urbaines communales à conforter Entités urbaines communales à limiter strictement: extensions seules Zone à urbaniser à vocation d'habitat: développer à moyen terme des entités urbaines existantes Zone à urbaniser à vocation d'habitat: conforter à court terme des entités urbaines existantes Recentrage d'espaces en mutation à accompagner Déplacement de la gare et création d'un pôle multimodal Espaces patrimoniaux à valoriser Espaces dédiés au confortement et à la création de zones de développement économique Renouvellement de quartier Intégrer la Trame Verte et Bleue pour valoriser l'identité communale Lisle et les espaces inondables Créer une armature paysagère
Esprit du scénario 1	Esprit du scénario 2
<p>Dans ce scénario, la commune souhaite un développement du bourg en priorité, puis des hameaux les plus proches, afin de gérer l'organisation du développement urbain dans la limite des enveloppes urbaines.</p> <p>Des connexions entre les espaces sont attendues (notamment en termes de mobilités douces), avec la création d'un pôle multimodal autour du repositionnement de la gare entre le bourg et le hameau de Goizet.</p> <p>Ce scénario prévoit également le développement d'un projet touristique en lien avec la découverte du paysage et des zones humides.</p> <p>L'objectif général du scénario est de permettre et de favoriser l'accès et l'usage pour les Dionysiens et Dionysiennes aux équipements du centre et au patrimoine bâti, paysager et naturel local.</p>	<p>La commune souhaite densifier le centre-ville dans l'enveloppe existante, puis un développement ponctuel si nécessaire, avec comme limite la voie ferrée à l'Est du bourg.</p> <p>Ce scénario prévoit de poursuivre les opérations urbaines pilotes et vertueuses, de développer des pôles d'attractivité : densification intelligente, mixité formelle et fonctionnelle, valeur d'usage et valeur paysagère, équipements et services.</p> <p>Ce scénario vise également à rechercher et optimiser les « dents creuses » et transformer les « friches urbaines » en zone d'habitat.</p> <p>L'objectif général du scénario est la poursuite de la structuration du centre-ville en s'appuyant sur ses dynamiques récentes : optimisation des dents creuses, accompagnement des espaces en mutation et des opérations de renouvellement urbain, renforcement de zones urbaines thématiques : loisirs, équipements, habitat.</p>

Avis porté sur le scénario 1	Avis porté sur le scénario 2
<p>Ce scénario présente plusieurs avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il offre des connexions entre les différents espaces de la commune. - Il permet une amélioration du cadre de vie et du paysage. - Il régularise la forme urbaine actuelle. - Il limite la densification en hauteur : R+1 (exceptions R+2 en cœur d'îlot / si pas de problématiques / conflits de vis-à-vis...). - Il permet des possibilités d'extensions si les objectifs de logements ne sont pas atteints dans l'enveloppe urbaine. - Il n'induit pas d'incidences potentielles négatives notables sur la sécurité des personnes et des biens. - Il ne prévoit aucun développement dans les secteurs inondables (application PPRI). <p>Toutefois, ce scénario présente des inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il implique un coût lié à la mise à niveau des réseaux, et à la mise en sécurité des circulations. Il impose donc une sélection d'itinéraires privilégiés. - Il suggère de ne pas encourager l'étalement des hameaux le long des axes de communication : il s'agira de limiter le développement urbain à l'extension limitée sur les hameaux. - Il est consommateur d'espaces et induit une augmentation des besoins de la ressource en eau, fragile sur le territoire communal et à plus large échelle. - Il entraîne des incertitudes sur l'atteinte des objectifs de production de logements. 	<p>Ce scénario présente les avantages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il permet de cibler dès le départ les outils de confortement du bourg : équipements publics, capacités diverses... - Il implique de prévoir une densification en hauteur : R+1 (exceptions R+2 en cœur d'îlot / si pas de problématiques de vis-à-vis...). - Il induit une densification du bourg, soit une incidence positive sur la qualité de vie et le développement du commerce de proximité. Dans ce contexte, une attention forte sera portée quant à la préservation de la trame verte urbaine (jardins, boisements, haies...). - Il permet de préserver les grands ensembles constitutifs des continuités écologiques locales du fait de l'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. <p>Toutefois, ce scénario présente des inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il induit une augmentation des besoins de la ressource en eau. - Il implique des incertitudes sur l'utilisation de l'intégralité des espaces libres dans les enveloppes urbaines du bourg, et sur l'atteinte des objectifs de production de logements. - Il induit une consommation d'espace pour la vocation économique.



Ainsi, le SCoT du Grand Libournais fixe des objectifs en matière d'accueil de population d'ici à 2030. Saint-Denis-de-Pile étant définie comme une centralité relais du Grand Libourne, elle dispose, selon le DOO – Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, d'une croissance prévisionnelle de 1,23%.

Même si au regard des tendances passées, la commune est en mesure de justifier un taux de croissance démographique annuel supérieur, le SCoT, dans la recherche d'un développement démographique et urbain maîtrisé et équilibré à l'échelle des territoires qui la composent, plafonne de fait les potentialités de la commune. L'hypothèse des perspectives de développement portée par le SCoT sur Saint-Denis-de-Pile reviendrait à programmer 351 logements d'ici à 2036.

Le PADD du PLU de Saint-Denis-de-Pile prévoit un développement compatible avec la programmation du SCoT, et a pour ambition de réaliser entre 265 et 533 logements d'ici à 2036 pour l'accueil de 781 à 1 381 habitants. L'objectif prioritaire est de conforter le bourg de Saint-Denis-de-Pile.

Le projet de territoire choisi visera donc à apprécier la capacité du territoire à accueillir cette nouvelle population au vu des contraintes et potentialités, et à définir les modalités de développement.

À l'issue des ateliers de réflexion avec les élus, en tenant compte des remarques émises lors des étapes de concertation publique, le projet communal décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Favoriser un développement urbain vertueux

- 1.1. Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations
- 1.2. Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée
- 1.3. Accompagner les familles des gens du voyage « sédentarisées » sur les terrains familiaux
- 1.4. Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation

2. Valoriser le cadre de vie

- 2.1. Conforter les principales entités urbaines, avec préservation d'ambiances de vie plus rurales dans les hameaux que dans le centre-ville
- 2.2. Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux
- 2.3. Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale

3. Préserver les milieux naturels et maintenir la qualité des paysages

- 3.1. Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages
- 3.2. Adapter le développement de Saint-Denis-de-Pile aux ressources en eau
- 3.3. Proposer une orientation pour le maintien et le renforcement des espaces forestiers
- 3.4. Préserver la nature en ville et traiter les lisières

4. Pérenniser et développer les activités économiques

- 4.1. Maintenir et développer les activités économiques des espaces adaptés et de qualité
- 4.2. Permettre à l'activité agricole et au haras de perdurer dans un environnement non contraint

II. EXPLICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables définit (PADD), conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul ».

À ce titre, il est proposé d'expliquer le PADD au regard des grandes orientations de développement et des principales thématiques qui doivent y être traitées.

1.1. POLITIQUES D'AMENAGEMENT

1.1.1 LE PARTI DE DEVELOPPEMENT

Les options de développement se présentant à la commune de Saint-Denis-de-Pile sont relativement contraintes pour ce territoire connaissant une certaine attractivité démographique. Plusieurs facteurs ont conditionné les choix de développement :

- Une **urbanisation développée historiquement autour du bourg, qui s'est étendu pour devenir un centre-ville** ;
- Des **caractéristiques physiques et naturelles** qui constituent de **réelles contraintes** : risque inondation (PPRI), périmètres d'espaces protégés (ZNIEFF – Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Natura 2000, Trame Verte et Bleue...) ;
- Des **réseaux et équipements** qui peuvent s'avérer **limités**.

La municipalité décide d'orienter son mode de développement urbain principalement autour de la **centralité urbaine permettant de fédérer les usages et la vie collective** des habitants dans la poursuite des orientations du PLU approuvé en 2013. De plus, elle **souhaite une réglementation plus forte de l'urbanisme**, afin de faire de Saint-Denis-de-Pile une commune qui privilégie avant tout le **cadre de vie** de ses habitants, en favorisant la préservations des bourgs et hameaux dispersés sur le territoire et éloignés du centre-ville.

Le choix de développement communal est ainsi de définir un périmètre clair en privilégiant l'enveloppe urbaine principale du bourg dans le cadre de la révision du PLU : il s'agit de fait de la centralité de la commune, qui dispose des principaux services et équipements destinés à la population. À ce titre, il est proposé d'y renforcer la vocation résidentielle par un épaississement du tissu urbain, voire une recomposition de ce tissu.

Compte-tenu des enjeux (notamment paysagers), il s'agit de s'appuyer sur les espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine les plus opportuns pour le développement, et structurer l'urbanisation dans le respect de la forme urbaine traditionnelle locale, l'enjeu étant de maintenir une identité de centre urbain (en limitant la logique de développement linéaire, et en permettant une optimisation des réseaux). Le développement porte sur la mobilisation de cœurs d'îlot/dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine repérée dans le SCoT ;

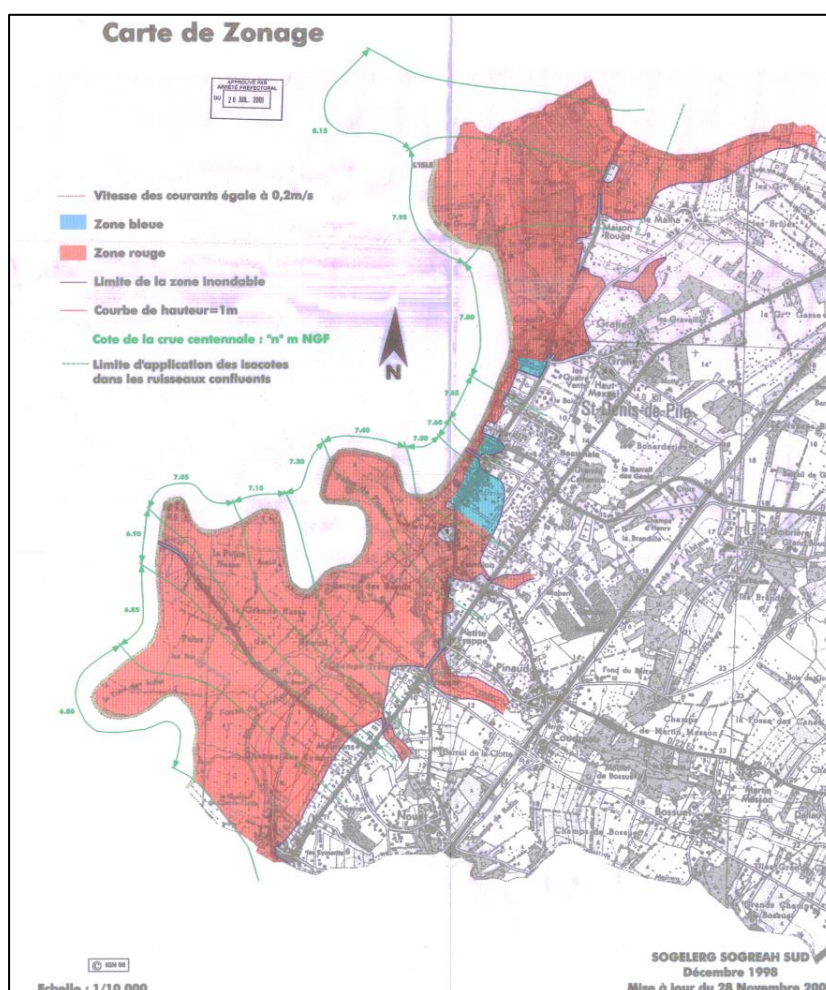
L'identification de ce secteur comme point d'appui résidentiel à conforter se justifie également par des dynamiques de développement à l'œuvre et à finaliser.

Ce choix de développement vise à renforcer la centralité de Saint-Denis-de-Pile et à préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue.

Au-delà de ce secteur prioritaire au développement urbain, l'objectif est de **gérer l'urbanisation des autres secteurs déjà urbanisés**. Il s'agit des **espaces qui se sont développés dans un contexte naturel et agricole**, et qui ne peuvent plus assurer de développement urbain (même en remplissage de dents creuses). Ces secteurs feront ainsi l'objet d'une gestion des constructions existantes, au moyen d'**extensions limitées**, et dans le but de **préserver les espaces composant la Trame Verte et Bleue**.

1.1.2 LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES PHYSIQUES ET DES RISQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Saint-Denis-de-Pile fait l'objet d'une attractivité résidentielle. Pourtant les capacités de développement y sont contraintes. En effet, la commune est concernée par le **risque lié aux inondations par débordement de cours d'eau**, pour lequel un **Plan de Prévention du Risque inondation** a été approuvé en juillet 2001 (PPRi Vallée de l'Isle et de la Dronne – secteur Isle), gelant les potentialités de nouvelles constructions sur le périmètre concerné.



Zonage du PPRi en vigueur sur la commune de Saint-Denis-de-Pile

Le PLU doit donc prendre en compte les possibilités de développement prévues dans le SCoT, avec notamment le repérage des espaces urbanisés pouvant être supports à une urbanisation future. C'est pourquoi le choix s'est porté prioritairement sur le bourg de Saint-Denis-de-Pile et son enveloppe étendue. Le développement urbain se situe principalement sur des sites hors du périmètre des risques inondations. Le site de développement impacté par le PPRI (zone Bleue) fait l'objet d'un OAP (Général de Gaule) en reprenant les obligations du règlement du PPRI.

Les autres risques sont aussi pris en compte dans la règlement et les OAP afin de d'intégrer les phénomènes de ruissellement, de remontée de nappe phréatiques dans les aménagements futurs.

1.1.3 UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

L'équation de développement que doit relever Saint-Denis-de-Pile est de **répondre à la pression foncière** exercée sur son territoire en lien avec la proximité de Libourne, tout **en limitant l'impact sur des espaces agricole, naturel et forestier**. Autrement dit, le nouveau document d'urbanisme doit amorcer une transition durable qui réinterroge le modèle de développement de l'éparpillement de l'urbanisation.

Pour cela, la commune souhaite procéder de trois principales manières :

- **Respecter les objectifs de développement portés par le SCoT.** Ce dernier établit une croissance prévisionnelle de 1,23% par an. L'objectif pour Saint-Denis-de-Pile est de produire entre 265 et 533 logements d'ici à 2036 pour l'accueil de 781 à 1 381 habitants. Selon l'hypothèse de croissance portée par le SCoT, 351 logements seraient à produire pour accueillir 974 habitants supplémentaires d'ici à 2034.
- Au moins 50% des logements doivent être réalisés en densification au sein de l'enveloppe urbaine, avec une densité de 15 logements à l'hectare. La densité moyenne pour les constructions qui seront réalisées en extension sera de 12 logements à l'hectare. Selon l'hypothèse de croissance portée par le SCoT, 26,33 hectares sont repérés comme constructibles, dont 14,63 hectares maximum en extension et 11,70 hectares en densification.
- **Mettre en place des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, de manière à encadrer et organiser le développement spatialement pour un cadre de vie valorisé.

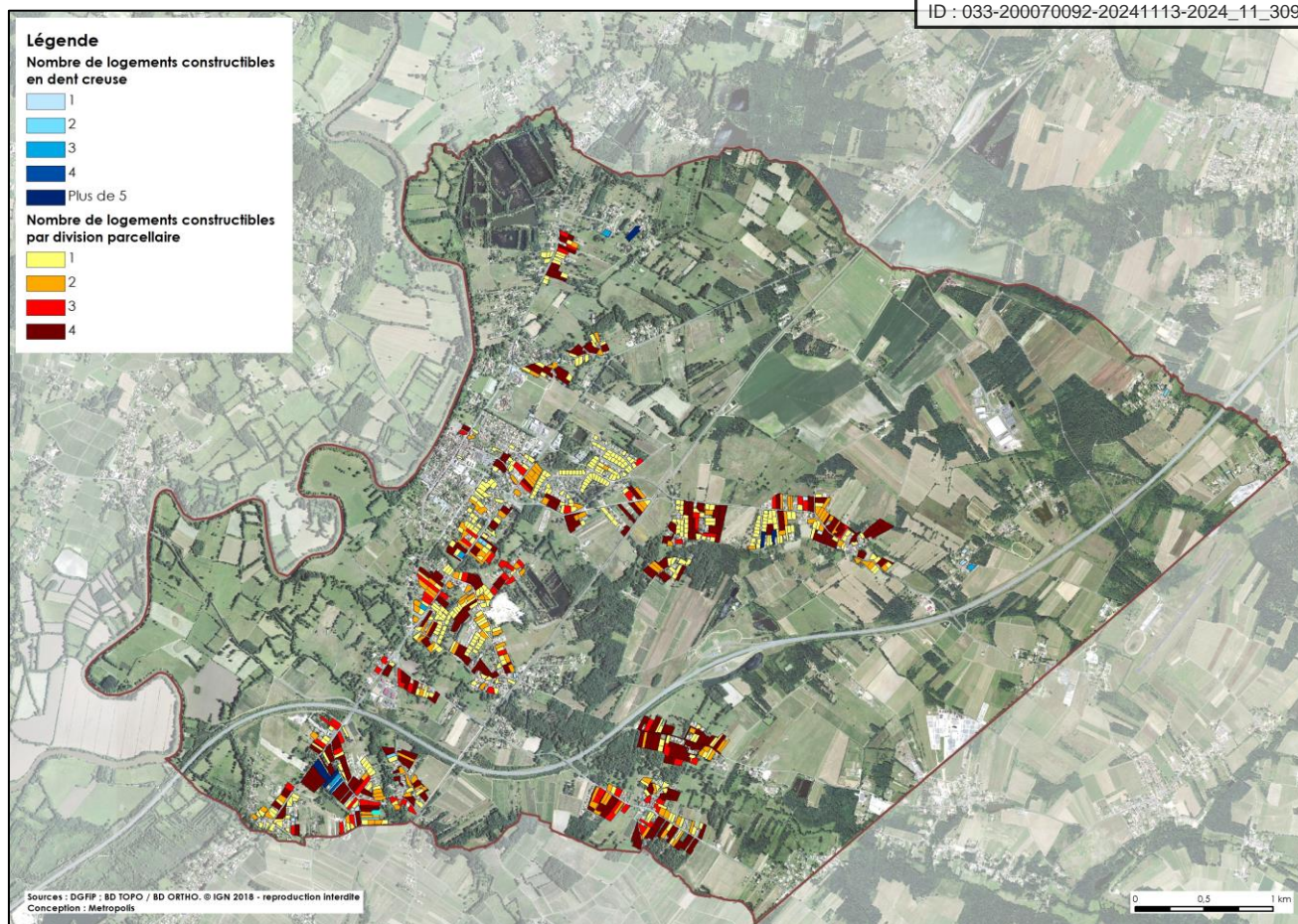
Une **étude de densification des zones déjà urbanisées** a permis d'affiner les capacités d'accueil sur le territoire communal de Saint-Denis-de-Pile (voir carte ci-après) : le PLU en vigueur permet la construction de **669 logements** (hors 2AU), si 100% des espaces repérés étaient mobilisés. Parmi eux, 432 logements sont constructibles dans les zones urbaines existantes (unités foncières densifiables / libres) et 237 logements sont réalisables par la mise en place des OAP.

En cohérence avec cette étude de densification, plusieurs **réserves foncières du PLU de 2013**, en extension du bourg et en périphérie, ne sont **plus d'actualité dans le projet de PLU révisé**, et repassent en zones A(p) ou N(p).

La commune souhaite ainsi maintenir son attractivité en affichant des objectifs d'accueil de population ambitieux mais beaucoup moins soutenus que lors des 20 dernières années, tout en restant compatibles avec les orientations du SCoT du Grand Libournais.

Enfin, le projet communal vise à **adapter l'offre aux besoins émergents**, en fonction de la **capacité des réseaux** :

- Traitement des eaux usées : le projet prévoit un accueil de population que la station d'épuration de Saint-Denis-de-Pile sera à même de traiter (STEP de Bomale). Le projet urbain intègre ainsi une **programmation dans le temps**, afin que les évolutions d'équipement nécessaires puissent être réalisées préalablement aux nouveaux raccordements,
- Ressource en eau potable : si la disponibilité de la ressource en eau potable ne constitue pas un facteur limitant à ce jour (taux de sollicitation de la ressource de 92,6% en 2023), la commune prévoit toutefois un développement conditionné à cette ressource, afin d'en limiter la pression.
Le **travail sur la résorption des fuites** sur le réseau d'eau potable est engagé pour assurer un meilleur rendement, avec des solutions complémentaires ; l'objectif est de **programmer une ouverture progressive à l'urbanisation**.



Nombre de logements réalisables sur les espaces libres identifiés sur la commune de Saint-Denis-de-Pile
(cette carte représente la situation en 2024 du PLU actuellement opposable)

Assumant son attractivité résidentielle tout en assurant une pérennisation de ses équipements et une vie associative sur la commune, Saint-Denis-de-Pile souhaite poursuivre le développement de la **diversité de son parc de logements**, afin de mieux répondre à la diversité des parcours résidentiels.

La diversification du parc de logements passe par des localisations et des tailles de parcelles variées, ainsi que par une offre locative en centre-ville.

Le PADD porte aussi le choix recentrer le développement sur le centre-ville et sa périphérie immédiate en stoppant le développement des hameaux périphériques (faute de capacité de réseaux suffisants) et en privilégiant la qualité urbaine et architecturale de ces derniers).

Le centre-ville et ses entités urbaines les plus proches regroupent les principales centralités sur Saint-Denis-de-Pile et ses quartiers d'habitat, à vocation pavillonnaire majoritairement. Dans la perspective d'un développement maîtrisé et peu consommateur d'espace, et face aux enjeux environnementaux et paysagers (préservation des milieux, zone inondable...), le projet communal vise d'abord à **consolider les espaces de centralité et les fonctions urbaines existantes**.

Dans ce contexte, il s'agit d'**affirmer la centralité de Saint-Denis-de-Pile** (vis-à-vis des espaces publics, de la proximité des commerces et services, des équipements mutualisés...). L'urbanisation est ainsi prévue uniquement dans les espaces artificialisés, voire en extension directe et limitée, le but étant de **densifier les espaces artificialisés** tout en **préservant le cadre de vie rural** du territoire.

L'**accueil** de la population **à proximité des équipements**, des **commerces** et des **services**, favorise en effet l'**appropriation** et l'**utilisation** de ces derniers, permet de **réduire la portée des déplacements**, et facilite donc l'usage de **mobilités plus sobres** sur le plan environnemental et énergétique.

Il s'agit par là même de **ralentir le phénomène de division parcellaire**, afin d'éviter une densification trop importante sur le territoire communal, et de **diminuer la pression foncière**, tout en laissant la possibilité de **construire sur un mode pavillonnaire**.

L'ensemble de ces orientations prises permettent ainsi de renforcer l'attractivité du centre-ville et ainsi d'éviter tout éparpillement de l'habitat en périphérie et de limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Cette volonté de recentrer l'urbanisation sur le centre-ville a impliqué de repenser également le développement de l'habitat au sein des villages anciens et des hameaux. Ces derniers ont subi un développement important de l'urbanisation au cours des dernières années, souvent au coup par coup, sans réflexion d'ensemble et sans logique particulière de développement. Cela s'est traduit par un accroissement important de la population dans certains hameaux (Goizet – Lombrière – Nouet – La Fiole – Bossuet) et par un développement de l'urbanisation périphérique au détriment des espaces agricoles et naturels limitrophes.

Pour stopper ce type de développement, le projet prévoit uniquement un développement mesuré des villages anciens et des hameaux structurants, où uniquement l'évolution du bâti existant sera autorisée.

La définition des hameaux structurants s'est appuyée sur les critères suivants :

- La notion de tissu urbain aggloméré, de village dense et structuré : certains secteurs de la commune sont marqués par un développement linéaire de l'urbanisation, réalisé au coup par coup et marqué principalement par de l'habitat de type pavillonnaire. C'est le cas notamment du secteur du Matha et du Champ du Matha ou encore des Pérails qui ne représentent pas aujourd'hui un village dense et aggloméré. A l'inverse les villages de Goizet, Lombrière, Bossuet, Martin Masson, Lamarche, Nouet, Les Eymerrits et la Fiole s'inscrivent dans cette logique
- La question de la desserte en réseaux. Plusieurs hameaux sont aujourd'hui desservis en assainissement collectif ou en cours de l'être. C'est le cas de Goizet, Bossuet et Martin Masson, Frappe et les Eymerrits. A l'inverse certains secteurs ne sont pas propices au développement de l'assainissement individuel en raison d'une mauvaise aptitude des sols. C'est le cas notamment de derrière Pinaud.
- La question de l'identité paysagère et architecturale et la notion de cadre de vie de qualité. Certains hameaux disposent aujourd'hui d'une identité forte liée à un patrimoine architectural de qualité et liée à une ambiance paysagère de qualité. C'est le cas notamment du hameau de Picampeau mais également les lieux dits du Petit et Grand Caillevat. Permettre un développement de l'urbanisation sur ces espaces risquerait à terme de générer une perte d'identité et une dégradation du cadre de vie.

De même pour l'ensemble de ces raisons, dans les villages de Goizet, Lombrière, Bossuet, Martin Masson, Nouet, Les Eymerrits, Lamarche et la Fiole, seul l'évolution du bâti existant sera autorisée.

1.2. ÉQUIPEMENTS

La capacité des équipements de la commune à soutenir l'attractivité démographique, et donc l'urbanisation induite, a été au cœur des préoccupations pour déterminer le modèle de développement pour les prochaines années. Plusieurs paramètres ont contribué à définir les choix de développement.

1.1.1 PERENNISER LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES COMMERCE DE PROXIMITE

Des **commerces**, les **services** et les **équipements** de la commune (dont les écoles) sont **implantés entre les RD 910 et RD 674**.

La municipalité de Saint-Denis-de-Pile souhaite **conforter la vitalité de ce bourg** support d'équipements, de commerces et de services de proximité, afin de maintenir son dynamisme. L'accueil de population reste nécessaire pour faire vivre ces commerces et équipements, même s'ils sont utilisés par une population extracommunale.

La commune prévoit son **développement à partir et au plus proche de ce noyau historique**.

Comme dit précédemment, l'**accueil** de la population **à proximité des équipements**, des **commerces** et des **services**, favorise en effet l'**appropriation** et l'**utilisation** de ces derniers, permet de **réduire la portée des déplacements**, et facilite donc l'usage de **mobilités plus sobres** sur le plan environnemental et énergétique.

Cette orientation s'inscrit en cohérence avec les projets communaux dans le centre-ville : repositionnement du centre de loisirs accueil périscolaire à l'arrière de la Maison de l'Isle, définition d'un périmètre de mutation sur la friche commerciale de l'ancien Intermarché..., ancienne pharmacie, arrière de la maison de l'Isle.

Le projet communal vise par ailleurs à **créer de nouvelles zones d'équipements publics en centre-ville et en périphérie**, servant de **réserves foncières** pour la création d'équipements nécessaires à la population, notamment

dans le domaine des **loisirs** (centre de loisirs...) et le domaine **funéraire** dans la commune des aménagements le long de l'avenue François Mitterrand.

La **création d'un nouveau cimetière** sur un site suffisamment dimensionné viendra compléter l'offre d'équipements sur Saint-Denis-de-Pile pour les décennies à venir.

1.1.2 ÉVITER DES INVESTISSEMENTS TROP LOURDS A LA COMMUNE

Au-delà de la consommation d'espaces agricoles et surtout naturels que le développement urbain peut induire, la **capacité des réseaux** à supporter de nouvelles constructions a été prise en compte. Pour limiter les coûts de création ou d'amélioration de réseaux, le **processus de densification des zones urbaines existantes** est privilégié et les **espaces libres restant à urbaniser** et les **zones à urbaniser** sont prévues au sein de l'**enveloppe urbaine**.

Cela permet d'éviter de s'inscrire dans des logiques d'extension de réseaux mais au contraire de mutualisation et de pleine exploitation des réseaux existants.

La problématique de l'**alimentation en eau potable** est un facteur essentiel qui conditionne le projet communal, même si celui-ci est limité et se cantonne au renforcement de l'enveloppe urbaine principale liée au centre-ville.

Pour la viabilité de ces équipements, commerces et services, et malgré les nombreuses contraintes existantes, l'accueil de nouveaux habitants se fera autant que possible en essayant de structurer l'urbanisation par un épaississement du tissu bâti existant. En effet, l'utilisation des équipements publics est plus naturelle lorsque les habitants peuvent y accéder aisément.

1.1.3 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est particulièrement soumise aux contraintes du **risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau** (PPRi), mais aussi par **remontée de nappes souterraines ou inondations de caves**, et à celles du **ruissellement**. Par ailleurs, elle est concernée par les **aléas de retrait-gonflement des argiles** et de **mouvements de terrain**, et par des **risques technologiques** (notamment de rupture de barrage).

Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de ces risques (PPRi...) afin de **limiter l'urbanisation** dans les secteurs urbains et de **réduire la vulnérabilité des personnes et des biens** à l'égard de la sensibilité des zones urbaines vis-à-vis de ces risques.

L'ambition du PLU est également de **laisser toute leur place aux besoins du réseau hydrographique**, marqueur spatial local, notamment au travers des zones urbaines intersectées au niveau du bourg de Saint-Denis-de-Pile.

Le PLU s'attache donc à ce qu'**aucune disposition aggravant les risques** ne soit prise. Si possible, des mesures d'amélioration de la situation pourront être mises en place.

1.3. URBANISME

1.1.1 METTRE A PROFIT LES CAPACITES RESIDUELLES DE DENSIFICATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche sa volonté de structurer le développement urbain futur. Conscients de la pression foncière existante sur la commune, le PLU intègre pleinement les **espaces potentiellement densifiables** au sein de la zone urbaine dans son projet de développement.

La volonté étant de conforter le bourg de Saint-Denis-de-Pile, le **comblement des espaces résiduels en secteur bâti** est privilégié. En effet, les espaces libres (jardins, dents creuses) dans un périmètre limité, en application des critères du SCoT du Grand Libournais, permettent de renforcer cette centralité.

Comme vu précédemment, une **étude de densification des zones déjà urbanisées** a permis d'affiner les capacités d'accueil sur le territoire communal de Saint-Denis-de-Pile. Le comblement des espaces résiduels viendra restructurer le développement linéaire que connaît aujourd'hui la commune. En effet, les extensions linéaires ne sont plus des sites de développement, puisque la constructibilité se limite seulement aux extensions des constructions existantes.

Toutefois, le projet met aussi en avant le **maintien du cadre paysager du bourg de Saint-Denis-de-Pile**. Les dents creuses devront intégrer un volet qualitatif afin que l'urbanisation respecte la forme urbaine existante.

1.1.2 DONNER PLUS DE « POIDS » AU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS-DE-PILE

Saint-Denis-de-Pile est une commune dont le développement urbain ancien a pu s'appuyer sur une certaine centralité de bourg, de part et d'autre de la RD 910 notamment.

Le **renforcement de l'identité de bourg** par un projet urbain centré sur celui-ci est privilégié. Il s'agit en effet de s'appuyer sur la révision du PLU pour renforcer la densité de la ville sur les espaces libres et stopper le renforcement des extensions linéaires extérieures du centre ville. Le positionnement de **zones 1AU** du PLU en deuxième ligne d'urbanisation du bourg vise donc à donner de l'épaisseur à cette entité urbaine.

La ville de Saint-Denis-de-Pile dispose encore de **dents creuses** qui sont **priorisées** en terme de constructibilité afin d'accueillir de nouvelles populations, mais qui sont en même temps relativement **qualitatives d'un point de vue paysager**.

Il convient donc de parvenir à marier cette urbanisation dans le **respect de la forme urbaine traditionnelle locale**. La réussite du projet se mesurera à la capacité de maintenir une **identité urbaine de « ville »** avec tout ce que cela peut supposer :

- tirer des enseignements sur l'implantation des constructions anciennes et traditionnelles,
- tenir compte de la variété des implantations des constructions plus contemporaines,
- préserver des espaces non artificialisés sur les terrains,
- apporter une qualité aux espaces publics.

Cela garantira également la capacité de la commune à accueillir une plus grande **mixité de population**.

Au sein du bourg, la **mixité de fonctions** (habitat, commerces, services) a été favorisée par l'institution de zones visant à y **renforcer les équipements et les activités artisanales**.

Afin d'affirmer un peu plus cette **fonction centrale de la ville**, le règlement favorise par ailleurs la **mitoyenneté des constructions** avec une densité suffisante pour induire la réalisation de **logements en R+1**, voire en **R+2 dans le centre ville**, ce qui permettrait de renouer avec des formes urbaines plus traditionnelles du centre historique, et de se démarquer du tissu pavillonnaire horizontal qui a été fortement développé ces dernières années sur la commune.

Enfin, pour répondre à ces enjeux économiques locaux et intercommunaux, une **zone 1AUx** au Sud de Saint-Denis-de-Pile, en extension de la zone d'activités de Frappe, fait l'objet d'une OAP pour y développer des **activités artisanales**.

1.4. PAYSAGE

La commune de Saint-Denis-de-Pile s'inscrit dans un **cadre paysager** apportant à la fois de nombreuses **contraintes à son développement urbain** mais aussi d'**indéniables atouts** pour **valoriser son cadre de vie**.

Elle s'inscrit majoritairement dans l'unité paysagère de la vallée de l'Isle et se caractérise plus particulièrement par **7 grands ensembles paysagers** :

- les **grands champs**, délimités par le bourg, l'A89, les ruisseaux et les vignes,
- les **bocages** au Sud-Ouest,
- le **centre ancien**,
- la **ripisylve des ruisseaux** (Lavie, Mauriens, Le Palais, Picampeau),
- les **bocages humides** au Nord-Ouest,
- les **vignes** du Pomerol à l'Est de l'A89.
- l'**autoroute A89**.

Saint-Denis-de-Pile appartient par ailleurs à plusieurs **zonages** : **site Natura 2000**, **ZNIEFF** (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique), **espace naturel sensible**, **zone de préemption d'espace naturel sensible**, **réserve mondiale de biosphère**.

Si la commune offre des **paysages variés et de qualité**, elle est aussi **fractionnée par le passage des réseaux**, en particulier des voies routières structurantes (A 89) et de la voie ferrée Bordeaux-Libourne.

Sur la **frange Ouest** de la commune sont présents des **milieux humides** d'une richesse écologique qui correspondent à la zone inondable. Ce sont des secteurs de prairie où l'on trouve des milieux bocagers intéressants. Comme vu précédemment, dans cette partie Ouest, très agricole, **aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait**, par la compatibilité avec le **classement en zone inondable**.

Au vu des enjeux sur les zones humides et du patrimoine naturel aquatique de la commune, une attention particulière sera portée sur la **gestion des eaux**, notamment pluviales dans les zones à urbaniser, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles. En ce sens, le traitement des eaux pluviales devra systématiquement se faire sur site, quelle que soit la dimension du projet.

Sur la **partie Sud**, les **ripisylves des cours d'eau** et la diversité des milieux sont intéressants malgré la culture massive de la vigne moins favorable à la biodiversité. Au sein de ces espaces, **seuls les changements de destination seront possibles**, le projet communal se portant uniquement sur le développement du bourg de Saint-Denis-de-Pile. **Le PLU doit protéger ces espaces qui sont peu nombreux sur la commune.**

Les **trames vertes et bleues** ainsi que les **réservoirs de biodiversité** et les **espaces relais** sont **repérés et matérialisés au sein du règlement graphique** afin de protéger cette richesse, notamment au travers de la mise en place de **zones Np** (Naturelle protégée). Le **maintien de l'agriculture** est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, notamment par la mise en place de **zones Ap** (Agricole protégée).

Comme dit précédemment, les **hameaux** ne seront plus voués à accueillir de nouvelles populations. L'enjeu sera d'y **préserver les ambiances de vie, leur paysage urbain typique**, en évitant toute surdensification. Dans ce cadre, la **gestion des habitations et des propriétés existantes** restera possible (rénovation du bâti, extension limitée par la construction d'annexes ou d'extensions), mais la construction de nouveaux logements ne sera plus permise.

Les **anciens hameaux** ou les **constructions anciennes** font plus spécifiquement l'objet d'une **préservation liée au patrimoine bâti** à travers le **règlement des zones UV** (village).

La volonté municipale vise la **recréation d'une trame verte urbaine**, par la **préservation des parcs et jardins** au sein des espaces déjà urbanisés et des hameaux.

La Commune a ainsi la volonté de préserver le caractère rural des « villages », dotés d'un patrimoine bâti de qualité à préserver (maisons pierre).

Il s'agit également de préserver une ambiance de vie de toute densification excessive, de toute construction nouvelle dans les jardins qui doivent au contraire demeurer des espaces de respiration et de fraîcheur.

Par ailleurs, les **vastes espaces naturels et agricoles** présents sur la commune contribuent aussi à apporter en de nombreux points une lecture harmonieuse du territoire, puisqu'ils constituent des **coupures d'urbanisation majeures**, propre au territoire communal. Ainsi, si le développement linéaire a été important, le mitage des espaces ruraux par une urbanisation disséminée est peu présent sur la commune. Il convient donc de **conserver cette qualité paysagère**.

1.5. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1.1.1 **PRESERVER LE POTENTIEL AGRICOLE MALGRE UN CONTEXTE DIFFICILE**

Au fil d'une urbanisation importante durant ces dernières décennies, la surface de terres allouées à l'agriculture s'est réduite. Cela s'est produit par ailleurs dans le cadre d'une conjoncture agricole toujours fluctuante. Si sur la **partie Sud du territoire communal** domine l'**activité viticole** ; au **Nord**, l'agriculture est plus variée, avec notamment des **surfaces de prairies importantes**.

Le PLU doit garantir la **pérennité de l'outil productif** que constitue le terroir agricole. Pour cela, des **zones agricoles** (A) ou **agricoles protégées** (Ap) sont positionnées sur les grands ensembles fonciers cultivés ou cultivables. Cependant, la traduction spatiale de la préservation des terres agricoles en zone Ap a permis de travailler la délimitation de ces zones en fonction de projets de développement agricoles en cours sur le territoire.

Par ailleurs, la matérialisation des capacités de densification dans le calcul du **potentiel urbanisable théorique**, à l'échelle communale, contribue à limiter les besoins en foncier pour l'accueil de nouvelles habitations dans l'avenir. L'**extension de l'urbanisation** à court et long terme a donc été privilégiée sur des **espaces qui ne sont plus exploités ou exploitables** au regard notamment de la trop grande proximité des habitations et des infrastructures routières et ferroviaire.

En effet, ces espaces qui ne sont plus à vocation agricole, situés à une telle proximité des zones habitées ou traversés par des infrastructures, paraissent difficile à réexploiter au regard des **normes de recul à respecter notamment vis-à-vis des traitements phytosanitaires** et de **l'interface avec les zones urbaines**.

De même, pour appuyer les enjeux de modération de la consommation des espaces, mais aussi de diversification de l'offre en logements sur la commune, la **règlementation des nouvelles habitations en zone AU** par une **implantation en mitoyenneté** et en **R+1, voire en R+2 dans le centre ville et dans les zones les plus proches**, doit favoriser l'économie de la consommation d'espaces agricoles. De surcroît, dans un contexte de pression foncière grandissante qui conduit à des tailles de terrain toujours plus réduites.

La **définition de zones agricoles et naturelles spécifiques** contribue à préserver et pérenniser l'espace viticole et les activités agricoles, en gérant la constructibilité de ces espaces agricoles. En effet, les **constructions à usage agricole** sont **autorisées** dans les zones agricoles et les zones naturelles non protégées, ainsi que les **constructions nécessaires aux compléments économiques et à la diversification de l'activité agricole** (œnotourisme, ...). De plus, il ne faut pas oublier les nombreuses **constructions à usage d'habitation** qui existent dans les zones à dominante agricole et naturelle, et qui ne sont pas liées à une exploitation ou une activité agricole.

Il apparaît nécessaire d'autoriser à ces habitations une certaine **possibilité d'extension**, limitée et encadrée, afin de permettre au minimum la gestion de ces constructions. Les annexes et les piscines sont aussi possibles. Toutefois, cette constructibilité des constructions à usage d'habitation « non agricole » sera encadrée spatialement dans le règlement, afin d'éviter leur dispersion sur les parcelles, de **limiter le mitage des espaces agricoles et naturels**, et la multiplication des conflits d'usages.

1.1.2 LA PROTECTION DES MASSIFS BOISÉS

À travers la Trame Verte et Bleue, le diagnostic a pu montrer l'importance des massifs boisés présents sur la commune, comme enjeu fort dans le fonctionnement de la biodiversité locale. Au-delà de la diversité des essences présentes et de leur taille parfois significative, les espaces boisés présentent par ailleurs la particularité de servir de **passerelle entre les différents milieux présents** et ceci bien au-delà des limites communales.

Dans ce contexte, au regard des outils mobilisables dans le cadre de la révision du PLU, il s'avère important que le nouveau document d'urbanisme permette de **préserver, voire réparer, les continuités naturelles**. En particulier le long des voies communales où les infrastructures de transport, ajouté au développement urbain progressif, ont participé à la fragilisation des continuités naturelles. En effet, y compris dans le **bourg**, des **espaces boisés** sont **maintenus en zone naturelle** afin de préserver, non seulement le cadre paysager, mais aussi les continuités écologiques locales.

Plusieurs outils sont ainsi mobilisés, allant de la simple **zone naturelle** (zone N), en passant par les **secteurs naturels protégés** (zone Np), jusqu'à la définition d'**Espaces Boisés Classés** (EBC) qui se voient actualisés par rapport au précédent document d'urbanisme. Par ailleurs, le projet de PLU révisé privilégie l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** afin de préserver et valoriser les éléments paysagers, et l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, afin de préserver et valoriser les continuités écologiques.

La Trame Verte et Bleue communale constitue une ossature essentielle dans la perception des paysages. En effet, **réseau hydrographique**, la **topographie**, les **boisements** et l'**agriculture** constituent des marqueurs forts qui valorisent les paysages communaux et les boisements sur le territoire.

Ces différentes composantes doivent bénéficier d'une attention forte pour être pérennisées dans le temps. Elles ont souvent la capacité à délimiter de manière claire les vocations des espaces parcourus, et sont donc, au cas par cas, accompagnées de **servitudes dans le cadre du PLU** afin d'assurer le maintien de leur qualité paysagère ou fonctionnelle.

Les **espaces naturels qui viennent cerner et traverser les espaces urbains**, sont des éléments qualitatifs expliquant aussi l'attractivité du cadre de vie communal. Au-delà de leur rôle dans la Trame Verte et Bleue, ils sont **préservés dans le PLU**, même si la pression foncière y est importante. C'est notamment le cas dans le centre et ses îlots le plus urbains.

1.6. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Saint-Denis-de-Pile bénéficie d'un cadre rural et environnemental d'une grande qualité, s'appuyant en particulier sur des **réservoirs** et **corridors boisés** qui assurent des **connexions avec le réseau hydrographique** qui structure le territoire communal.

Ces zones inondables et ces boisements constituent également le support de **continuités écologiques à dominante humide**, mais aussi le support d'expression de la **biodiversité locale**.

La présence des **périmètres de protection** (Natura 2000, ZNIEFF, ENS, ...) est en cela un témoignage fort de la qualité écologique à l'échelle locale. Le PLU initial de Saint-Denis-de-Pile a contribué à **maintenir la fonctionnalité de ses espaces**. Toutefois, le PLU révisé souhaite **renforcer la patrimonialité de ces milieux écologiquement remarquables**, par les différents outils que lui offre le Code de l'Urbanisme. Il œuvre en effet à éviter la fragmentation de ces milieux pouvant être porteurs d'intérêt écologique plus particulier.

Si le PLU initial a permis de préserver une grande partie du patrimoine naturel du territoire communal, l'urbanisation linéaire le long des voies communales sur des secteurs non loin du bourg a entamé peu à peu les continuités « naturelles ». Le PLU révisé tend donc à **compléter les dispositifs réglementaires existants pour assurer le maintien des grands espaces naturels** et **stopper les constructions à proximité d'espaces à enjeux environnementaux forts** en périphérie du bourg de Saint-Denis-de-Pile.

Comme vu précédemment, plusieurs **réserves foncières**, en extension du bourg et en périphérie, ne sont **plus d'actualité dans le projet de PLU révisé**, et repassent en zones A(p) ou N(p), concourant ainsi au renforcement des continuités écologiques sur le territoire communal.

L'ensemble de la « boîte à outils » du PLU est ainsi mobilisé, aussi bien par la **délimitation de zones naturelles (protégées)**, d'**Espaces Boisés Classés**, que l'usage de **servitudes de préservation du patrimoine paysager et écologique**, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. L'objectif est ici à la fois de maintenir la fonctionnalité écologique des poches boisées (qui jouent le rôle de « pas japonais ») et d'éviter la dissolution progressive du cadre naturel et paysager dans lequel évolue le tissu urbain.

En outre, le PLU de Saint-Denis-de-Pile révisé concourt à **maintenir des motifs naturels et paysagers** qui participent au fonctionnement écologique du territoire, tout en œuvrant à éviter la simplification du grand paysage.

1.7. HABITAT

1.1.1 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Saint-Denis-de-Pile fait la démonstration de son attractivité depuis plusieurs décennies, malgré les contraintes physiques du territoire communal. Son **positionnement géographique à l'interface du bassin de vie et d'emplois libournais**, la présence de l'A89 et de la voie ferrée, rendent la commune attrayante pour la population cherchant à conjuguer **cadre rural** et **proximité des lieux d'activités**.

Au-delà de ce constat, le projet communal doit s'inscrire dans les limites fixées par le **SCoT du Grand Libournais** en matière de réalisation de logements neufs pour les années à venir, en particulier au regard de son statut de « **centralité relais** ».

Pour mettre en œuvre ce programme, et au regard des problématiques propres à Saint-Denis-de-Pile, plusieurs leviers sont mobilisés pour atteindre cet objectif :

- permettre une certaine **densification des espaces libres existants** au sein des zones urbaines ;
- recourir, en complément, à des **extensions urbaines limitées** au besoin. Le phasage et la maîtrise d'une certaine densité assurent la modération de la consommation des espaces naturel, agricole et forestier nécessaire.

Les **OAP** permettent ainsi la réalisation d'un **programme maîtrisé d'environ 218 logements sur le secteur du bourg et de son enveloppe étendue**. Les **projets connus** permettent d'estimer le nombre de logements de **liment produits à 291**. En conséquence, **environ 10 hectares d'espaces potentiellement densifiables au sein du tissu urbain existant** doivent permettre l'accueil de nouveaux logements. A cela s'ajoute le potentiel en densification (environ 70).

Enfin, la commune identifie deux **zones à urbaniser à long terme** (2AU et 2A00, cette dernière étant réservée au projet de nouvelle gare), soumises à révision du PLU. La zone 2AU permettra la production supplémentaire de logements en cohérence avec les évolutions à venir sur ces espaces.

Renouvellement de la population (calcul du point mort)	-85 logements	-85 logements
Accueil de nouvelles populations	781 logements	1 119 logements
Total production de logements	349 logements	500 logements
Objectifs de reprise de vacance	Pas d'enjeu à Saint-Denis-de-Pile	Pas d'enjeu à Saint-Denis-de-Pile
Total mise sur le marché de nouveaux logements	265 logements	416 logements

Perspectives de production de logements retenue selon deux hypothèses de développement

1.1.2 POURSUIVRE LE PROCESSUS DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Si Saint-Denis-de-Pile se caractérise par une certaine homogénéité de son offre de logements, la commune dispose d'un parc de 409 logements sociaux loués au 1^{er} janvier 2021, soit 17,24% des résidences principales, avec plusieurs projets programmés jusqu'à 2026 au moins. La révision du document d'urbanisme vient compléter ce processus de diversification du parc de logements.

En effet, si le développement du modèle d'habitat pavillonnaire a permis d'assurer une croissance démographique quasi-continue depuis de nombreuses années, ce même modèle est susceptible de ne pas être en mesure d'assurer la **pérennité de certains équipements**. Il est donc proposé des **formes urbaines plus compactes**, sur des **parcelles plus petites**, afin de permettre un **renouvellement de population** plus important.

Dans un rapport de compatibilité avec le PLH, il s'agirait de produire **420 logements sociaux** à l'**horizon 2034** sur le territoire communal.

Environ 170 logements locatifs sociaux devront être produits dans le cadre de la procédure de rattrapage, d'ici à 2034 pour atteindre les objectifs du PLH et du PLUIHD en cours d'élaboration.

Le PLU anticipe les **futures orientations du PLUi-HD de la CALi**, en cours d'élaboration, et dont la **mise en compatibilité** sera nécessaire : Servitude de mixité sociale (SMS) sur les anciennes zones OAP, en particulier dans l'hypercentre ainsi que dans les futures zones à urbaniser.

De plus, l'accompagnement des familles des gens du voyage déjà « sédentarisées » sur Saint-Denis-de-Pile, s'inscrit dans l'objectif communal de diversifier l'offre d'habitat, en lien avec les orientations précédentes.

Dans le cadre de la politique de sédentarisation des gens du voyage, l'objectif n'est pas de régulariser des situations irrégulières en milieu rural au dépend de la préservation des zones agricoles et naturelles, mais d'accompagner la sédentarisation en complément des terrains familiaux privés déjà existants (avec la création de 1 à 2 logements en habitat adapté locatif social).

1.8. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Le développement urbain de Saint-Denis-de-Pile s'est réalisé sans réelle réflexion complète quant à la recherche d'une **ambition globale en matière de cohérence urbaine**, alliant différentes composantes : **forme urbaine, paysage, environnement, rationalisation des réseaux et prise en compte de la mobilité** dans toutes ses dimensions.

La révision du PLU est l'occasion, dans un cadre limité de réflexion et de moyens de mise en œuvre, d'aborder cette problématique. Deux approches ont été engagées pour cela :

- Le **positionnement géographique intercommunal de Saint-Denis-de-Pile** et les orientations souhaitées en matière d'accueil de population ;
- La **mobilité de proximité** comme composante d'un certain cadre de vie à améliorer.

1.1.1 AMENER LES HABITANTS A PROXIMITE DE LA DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN

Dans une logique de cohérence, il apparaît important que le développement de l'urbanisation s'inscrive dans un système de fonctionnement à l'échelle intercommunale.

Saint-Denis-de-Pile est positionnée géographiquement à l'interface du bassin de vie et d'emplois libournais, et est **traversée par l'A89 et la voie ferrée**, qui constituent des axes majeurs de desserte de cette partie du territoire girondin ; une grande partie des flux de circulation en proviennent.

Il s'agit donc de **favoriser l'accueil de population** en tenant compte de la **localisation des services et équipements proposés**. Ainsi, les **espaces de développement du bourg** se situent à **proximité immédiate des arrêts de transport collectif** (RD 910, RD 674, RD 22...).

Dans cette même perspective, le projet communal vise à **déplacer la halte ferroviaire actuelle** située au Sud du territoire communal vers une localité plus proche du centre-Ville, afin d'y **développer une nouvelle gare à l'image d'un pôle d'échange multimodal**, en lien avec le **projet d'extension du RER métropolitain existant déjà entre Arcachon et Libourne**. Un travail de **recomposition urbaine** sera engagé sur le long terme. Le PLU propose une réserve foncière pour ce projet de gare sur un espace beaucoup moins contraint que le site de la halte actuelle (terrains plats, connexion directe à la RD 22 (route de l'Europe), proximité du centre ville, connexion au réseau de cheminement doux et cyclable, proximité avec des quartiers d'habitat, ...) et qui sera porté au niveau intercommunal par le volet mobilité du PLUI.

Les **OAP du secteur du centre ville**, localisées à proximité des arrêts de transport en commun de la CALL, seront favorables à des **liaisons piétonnes et cyclables complémentaires, entre les RD 910 et 674**, afin de rapprocher les habitants des commerces, services et équipements de bourg. Ces OAP visent également à améliorer les conditions de desserte internes des secteurs de développement.

Enfin, le **PLU intercommunal (PLUi) à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Libournais**, favorisera la desserte en transport en commun à l'échelle de l'intercommunalité et de la commune de Saint-Denis-de-Pile (à travers le Schéma Cyclable, le déploiement du RER métropolitain ou encore l'amélioration du réseau Calibus).

1.1.2 FAIRE DES PROJETS D'EXTENSION, DES OUTILS DE STRUCTURATION DE L'URBANISATION

À travers le nouveau PLU, il s'agit d'intégrer pleinement l'enjeu de structuration des quartiers dans les projets de développement de l'urbanisation. En effet, le développement urbain communal des dernières décennies s'est réalisé, en règle générale, grâce à une réflexion globale sur le fonctionnement à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot afin de relier le centre-ville aux projets en cours de développement.

À ce titre, le PLU s'appuie sur les **OAP à proximité du centre-ville**, pour faire de l'organisation de l'urbanisation future un point fondamental. Ainsi, la matérialisation de ces secteurs permet de poursuivre le travail engagé dans la PLU de 2013 et **décliner une réflexion d'aménagement global** apportant une **ambition qualitative au projet de renforcement de cette centralité**.

1.9. RESEAUX D'ENERGIE

En matière énergétique, si le PLU n'a pas de projet de développement d'unité de production d'énergies renouvelables, la municipalité souhaite développer les **énergies renouvelables sur les espaces déjà artificialisés**, par la mise en place de **panneaux photovoltaïques sur les bâtiments**, en garantissant la qualité paysagère. De plus le règlement inscrit la possibilité de créer des installations de production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque sous réserve de respecter des conditions particulières notamment l'installation agrivoltaïque devant satisfaire aux dispositions figurant dans l'article L.314-36 du Code de l'Énergie.

La volonté de **densification** et de **compacité de l'urbanisation au sein des zones urbaines existantes** – avec une majorité de réalisation potentielle de nouveaux logements au sein des zones urbaines – peut permettre une **gestion plus économe en ressource**, notamment dans l'optimisation des réseaux d'énergie.

1.10. COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La couverture numérique du territoire communal constitue un enjeu important, notamment pour les ménages pratiquant le télétravail, mais aussi pour des entreprises qui souhaiteraient venir s'installer.

Le **déploiement de la fibre optique** était prévu **d'ici mi 2025** pour l'ensemble de la commune.

1.11. ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

L'équipement commercial au sens large ne constitue pas un enjeu intrinsèque à ce stade de développement de la commune de Saint-Denis-de-Pile. Néanmoins, le projet de développement proposé demeure cohérent sur au moins deux aspects :

- Le **renforcement de l'urbanisation du centre-ville**, par le comblement des dents creuses, favorise le processus de densification dans le temps, et donc la capacité à la commune d'atteindre un seuil minimal nécessaire à l'installation d'activités commerciales sur le long terme. Dans cette perspective, les linéaires commerciaux le long de la route de Paris ont été identifiés pour maintenir ces façades commerciales. De plus, dans un périmètre défini, la mixité fonctionnelle habitat et commerces de proximité est favorisée dans le règlement du PLU.
- Le **centre-ville** est l'entité urbaine où l'urbanisation et l'accueil de population sont privilégiés. Ces entités urbaines sont les plus proches des infrastructures piétonnes, routières et ferroviaires, qui assurent une connexion vers les services marchands et commerciaux, à Saint-Denis-de-Pile et à plus large échelle. Le Site de la zone commerciale de Saint Exupéry (centre commercial) est structuré, le long de la RD674, afin de renforcer sa connexion avec le centre-ville et le site de la future gare via un parcours piéton déjà réalisé par la municipalité.

1.12. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

Le PLU assure le **maintien des activités économiques et de loisirs** déjà existantes sur la commune, et le **développement de nouvelles activités**, à travers :

- Le **renforcement de l'urbanisation du bourg**, par le comblement de dents creuses, mais aussi par le développement de la multifonctionnalité et le **renforcement du pôle commercial le long de la RD 674**, avec la mise en place d'une **OAP sur la zone UXc**, en vue d'y accueillir des **activités artisanales**.
- Le **maintien et le confortement des activités existantes**, notamment dans les domaines des loisirs (centre de loisirs...) et le domaine funéraire en continuité des aménagements le long de l'Avenue François Mitterrand (création d'un nouveau cimetière),
- Le **maintien des activités agricoles existantes sur la commune**, par le maintien d'un classement en zone agricole de ces espaces productifs mais aussi en préservant les espaces sensibles (zones Ap – Agricole protégée / Np – Naturelle protégée),
- Le **confortement de la zone d'activités sur le secteur de la Frappe (zone 1AUx)** avec la mise en place d'une OAP permettant le développement d'activités artisanales sur le site, tout en préservant les espaces qui présentent des enjeux écologiques.
- La création d'une zone naturelle touristique pour permettre l'accueil d'hébergement chemin de Gravières afin de valoriser la présence des anciennes gravières et de leurs plans d'eau à proximité immédiate du centre-ville.

1.13. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

En application des objectifs du **SRADDET Nouvelle Aquitaine** et des prescriptions du **SCoT du Grand Libournais**, le PLU de Saint-Denis-de-Pile cherche à répondre aux enjeux de modération de la consommation des espaces naturel, agricole, et forestiers (NAF).

Le Code de l'Urbanisme, dans son article L.151-5, affiche l'objectif suivant : **« le PLU ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés »**.

Comme vu précédemment, l'**étude de densification des zones déjà urbanisées** a permis d'affiner les **capacités d'accueil** et la **programmation** initialement prévue dans le PLU de 2013 (réserves foncières évoluant en zone naturelle ou agricole, mise en place d'OAP et prise en compte de la capacité des réseaux de manière à encadrer et organiser le développement). Il ne faut pas perdre de vue les objectifs de production de logements sociaux que la municipalité doit inscrire dans son PLU : produire environ 170 logements sociaux supplémentaires pour être en compatibilité avec le PLH et l'article 55 de la loi SRU.

Pour s'inscrire dans cet objectif vertueux de limitation de la consommation d'espace, et en l'absence d'enjeu concernant la vacance de logements, le projet de développement s'appuie donc sur la mobilisation des **capacités de densification au sein des zones urbaines**, mais aussi des **capacités en extension**.

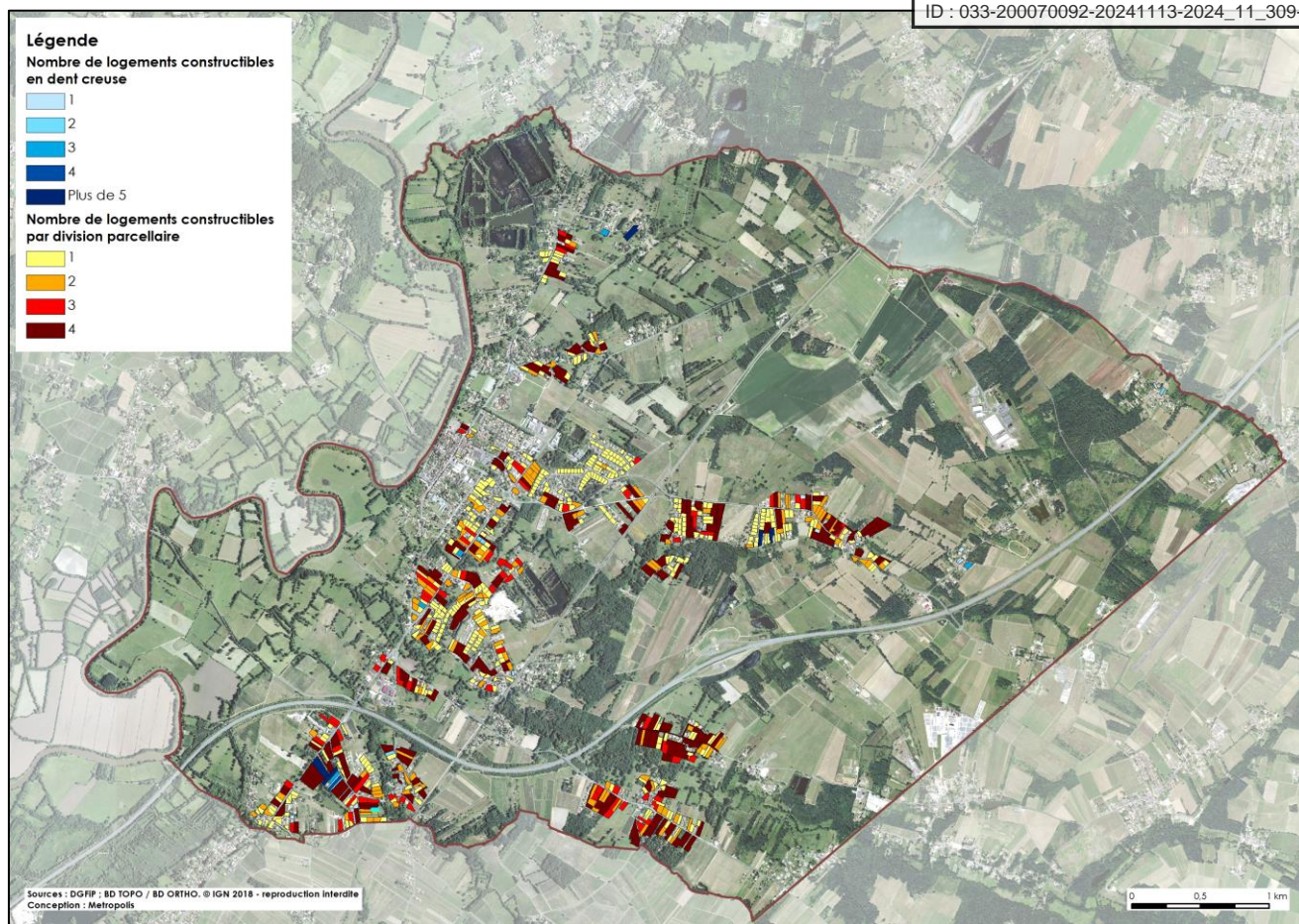
	Surface en hectares
Habitat	6,98
Zone urbaine	2,65
Zone à urbaniser à court terme (1AU)	3,26
Zone à urbaniser à long terme (2AU)	1,07
Activité	18,99
Zone urbaine	9,09
Zone à urbaniser à court terme (1AUx)	9,90
Équipement	1,41
Zone à urbaniser à long terme	1,41
Total général	27,52

Capacités de densification au sein des zones urbaines et en extension sur Saint-Denis-de-Pile

L'étalement urbain est donc particulièrement limité, ce qui constitue une avancée très forte au regard de l'histoire du développement urbain communal.

De surcroît, les secteurs de développement sont également plus vertueux en matière de densité urbaine, puisqu'une **densité moyenne de 25 logements / hectare** (variant de 8 logements minimum à plus de 200 logements à l'hectare) est cadré règlementairement (contre 10 à 12 logements / hectare, observé au sein du tissu urbain existant).

En regard du projet de zonage, la cartographie ci-après permet en synthèse de montrer combien la mobilisation des espaces artificialisés a été prioritaire dans la définition des espaces libres à urbaniser dans la révision du PLU ainsi que le choix de recentrer le développement vers le centre-ville en ne mobilisant plus le foncier disponible dans les villes et les hameaux répartis sur l'ensemble du territoire.



Espaces libres par type de sol sur le bourg et son enveloppe étendue à Saint-Denis-de-Pile

III. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

1.1. METHODOLOGIE ET OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent des principes :

- Afin de maîtriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'**opération(s) d'aménagement d'ensemble**, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable et de la complexité du découpage parcellaire entre les propriétaires, ceci afin de répondre aux objectifs du PADD de **développement urbain cohérent, encadré et recentré** sur des espaces de géographie prioritaire de développement.
- Pour chaque OAP, une **densité minimale de logements** à produire est prescrit afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une **recherche de densification** et de **gestion économe de l'espace**, en fonction de l'armature territoriale de la commune où se localise l'OAP et en compatibilité avec les prescriptions du SCoT.
- Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme, et dans une recherche d'**insertion architecturale, urbaine et paysagère** optimale au regard des enjeux des sites intégrés au tissu urbain déjà existant, les opérations d'aménagement d'ensemble devront tendre vers une **harmonisation des constructions futures** à l'échelle des lots et de l'ensemble de la zone. Démonstration devra être faite d'un travail sur la mise en œuvre d'une **variété de formes urbaines et de hauteurs de bâti**. En ce sens, l'opportunité de mise en œuvre d'un règlement de lotissement devra être étudiée.

Chaque OAP présente un **principe de structuration du réseau viaire** afin d'assurer :

- Les **liens entre l'opération et le réseau existant** et, le cas échéant, la sécurisation des accès et sorties sur les voies de desserte externe à l'OAP,
- Une **desserte interne adaptée** aux usages et aux flux de circulation engendrés par la nouvelle urbanisation. Les OAP définissent ainsi une largeur minimale d'emprises publiques à réaliser afin d'assurer la réalisation des aménagements de sécurisation, de circulation douce, de stationnement, et définissent le type de voie à réaliser (sens unique, voie structurante à double sens, impasse...) afin d'optimiser les conditions de mobilités au sein du projet d'aménagement,
- Une **connexion piétonne** avec les cheminements existants et les zones urbaines de centralités et des bourgs pour favoriser les déplacements doux entre nouvelles zones d'habitat, les services et les équipements, et limiter dans la mesure du possible les déplacements automobiles.

Chaque OAP définit les principes d'aménagement favorisant la **valorisation paysagère des sites à urbaniser** liée au contexte dans lequel l'OAP s'insère :

- Par la définition d'**espaces verts libres de toute construction** afin de préserver les qualités des sites à enjeux particuliers, mais aussi afin d'assurer la **préservation d'une nature en ville**, répondant parfaitement à l'identité rurale du territoire,
- Par la définition de **mails plantés d'arbres à hautes tiges** notamment sur les axes structurants et en interface avec le tissu urbain existant, pour préserver l'identité rurale du territoire, y compris au sein des bourgs.

Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les **aménagements nécessaires à la protection des interfaces** où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances :

- Limiter les nuisances et pollutions entre le milieu urbain et le milieu naturel, agricole et forestier et assurer le maintien de la biodiversité et de l'activité agricole par le **maintien et/ou la création de haies épaisses d'essences végétales locales**.

- En compatibilité avec le SCoT et le PADD du PLUi en cours de construction, ~~toutes les OAP~~ en limite avec une **zone agricole** détermine une **bande tampon de 10 mètres de large pour les secteurs à vocation d'habitation**, maintenu en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux, et planté par une haies de bourrage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges,
- Limiter les nuisances et pollutions liées à la proximité des **axes de transport majeur** en assurant un **recul des constructions** vis-à-vis de ces axes, recul valorisé par la création d'espace vert et/ou de haies végétalisées.
- Limiter le risque incendie en créant un **pare-feu de 50 mètres autour des zones de développement en contact avec la forêt et les massifs boisés quand ils existent**,
- Certains espaces verts à créer représentent des **espaces communs à l'opération**, et peuvent être des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.

Il s'agit également, et quasiment systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les aménagements nécessaires aux déplacements doux internes à l'opération, mais aussi permettant d'assurer des connexions vers les cheminements existants afin de **limiter l'utilisation de l'automobile pour des déplacements usuels et quotidiens vers les équipements publics et les services** (écoles, administrations, commerces, arrêts de transports en commun, ...).

Les OAP s'appuient sur un **schéma de principe** et sur une **notice explicative**. La notice explicative est composée d'un tableau comportant trois colonnes :

- Une colonne de **prescriptions soumises à compatibilité forte** : celles-ci devront trouver obligatoirement une réponse dans le projet d'aménagement, en complément du règlement écrit de la zone concernée,
- Une colonne de **prescriptions soumises à compatibilité** : celles-ci devront être prises en compte dans la conception du projet, mais pourront bénéficier d'ajustements nécessaires à la bonne réalisation du projet et en concertation avec le service instructeur,
- Une colonne de **recommandations** : celles-ci n'ont aucuns caractères obligatoires, mais pourront être prises en considération par le porteur de projet selon leur pertinence, au regard du projet et du site concerné.

Un exemple d'OAP est présenté ci-après. Il s'agit du premier secteur d'OAP identifié dans le PLU révisé.

1.1. PRESENTATION DU SITE

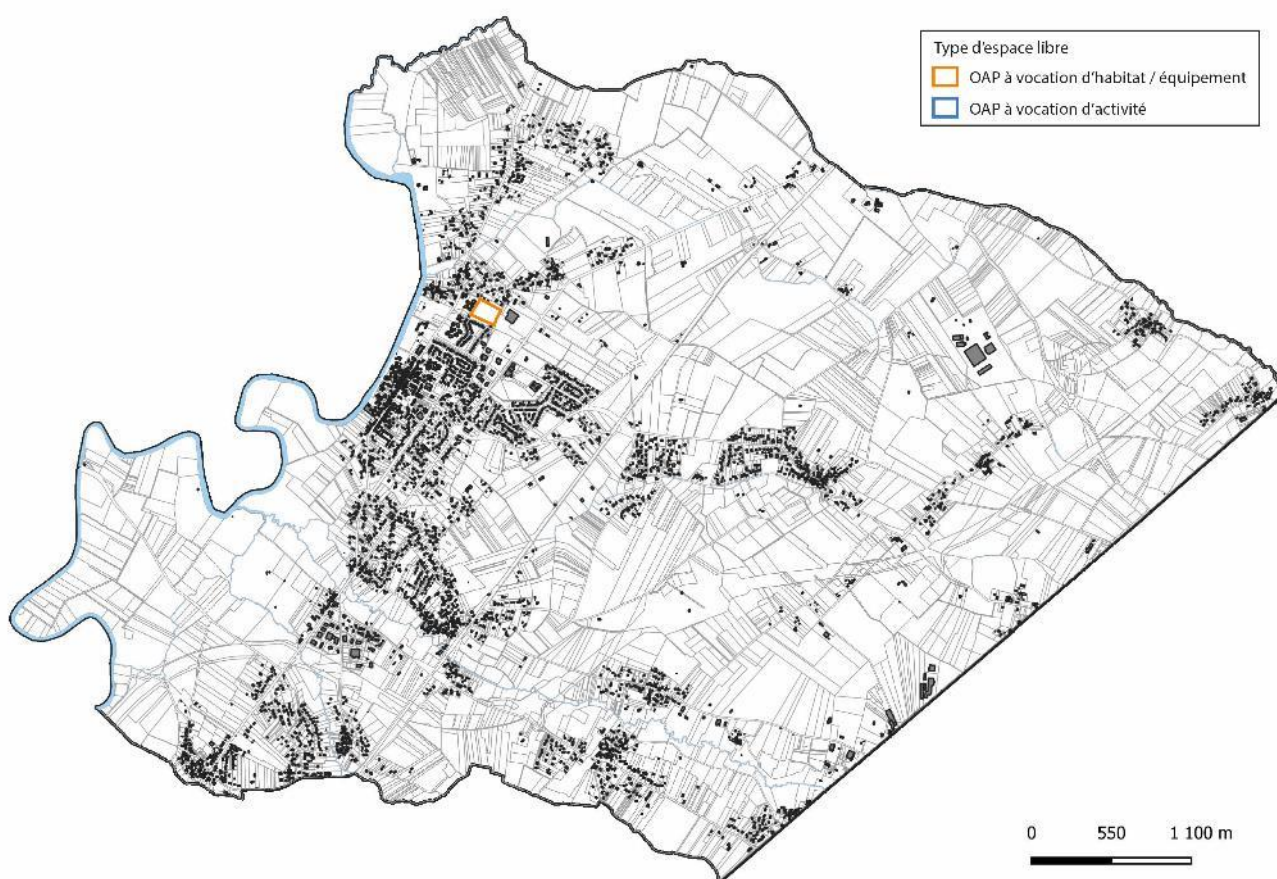
Secteur 1 AU
Superficie globale : environ 20 000 m ²
Superficie hors équipement et zone Nj : environ 12 000 m ²
Nombre de logements : 33

Le site « Haut-Mexant » est localisé au Nord du bourg de Saint-Denis-de-Pile, entre l'Adapei 33¹ à l'Ouest et le centre commercial Intermarché à l'Est.

Délimité par la rue Antoine de Saint-Exupéry au Sud et par l'impasse du Bois à l'Est, ce site s'inscrit à la fois :

- dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain ;
- à proximité des équipements communaux en périphérie immédiate du bourg de Saint-Denis-de-Pile (centre commercial, terrains de sport, ...), notamment en lien avec l'OAP « Saint-Exupéry ».

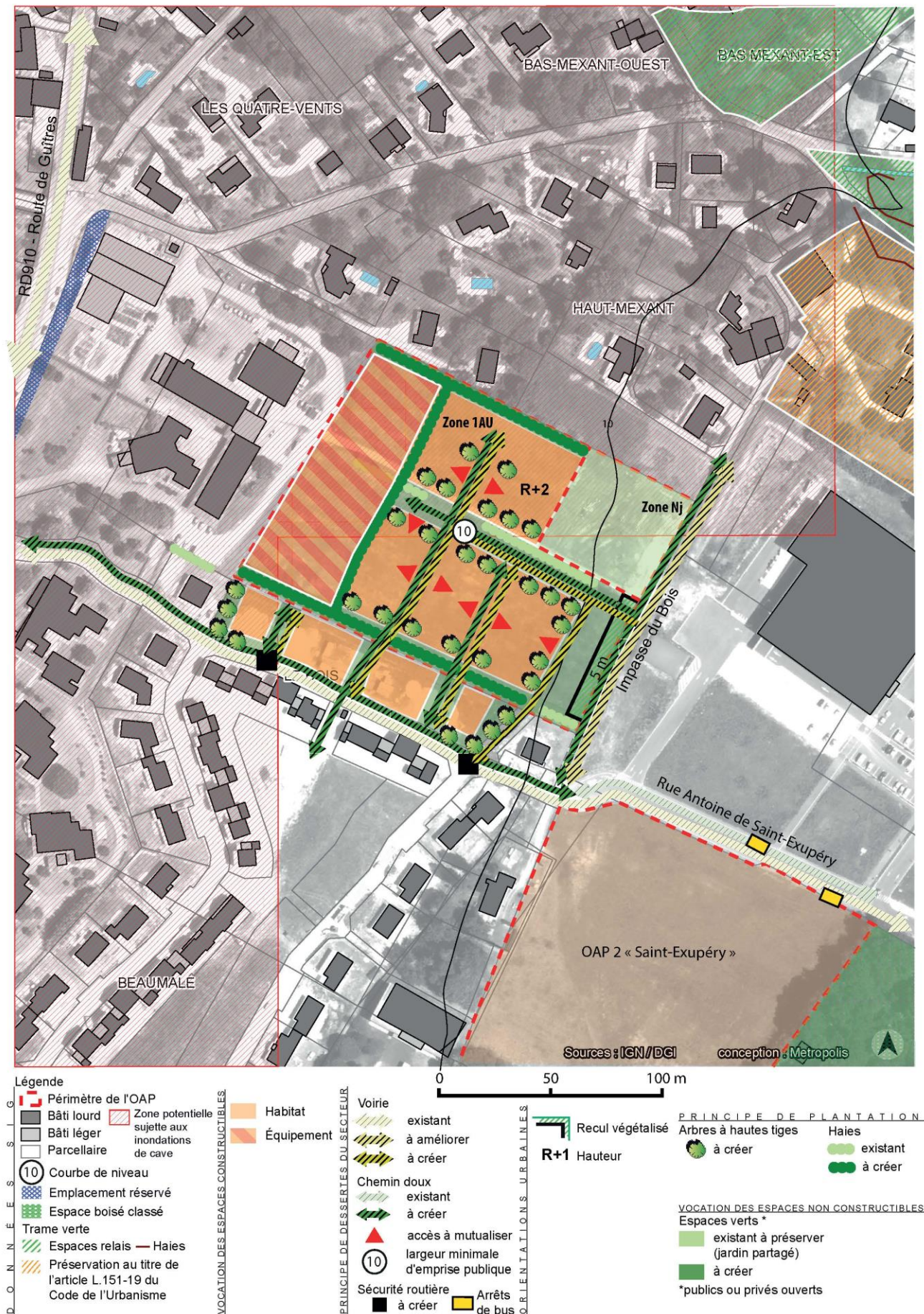
L'aménagement de ce site soulève des enjeux d'accessibilité, de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage.



Localisation du secteur « Haut-Mexant »

¹ L'Adapei de la Gironde est une association de parents qui accueille et défend les intérêts de personnes en situation de handicap intellectuel, psychique ou avec autisme, à tous les âges et dans tous les domaines de leur vie. Elle regroupe une MAS (Maison d'Accueil Spécialisée), un ESAT (Établissement et Service d'Aide par le Travail) et un restaurant.

1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	<p>La vocation principale du secteur 1AU est résidentielle.</p> <p>À l'Ouest du site, l'extension de la MAS (Maison d'Accueil Spécialisée) de l'Adapei 33 est prévue.</p>	<p>33 logements ordinaires au maximum sont programmés.</p> <p>Au vu du contexte urbain (le site étant inscrit dans un tissu d'habitat à dominance pavillonnaire) et de la réalisation récente d'une opération de logements sociaux au Sud du site, la volonté communale est de ne pas augmenter la proportion de logements sociaux sur le secteur.</p>	
Forme urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Marge de retrait par rapport aux voies : alignement ou recul minimum de 5m • Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite ou à 3m minimum • Hauteur maximale : 9m • Emprise au sol maximale : 70% • Emprise en pleine terre minimale : 30% 	<p>Les habitations en R+2 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur.</p>	
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau.</p> <p>Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour <i>a minima</i> de 30 ans.</p>	<p>En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma.</p> <p>Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation des zones à enjeux.</p>	
Orientations paysagères	<p>Les espaces verts communs permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels et une certaine respiration urbaine.</p> <p>En cœur d'opération, les haies plantées existantes devront être préservées.</p>	<p>Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des haies existantes, plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Elles devront être renforcées par des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre).</p> <p>Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.</p> <p>Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis l'impasse du Bois, afin de s'inscrire dans la logique urbaine environnante et de garantir un espace de respiration.</p> <p>Ce recul devra être végétalisé et entretenu.</p>	<p>espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).</p> <p>Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant.</p> <p>À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p> <p>La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).</p>	<p>La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.</p> <p>Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p> <p>Le jardin partagé (Nj) pourra faire l'objet d'une mise en valeur écologique, pour permettre l'expression de la biodiversité locale : pose de nichoirs pour l'avifaune, installation de chiroptières pour accueillir les chauves-souris...</p> <p>La plantation d'arbres fruitiers, en complément du jardin partagé, est encouragée.</p> <p>Afin de concourir aux besoins en eau pour l'entretien du jardin partagé (Nj) et des espaces verts paysagers, une attention forte doit être portée à la récupération des eaux pluviales de toiture et à leur valorisation.</p> <p>Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondation de cave »), avec présence de formations imperméables (masque BDLISA V2). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	<p>Les voiries seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur la rue Antoine de Saint-Exupéry.</p> <p>Des cheminements doux viendront connecter les aménagements existants, en particulier sur la rue Antoine de Saint-Exupéry (piste cyclable, arrêts de bus, ...).</p>	<p>Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue.</p> <p>Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 12 000 m², pour la réalisation minimale de 30 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI, bêche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

Chaque site a fait l'objet d'inventaires sur la faune, la flore et les zones humides. Les fiches correspondant aux investigations sont regroupées dans le tome 4 du présent rapport de présentation du PLU.

Les OAP comptent 9 sites d'OAP :

- 7 OAP sectorielles à vocation d'habitat,
- 1 OAP sectorielle à vocation commerciale et artisanale, sur le site de Saint Exupéry,
- 1 OAP sectorielle à vocation de développement artisanale en extension du site de Frappe.

IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique. Le règlement a été élaboré sur la base du Code de l'Urbanisme, après application de la réforme du Code de l'Urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015).

Le règlement du PLU a ainsi été bâti sur la base de 3 objectifs :

- L'énoncé préalable des **définitions** et des **principes pour chaque destination des constructions**, afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives,
- Un règlement conçu sous forme de livret réunissant les **prescriptions spécifiques** et les **règles générales applicables à toutes les zones**,
- La traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de **8 types de zones urbaines, 4 types de zones à urbaniser**, une zone agricole accompagnée de **2 secteurs agricoles** et **une zone naturelle accompagnée des 6 secteurs naturels**, ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou rurales sur le territoire communal de Saint-Denis-de-Pile.

À chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet. Toutefois, outre le plan de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants mais qui font partie intégrante du règlement.

Il s'agit des OAP et des plans reprenant les risques.

1.1. ÉNONCE DES DÉFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.1.1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La **sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La **sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

1.1.2 HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La **sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- La **sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

1.1.3 COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La **sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La **sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La **sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La **sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La **sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- La **sous-destination « hôtel »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La **sous-destination « autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

1.1.4 ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La **sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La **sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La **sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La **sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La **sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La **sous-destination « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La **sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

1.1.5 AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La **sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La **sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La **sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La **sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La **sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation des repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

1.2. PRINCIPES GENERAUX COMMUNS A TOUTES LES ZONES

Sur l'ensemble des zones, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Par ailleurs, des obligations sont communes à toutes les zones.

1.1.1 LES DESSERTES ET RESEAUX

Sur l'ensemble des zones du PLU, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le **partage de l'espace public** et des **espaces de circulation privés ouvert au public** pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons, ...).

Les voiries doivent être prévues d'**emprise suffisante** pour répondre au ~~besoin de desserte des opérations~~ autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines **normes** notamment concernant la **défense incendie**.

Les **voiries en impasse** sont à **éviter** afin de permettre la création de connexions inter-quartiers et le désenclavement des opérations et des quartiers.

Le **raccordement aux réseaux** de chaque opération ou construction et les terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, électricité).

1.1.2 LE MAINTIEN DES ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le projet permet aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU d'évoluer dans chaque zone, y compris en zone naturelle ou agricole. Il s'agit par exemple de **permettre les extensions et les surélévations**, ou les **piscines** pour les habitations.

Par ailleurs, afin de permettre la préservation du cadre de vie, le stockage de caravanes, d'habitations légères de loisirs, les dépôts de déchets, les dépôts de ferrailles et de véhicules, la création de camping et d'aire de caravanning, sont interdites.

1.1.3 LES PROTECTIONS DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATIS ET NATURELS IDENTIFIES

Le patrimoine tant bâti que naturel a fait l'objet d'une identification afin d'assurer sa préservation. Les projets, constructions, aménagements et installations, doivent respecter les éléments identifiés au titre des **articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** et portés sur les plans.

Par ailleurs, toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un **recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole** telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un **recul de 10 mètres minimum par rapport à la berge des ruisseaux identifiés** dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement. Dans cette marge, la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

1.1.4 LA GESTION DES ANNEXES

Construction accessoire de la construction principale, elle peut être **indépendante physiquement** (non contiguë).

Elle a une **affectation complémentaire** de celle de la construction principale : garage, abri de jardin, abri voiture ou carport, local de stockage de déchets, local à vélo, piscine, local piscine, bûcher, remise, atelier non-professionnel, pool-house, ...

Sa hauteur à l'égout du toit est limitée.

Elle ne peut pas comporter de logement ou de pièce habitable ni être affectée à une activité.

Elle ne pourra être transformée en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité que si elle respecte déjà les règles de gabarit (implantation, emprise au sol et hauteur) régissant les constructions principales, et si la transformation en logement est autorisée dans la zone... **En cas de transformation d'une annexe en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité, elle perd la qualification d'annexe et sera considérée comme étant une construction principale.**

L'annexe est de dimension inférieure (Emprise au Sol et Surface de Plancher) à la construction principale.

Toutefois, la municipalité a souhaité limiter le nombre d'annexes à construire. En effet, dans le présent règlement, les annexes aux habitations sont autorisées que si elles sont limitées à une seule (en dehors d'un abri de jardin, un carport et une piscine) et sous réserve de ne pas dépasser 70 m² d'emprise au sol.

Dès lors, la **hauteur des annexes** est limitée à **2,50 m à l'égout du toit**, quelle que soit sa position sur la parcelle.

1.1.5 LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Les installations et constructions assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population, sont **autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières** dès lors qu'elles ne sont **pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière** du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent **pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages** (article L.151-11 du code de l'urbanisme).

Les **règles** ont été **simplifiées** (hauteur, emprise, implantation, ...) afin de **permettre la réalisation de projet d'intérêt général**.

1.1.6 LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **surfaces réservées au stationnement en extérieur** devront être **plantées** et perméable en application des prescriptions du SCOT.

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, un pourcentage de la surface du terrain variable selon le type de zone doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf dispositions générales)

1.1.7 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme au règlement du SPANC et respectant les normes en vigueur, afin de proscrire toute évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme présentant un risque avéré de pollution de l'environnement ou un danger pour la santé des personnes (tel que défini par la réglementation en vigueur), il est demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

1.1.8 LES EAUX PLUVIALES

Le règlement du PLU définit les dispositions en matière d'eaux pluviales compte tenu du contexte local (remontée de nappes phréatiques et ruissellement).

Les eaux pluviales seront donc résorbées prioritairement par infiltration sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha, pour une période de retour de 30 ans au minimum.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (ex : noues, fossés, bassins à ciel ouvert, toitures stockantes...) doivent être privilégiées.

Afin de participer à l'économie globale de la ressource en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction devra installer un système de récupération des eaux pluviales de toitures, qui sera enterré ou intégré à la construction. L'eau ainsi retenue, non destinée à la consommation humaine, pourra être utilisée à des usages extérieurs domestiques ou assimilés (arrosage des espaces verts, jardinage, nettoyage des terrasses, trottoirs et espaces publics, nettoyage des véhicules...), ou à des process industriels et agricoles ne nécessitant pas d'eau potable, ou encore de lutte contre les incendies, par exemple.

- Pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation de type individuel : le volume utile sera d'au moins 3 m³ ;
- Pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation de type collectif, à vocation économique de type commerces et activités de services, à vocation de bureau, à vocation de centre de congrès et d'exposition et pour les nouvelles constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le volume utile sera d'au moins 3 m³/120 m² de toiture ;
- Pour toute nouvelle construction à vocation économique de type industrie et entrepôt : le volume utile sera au minimum de 4 m³/200 m² de toiture, sauf si des dispositions techniques et/ou réglementaires sont déjà prévues par la réglementation à laquelle ces constructions et/ou ces activités, sont liées.

Afin de participer à la préservation de la ressource en eau, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet d'extension, de réhabilitation et de changement de destination, il pourra être demandé l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toitures.

Le busage n'est autorisé que pour les accès des véhicules.

La transformation d'un fossé en drain est interdite.

Afin de favoriser le cycle de l'eau et œuvrer à la réduction des ruissellements urbain notamment, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension, de réhabilitation, ou de changement de destination, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols et/ou pouvant être substituée par des revêtements perméables.

1.1.9 LA REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre d'aires de stationnement à créer est à déterminer en fonction de leur **nature** et de leur **capacité d'accueil**.

Les surfaces affectées au stationnement seront **fonction des destinations et/ou de la surface de plancher**, autorisées par zone.

1.3. LES ZONES URBAINES

Au titre du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, au commerce et activité de service et équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie, entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU comprend **8 types de zones urbaines**, à savoir :

- La **zone UA** couvre les entités urbaines les plus anciennes de la commune, ~~au sein du bourg, entre l'Isle~~ et la RD910 principalement (et au-delà de la RD910 en partie, notamment au contact de la zone d'équipement au sud du bourg). Ces espaces forment le centre-ville ayant pour vocation l'habitat, le commerces, les services, ...

Elle se caractérise par une forme urbaine compacte et dense, un bâti traditionnel et une implantation des constructions en rapport avec l'espace public.

La zone UA1 correspond à l'implantation urbaine la plus ancienne du centre-ville, ceinturée par l'Isle et la RD910 d'ouest en est, et par la rue de l'Eglise et la rue des Chantiers du nord au sud...

La zone UAY correspond à des espaces bordant l'Isle et où sont actuellement implantées des activités industrielles. Cette zone correspond précisément au périmètre de l'activité existante le long de la Route de Paris (site sur lequel la recyclerie « Les ateliers de 2 mains » est implantée).

- La **zone UB** couvre les entités urbaines qui se sont développées en continuité du cœur de bourg, et qui présentent, comme la zone UA, une forme urbaine plutôt dense avec du bâti traditionnel. Plusieurs espaces sont identifiés en zone UB, accolés à la zone UA et/ou aux zones UE. Ces espaces offrent une mixité fonctionnelle (commerces, équipements, services...).

La zone UB1 correspond aux espaces les plus proches du cœur de bourg, plus précisément les espaces compris entre la Place de la République et les espaces situés autour du relais France Télécom situé le long de l'Avenue François Mitterrand. D'une manière générale, cette zone est située le long de cet axe viaire, autour de la Place de la République, autour de la Résidence de l'Isle.

La zone UB2 couvre le secteur plus éloigné de la pharmacie et de la boulangerie, enclavé entre la RD22 et la RD674.

La délimitation des secteurs UB1 et UB2 sur le centre-ville de Saint Denis de pile s'inscrit dans une logique de de finalisation sur un périmètre plus restreint le projet de « créer un véritable axe commercial le long de l'avenue F. Mitterrand » porté par e PLU de 2013.

- La **zone UC** concerne la vaste unité urbaine développée sous forme pavillonnaire autour du centre-bourg.
- La **zone UE** est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés : d'éducation, de sports, de loisirs, de santé, etc. Plusieurs zones UE enveloppent la zone UA en cœur de bourg. Les emprises bâties sont bien plus conséquentes et organisées au sein de vastes espaces publics.

La zone UE comprend un secteur UEg, destiné à la réalisation d'une gendarmerie.

- La **zone UGv** concerne les terrains familiaux à caractère privé et déjà existants, ainsi que l'aire publique d'accueil des gens du voyage, aux abords de l'A89, de la RD674 ou encore de la voie ferrée.

Le secteur UGvi couvre un secteur particulier, en limite du village de Martin Masson, permettant de gérer une implantation de gens du voyage.

- La **zone Uh** couvre les villages isolés, composés majoritairement de constructions contemporaines, qui se sont développés le long des voies.
- La **zone UV** couvre les villages anciens structurants , composés de bâti traditionnel édifiée de manière continue (Nouet, Les Eymerits, Bossuet, Martin Masson, Lamarche, Goizet et la Fiole).

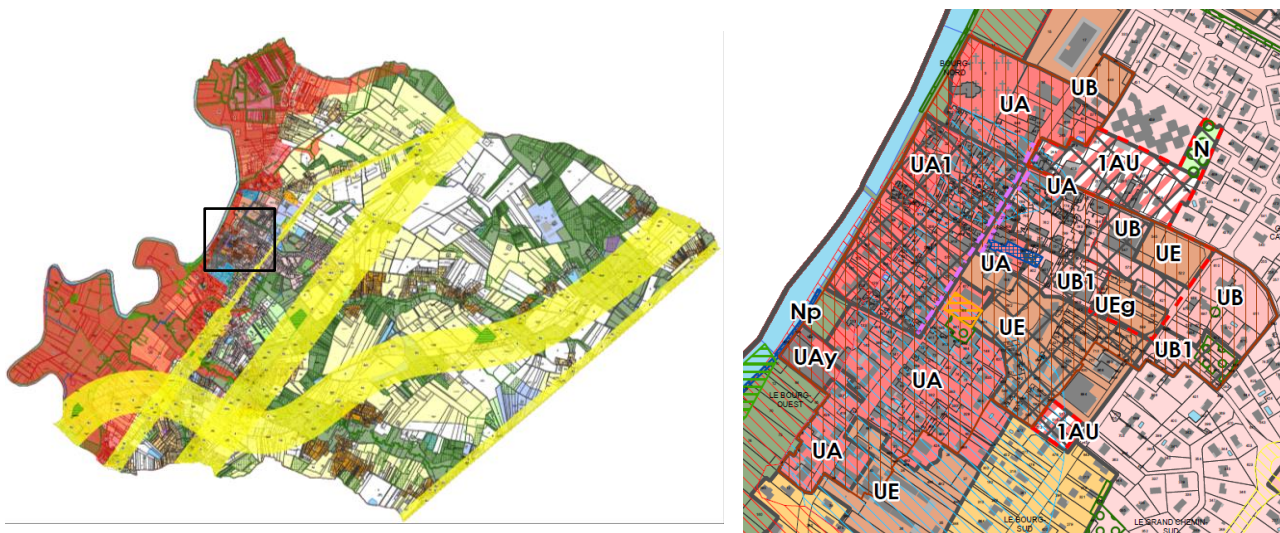
La zone Uh et la zone UV permettent d'encadrer la constructibilité, en limitant les opérations de division parcellaire et la constructibilité sur les dents creuses, en lien avec les objectifs de densification autour du cœur de bourg de Saint-Denis-de-Pile. La définition de ces zones d'appuie sur les orientations du PADD, à savoir la préservation des villages et hameaux, la limitation du développement urbain pour favoriser le développement à proximité du centre-ville, des services et des commerces.

- La **zone UX** et le secteur UXc correspondent aux zones d'activités économiques et artisanales d'une part et artisanales et commerciales d'autre part.

Ces zones sont à la fois présentes à proximité du cœur de bourg (Beaumale, Haut-Mexant...) et disséminées sur le territoire communal (Vignon, Frappe, Grillaux...). Il s'agit de secteurs de taille restreinte couvrant les emprises d'entreprises existantes et de terrains non utilisés.

1.1.1 LA ZONE UA

1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation de la zone UA sur Saint-Denis-de-Pile

La zone UA couvre l'**espace urbain le plus ancien** de la commune et se compose de **trois unités** : le **cœur de bourg historique** (UA1), le **bourg élargi** (UA) et la **recyclerie** « Les ateliers de 2 mains ».

Cette zone concerne précisément les espaces situés le long de la Route de Paris au Sud du Bourg et excluant le centre historique, les espaces englobant la mairie, ceux situés autour de l'église. La mixité des fonctions urbaines est de rigueur permettant le maintien et le développement d'activités économiques (commerces bureaux, artisanats et évolution des industries et activités agricoles existantes) et bien sûr le développement des constructions à usage d'habitat et équipements publics ou d'intérêt collectifs.

La délimitation de la zone UA sur le centre-ville de Saint Denis de Pile s'appuie la trame de bâti ancien composée de maisons typiquement girondines avec leurs cours intérieures et jardins attenants à l'arrière.

En cœur de bourg, la zone UA est organisée en contact avec le centre administratif et d'équipements, encerclée en partie par plusieurs zones UE et marquant le centre-bourg historique.

En effet, composé d'un **tissu bâti traditionnel**, les constructions y sont majoritairement en **R+1, voire en R+2**, avec une **implantation en alignement ou très proche des emprises publiques**. Les parcelles sont généralement en lanière, avec les constructions implantées en alignement ou proche de la voie, laissant peu ou pas de transparence sur les arrières. Les arrières sont composés principalement d'espaces de jardins en bande. Il est à noter que cette urbanisation ancienne ne comporte aujourd'hui que **peu de potentialités d'extension et de densification**.

Une partie importante de ce quartier est concernée par la zone bleue du PPRI qui limite ainsi fortement les possibilités de densification à l'intérieur de ces espaces. Le potentiel de logement repose surtout sur la réhabilitation des logements vacants présents à l'intérieur de ce quartier.

Le secteur UA1 correspond au cœur historique de Saint Denis de Pile. Cet espace est aujourd'hui enclavé et fortement contraint par le PPRI qui bloque l'évolution de cet ensemble bâti. La présence de logements vacants et d'espaces non valorisés à l'intérieur de ces îlots témoignent des difficultés d'évolution de ce quartier et nuisent à l'image qualitative de Saint Denis de Pile.

Il existe un potentiel en termes de renouvellement urbain estimé à environ une dizaine de logements (réhabilitations et constructions en cœur d'îlots) mais également une valorisation et reconnexion des anciennes venelles, une meilleure gestion du stationnement à l'intérieur de ce quartier et une mise en valeur des coeurs d'îlots.

Le secteur UAY s'appuie sur l'emprise des bâtiments d'activités existants. Il représente aujourd'hui un potentiel bâti existant à vocation économique déjà construit, d'autant plus qu'il se situe en zone inondable du PPRI. L'objectif d'un tel zonage est donc de prendre en compte l'existence de cette activité et également de s'appuyer sur ce

potentiel bâti à vocation économique pour permettre à court moyen et long terme l'implantation d'activités en cœur de ville dans le respect des règles du PPRI.

2. Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif règlementaire est de s'inscrire dans une logique de **maintien des formes urbaines qui font référence en matière de compacité et de densité** pour la commune. Il s'agit principalement de :

- **Valoriser le noyau urbain ancien par le maintien des formes et des implantations urbaines traditionnelles.** Les constructions nouvelles seront **implantées à l'alignement sur voies et emprises publiques ou privées** (hors départementales), afin de préserver voire de recréer les fronts bâtis traditionnels.

Il s'agit aussi de valoriser les façades commerciales existantes le long de la route de Paris. Pour cela, un périmètre de diversité sociale à préserver en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Ce périmètre correspond à un linéaire le long de la route de Paris qui est reporté sur le plan de zonage. **Dans ce périmètre, le changement de destination des commerces est interdit.**

La règle d'implantation des constructions est l'alignement le long des voies.

Au vu de sa configuration et de sa destination, le secteur UAY offre en plus de l'alignement, une marge plus importante, avec la possibilité d'une implantation de 5 à 20 mètres depuis l'alignement.

Les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative ou une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.

- **Maintenir la vocation résidentielle, qui reste prédominante.** Étant donné la fonction centrale de la zone UA à l'échelle du bourg et sa mixité des fonctions existante, il est nécessaire de **ne pas empêcher une diversification des fonctions**, notamment pour l'implantation de commerces et services de proximité.

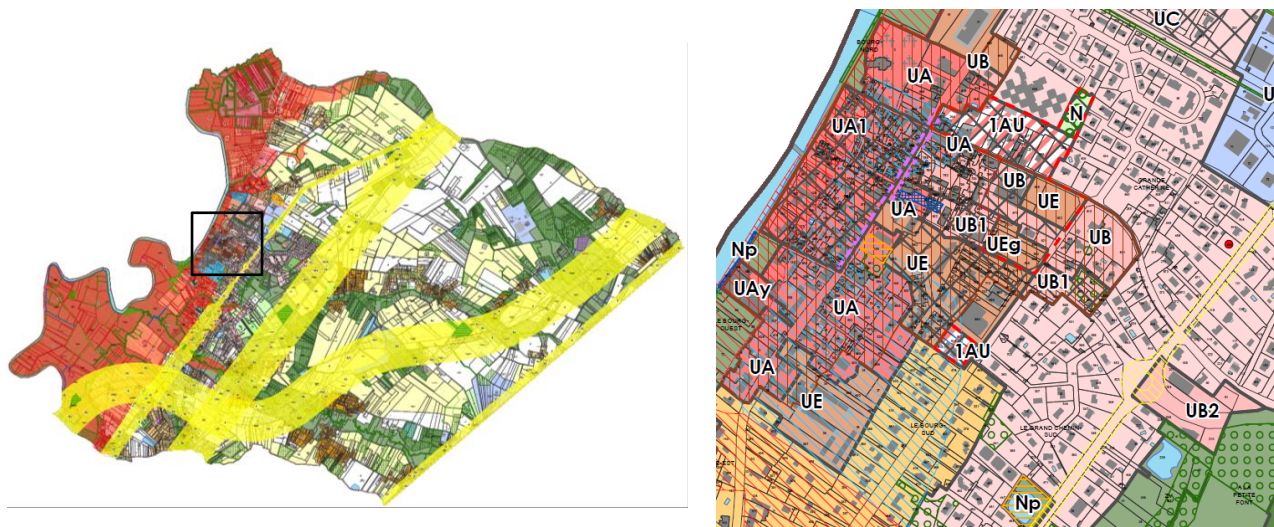
Dans le secteur UA1, les programmes de logements doivent comprendre au moins 60% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans la zone UA, afin de favoriser la diversité de l'habitat, de répondre aux besoins des ménages de plus 3 personnes et plus et de limiter le développement de petits logements, il est demandé ne pas générer de logements de moins de 35 m² de surface de plancher, pour tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine.

- **Maintenir la densité bâtie** et la forme urbaine, en respectant les caractéristiques du tissu existant et les spécificités identitaires du cœur urbain, en définissant des bandes de constructibilité correspondant à des profondeurs de constructibilité issues des implantations existants (de 0 à 20m de profondeur et au-delà de 20m de profondeur). Ainsi, les implantations des constructions peuvent être gérés en limites séparatives afin de respecter les formes urbaines traditionnelles du centre-ville ancien.
- **Maintenir la densité bâtie** et la forme urbaine par une **hauteur maximale de 9 m (à l'égout du toit ou à l'acrotère) en bande A, et de 3 m en bande B.** De plus, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 4 m, pour **favoriser une densification.**
- Par ailleurs, **l'emprise au sol** ne pourra pas être supérieure à **70% de la bande A** et à **30% de la bande B**, de manière à favoriser les porosités visuelles vers les espaces naturels.
- En ce qui concerne les **caractéristiques architecturales**, l'ensemble des règles retenues visent à **favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations** aux spécificités de la forme urbaine du centre ancien : les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages ; Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation ; Les couleurs criardes sont proscrites et les clôtures doivent être en harmonie avec les façades des habitations.

1.1.2 LA ZONE UB

1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation de la zone UB sur Saint-Denis-de-Pile

La zone UB constitue l'**extension contemporaine autour ou dans le prolongement des zones UA**, au fil des dernières décennies. Il s'agit d'une zone intermédiaire en périphérie du centre-ville, entre une zone très dense de centre ancien (UA) et une zone moins dense, plutôt à caractère pavillonnaire (UC), en extension du centre. De manière plus rare, des **constructions plus éloignées du bourg** ont pu se retrouver englobées dans ces nouveaux quartiers urbains, comme la zone UB2 (pharmacie et boulangerie).

Elle correspond aux secteurs bâtis plus récemment. La **vocation majoritaire est résidentielle**, mais des **activités** y sont présentes, en particulier des **commerces**, tels que la pharmacie et la boulangerie, et des **services**, tels qu'un dentiste, c'est-à-dire une mixité fonctionnelle (habitat, le commerces, les services et l'artisanat sous certaines conditions).

Cette zone fait l'objet de deux secteurs, **la zone UB1 et la zone UB2**. La différence entre ces deux secteurs est liée à la forme urbaine (implantations des constructions le long des voies et la hauteur).

L'ensemble des trois zones est parfaitement desservi par les réseaux. La mise en œuvre de projets dans ces zones est soumise à l'aval éventuel de l'Architecte des Bâtiments de France en raison des éléments patrimoniaux s'y trouvant et au respect strict de la réglementation appliquée au Plan de Prévention des Risques Inondation ; les zones UB et UB1 étant en partie concernées par le périmètre de ce plan de prévention.

L'urbanisation s'y est développée depuis de nombreuses années, de manière plus ou moins dense, sous forme de **bâties individuelles** ou d'**opérations groupées**.

L'objectif global est de **promouvoir**, dans la limite des possibilités au regard de certaines contraintes (topographie...), une **densification** de ces secteurs, compatible avec le tissu résidentiel existant.

2. Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif majeur dans l'ensemble de la zone UB est de renforcer le caractère urbain du centre-ville et de permettre, selon le sous-secteur le développement de constructions à vocation d'habitat, de commerces, de services et éventuellement d'artisanat. Ainsi, l'objectif en zone UB est de conserver les vocations actuelles des espaces (habitat), permettre le développement de nouvelles zones à vocation d'habitat au sein de la trame urbaine actuelle et éventuellement de permettre le développement de commerces et services.

En secteur UB1, l'objectif est de permettre la densification des derniers espaces situés en profondeur le long de l'Avenue François Mitterrand, autour de la Place de la République afin de créer une centralité forte en centre-ville de Saint Denis de Pile et pour cela, le développement de cette zone permettra la poursuite d'implantation de commerces et services au coeur des espaces à vocation d'habitat. Dans cette zone, une part des logements seront à vocation sociale.

Enfin, en zone UB2, l'objectif est de développer des activités autour du giratoire de la Grande Camerline afin de renforcer la vocation commerciale de l'Avenue François Mitterrand.

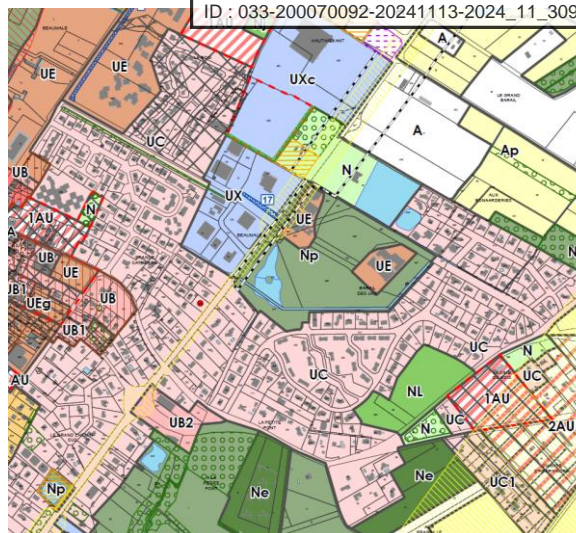
Toutefois, le périmètre de ces secteurs a évolué. Les projets qui se sont développés sont maintenant classés en zone UB. Ces secteurs permettent donc de finaliser ces objectifs sur des périmètres restreints.

Les principes morphologiques réglementaires de cette zone sont bâtis sur la **vocation mixte** de la zone UB et sur le constat d'une **capacité de densification** qu'il sera encore possible d'exploiter à certains endroits. Ils devront **respecter la forme urbaine existante**, et correspondre avec la **capacité des réseaux** (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...). Il s'agit principalement de :

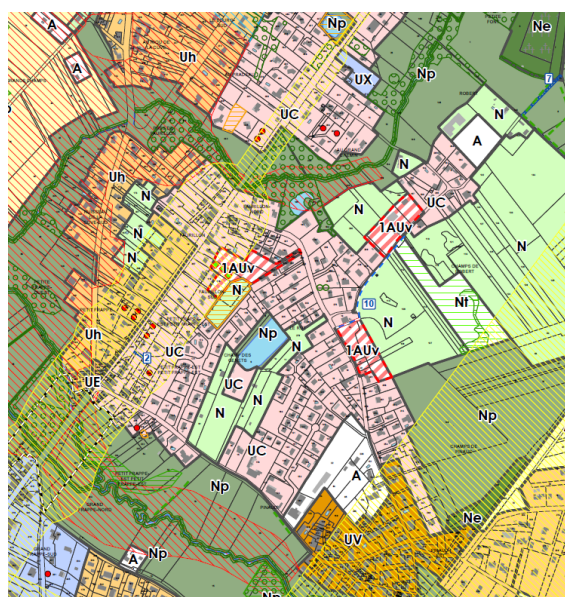
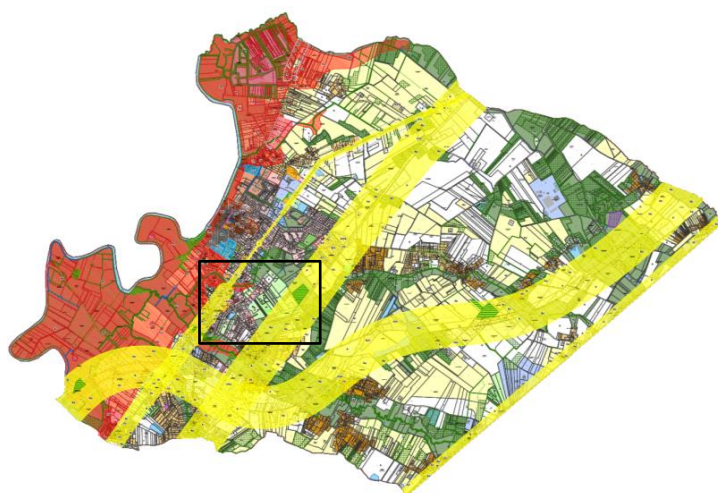
- **Favoriser la constructibilité des espaces libres** au sein de ces espaces. La mixité fonctionnelle y sera confortée. Les programmes de logements doivent comprendre au moins 60% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme.
- De plus, dans la zone UB, afin de favoriser la diversité de l'habitat, de répondre aux besoins des ménages de plus 3 personnes et plus et de limiter le développement de petits logements, il est demandé ne pas générer de logements de moins de 35 m² de surface de plancher, pour tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine.
- Une OAP (route de Lussac) englobe une partie de la zone UB, ainsi toutes les nouvelles constructions devront être en accord avec les principes définis dans les OAP.
- Les constructions nouvelles seront **implantées à l'alignement sur voies et emprises publiques ou privées** (hors départementales), ou selon un **recul minimum de 5 m**, afin de préserver voire de recréer les fronts bâtis traditionnels.
- Une implantation différente vis-à-vis des limites séparatives latérales sera proposée en fonction des cas : soit **sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 m minimum**.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, **favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 2 étages**.
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. La mise en place d'une **règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle** doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier. Ainsi, la **distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière** sera de **4 m**.
- Par ailleurs, l'**emprise au sol** est règlementée à un **maximum de 50%** de la surface du terrain ou de l'unité foncière, de manière à favoriser une densification raisonnée au regard du positionnement géographique de cette zone UB, et au regard de la desserte en réseaux, susceptible d'être hétérogène selon les espaces.
- En ce qui concerne les **caractéristiques architecturales**, l'ensemble des règles retenues visent à **favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations** aux spécificités de la forme urbaine présente sur place.
- Viser une performance énergétique des bâtiments optimale (dispositif de production d'énergies renouvelables, conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle, ...)

1.1.3 LA ZONE UC

1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation de la zone UC sur Saint-Denis-de-Pile



La zone UC couvre les quartiers résidentiels les plus récents, réalisés dans le cadre de **lotissements** ou de façon plus spontanée, **au coup par coup**, au gré des mutations de grandes entités foncières ou du redécoupage parcellaire, en **extension du bourg de Saint-Denis-de-Pile (Beaumale, Grande Catherine, Barail des Jays, Pinaud, ...)**. Ces **extensions** sont **relativement récentes** au regard du tissu urbain historique des zones UA, en particulier au cours des années 2000.

La **vocation** est principalement **résidentielle**. Le développement y est peu dense, sous forme d'**habitat pavillonnaire**, avec la majorité des habitations en **rez-de-chaussée, voire en R+1**.

L'objectif global est de **promouvoir**, dans la limite des possibilités au regard de certaines contraintes (topographie...), une **densification horizontale** de ces secteurs sous forme d'habitat individuel, compatible avec le tissu résidentiel existant, le but étant de limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

L'ensemble des zones UC est parfaitement desservi par les réseaux.

L'objectif de cette zone UC est de favoriser une densification à l'intérieur des espaces déjà urbanisés et ainsi d'éviter tous développements en périphérie. La mise en oeuvre de projets dans ces zones est soumise à l'aval éventuel de l'Architecte des Bâtiments de France en raison des éléments patrimoniaux s'y trouvant et au respect strict de la réglementation appliquée au Plan de Prévention des Risques Inondation ; la zone UC étant en partie concernée par le périmètre de ce plan de prévention.

2. Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif principal visé dans les zones UC est de permettre le développement de l'habitat, dans les zones créées identifiées ou en extension de l'existant. L'objectif est de limiter les futures constructions dans la trame urbaine développée jusqu'alors afin de limiter le phénomène d'étalement urbain et d'encadrer les phénomènes de divisions parcellaires pour rationaliser la constructibilité sur les espaces libres (création des voiries pour structurer l'espace libre).

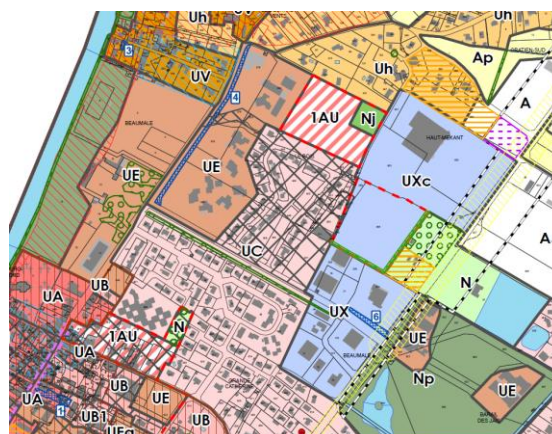
Les principes morphologiques réglementaires de cette zone sont bâtis sur la **vocation principalement résidentielle** de la zone UC. Ils devront **respecter la forme urbaine existante**, et correspondre avec la **capacité des réseaux** (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...). Il s'agit principalement de :

- **Favoriser la constructibilité des espaces libres** au sein de ces quartiers d'habitation. La zone UC est une zone de diversité sociale (favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux). Les programmes de logements doivent comprendre au moins 30% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme. De plus, une servitude de mixité sociale est définie sur les sites d'OAP situés dans la zone UC.
- Afin de favoriser la diversité de l'habitat, de répondre aux besoins et de limiter le développement de petits logements, il est demandé ne pas générer de logements de moins de 80 m² de surface de plancher, pour tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine.
- Appliquer une servitude de mixité sociale sur des sites d'OAP définis dans la zone UC permettant de participer à la production de logements sociaux et d'atteindre l'objectif de production du PLH.
- L'implantation doit s'adapter aux caractéristiques de la zone pavillonnaire homogène présente :
 - Imposer l'implantation selon un **recul minimum de 5 m des emprises publiques** (hors départementales) ou le **même recul que les constructions existantes** sur les parcelles voisines.
 - Imposer l'implantation selon une **distance de 3 m minimum vis-à-vis de toutes les limites séparatives latérales en bande A**, et selon une distance de **6 m minimum en bande B** (4 m pour un périmètre d'OAP).
- Dans les OAP, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, définition d'une règle alternative pour la constructibilité pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, **favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage**.
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. La mise en place d'une **règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle** doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier. Ainsi, la **distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière** sera de **4 m**.
- Par ailleurs, l'**emprise au sol** est réglementée pour ne pas dépasser **70% de la bande A**, et **30% de la bande B**, de manière à favoriser une densification raisonnée au regard du positionnement géographique de cette zone UC, et au regard de la desserte en réseaux, susceptible d'être hétérogène selon les espaces. De plus, pour les opérations de logements sociaux, l'emprise au sol maximale n'est volontairement pas limitée.
- En ce qui concerne les **caractéristiques architecturales**, l'ensemble des règles retenues visent à **favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations** aux spécificités de la forme urbaine présente sur place.
- Viser une performance énergétique des bâtiments optimale (dispositif de production d'énergies renouvelables, conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle, ...)

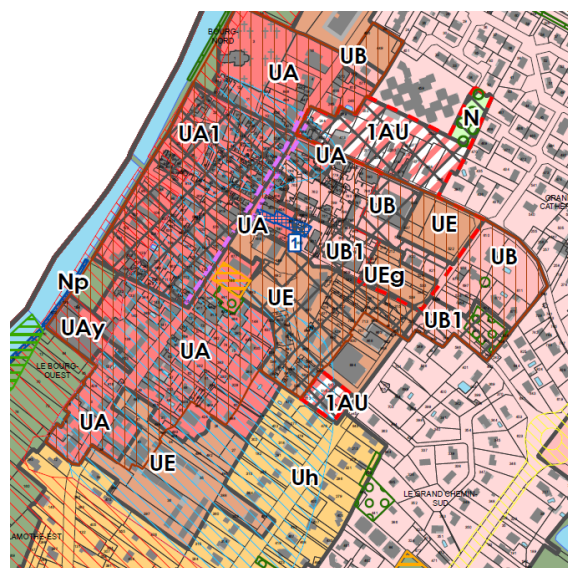
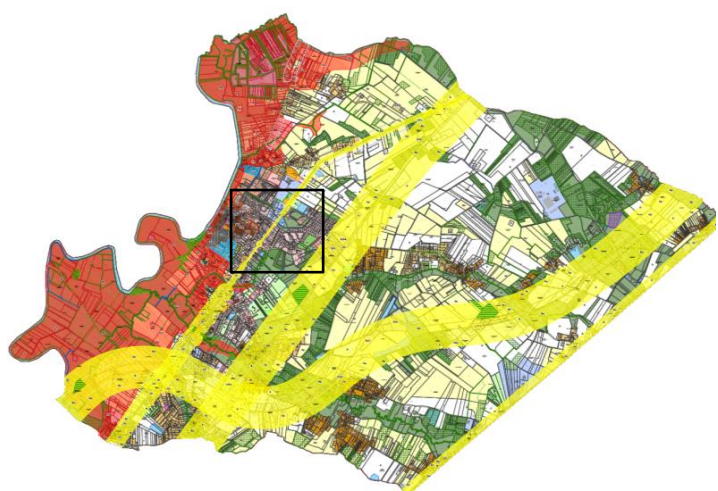
1.1.4 LA ZONE UE

1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Localisation de la zone UE sur Saint-Denis-de-Pile



Localisation de la zone UE sur Saint-Denis-de-Pile



Le PLU propose un zonage à vocation d'**équipements**, de **services publics et d'intérêt collectif** (UE), décliné en fonction de l'environnement urbain du site.

La zone UE s'attache à cerner **9 sites identifiés comme stratégiques**, de manière à pouvoir permettre le développement des équipements existants (la chartreuse de Beaumal, les établissements scolaires, équipements sportifs, centre socio-culturel, médiathèque, l'Adapei, EHPAD du Barail des Jays, ...), et de doter la commune des équipements nécessaires à son fonctionnement à court et à long terme.

La délimitation des zones reprend les limites des terrains de chacun de ces équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Un secteur supplémentaire, UEg, est créé pour l'implantation d'une gendarmerie qui est programmée pour 2025.

Les sites identifiés sont **bordés par la zone UA**, qui appuie le marquage du centre historique de la commune, mais aussi par les **zones UB et UC**, marquant les extensions d'urbanisation plus récentes.

2. Objectifs recherchés par le règlement

Il s'agit dans cette zone UE de **permettre et d'accompagner l'évolution des équipements d'intérêt collectif et de services publics** au sein de leur emprise et de leur environnement urbain (garantir le fonctionnement optimal présent et futur).

De plus, la définition de ces périmètres permettra de **faciliter la gestion de chaque équipement d'intérêt collectif** et de services publics, tout en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité, notamment à vocation résidentielle.

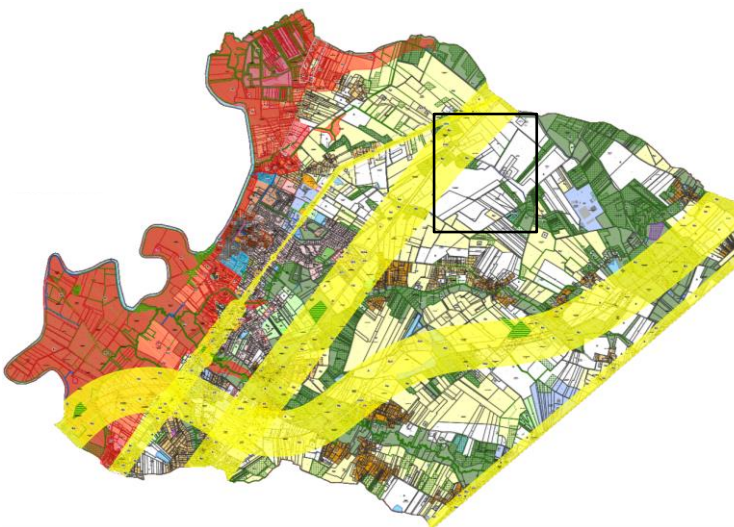
La fonction spécifique de la zone à vocation d'équipements doit être maintenue et développée de manière à conforter les fonctions de centre-bourg qu'elle occupe, tout en préservant les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères présentes.

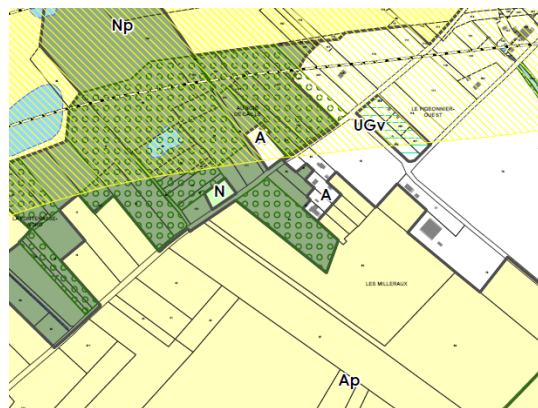
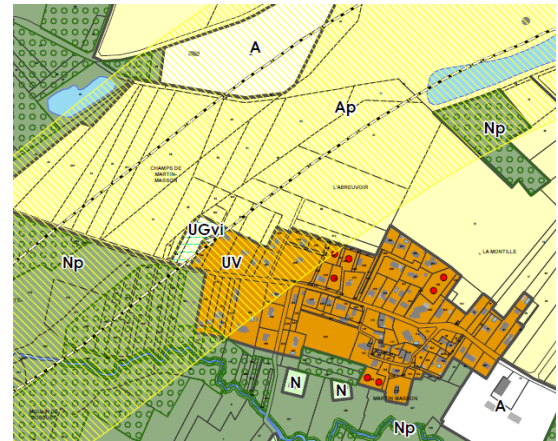
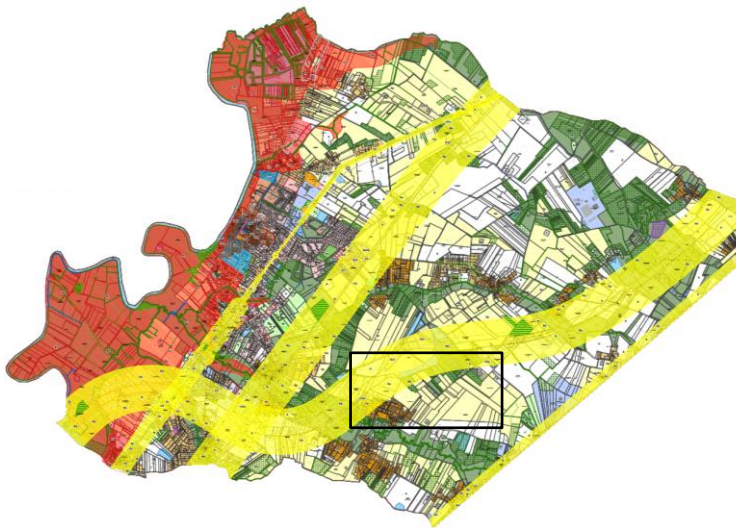
Pour ces équipements spécifiques, les **règles** sont **simplifiées afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt général** :

- L'**implantation des constructions depuis l'emprise publique / sur une même unité foncière, l'emprise au sol et la hauteur** ne sont **pas réglementées** afin de ne pas limiter la réalisation des projets. En effet, ces équipements répondent à des cahiers des charges très spécifiques qui nécessitent une souplesse réglementaire.
- La gestion de l'**implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales** est **réglementée** de façon non contraignante, à 3 m minimum **des limites séparatives latérales**.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à **favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations** aux spécificités des formes urbaines attenantes.
- Viser une performance énergétique des bâtiments optimale (dispositif de production d'énergies renouvelables, conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle, ...)

1.1.5 LA ZONE UGV

1. Le zonage : contexte urbain ou géographique





Localisation de la zone UGv sur Saint-Denis-de-Pile

La zone UGv correspond à la zone réservée à l'accueil des gens du voyage. Elle couvre les **terrains familiaux à caractère privé et déjà existants**, et l'**aire publique d'accueil des gens du voyage**. Plusieurs secteurs ont été délimités à l'écart du bourg et aux abords des voies de communication.

Leur **vocation** est exclusivement **résidentielle**, avec des **emprises restreintes** correspondant à la destination de ces secteurs. **Seules sont autorisées** :

- les **opérations de construction d'un habitat adapté sur les terrains familiaux au sens de la loi SRU (locatif social)** et entrant dans le décompte des logements sociaux.
- les **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**.
- les locaux techniques, sanitaires ainsi que les aménagements et installations, le stationnement de caravanes pour l'accueil et l'habitat réglementé des gens du voyage sont autorisés dans cette zone.

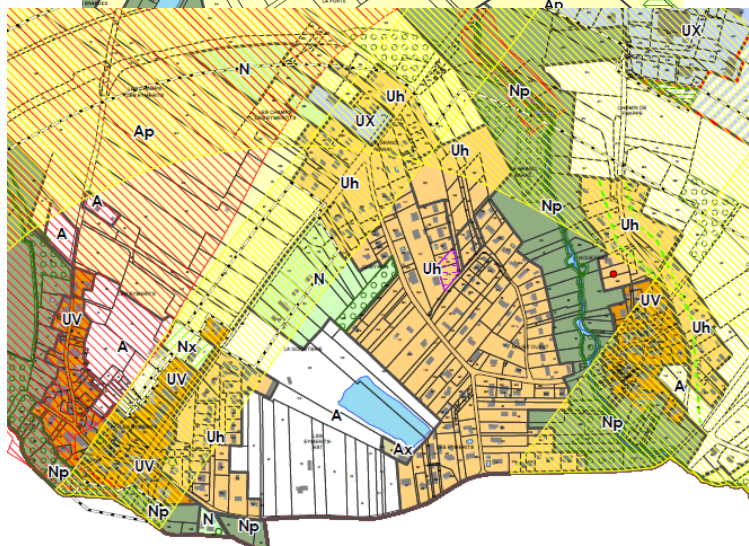
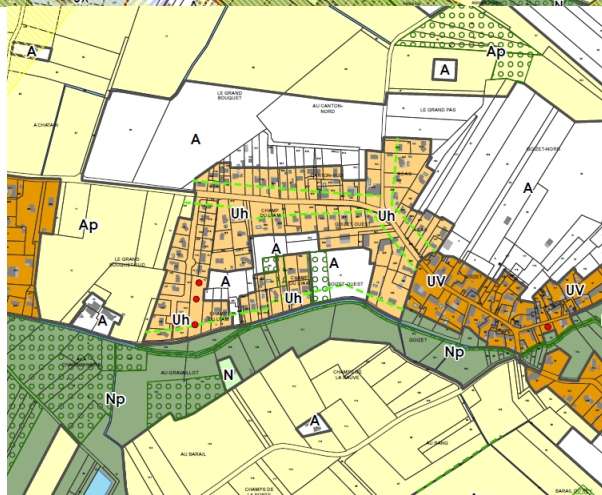
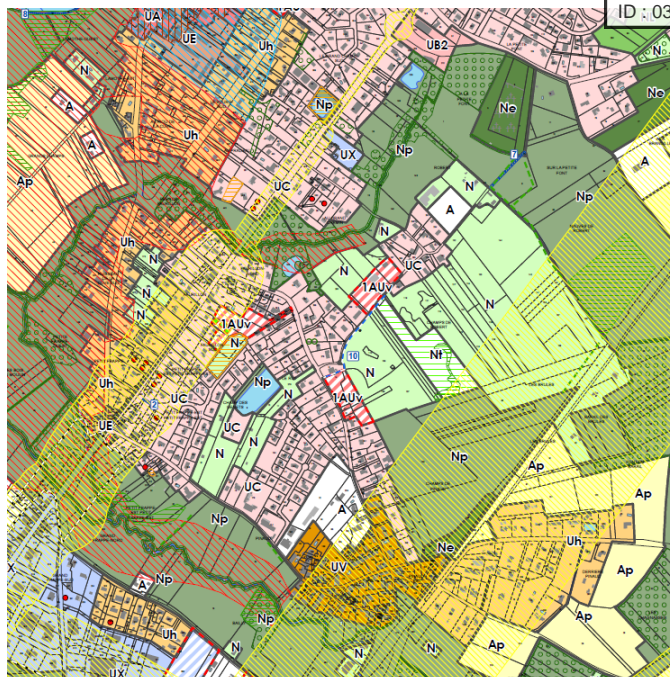
Un **secteur UGvi** est créé. Il couvre un secteur particulier, en limite du village de Martin Masson, permettant de gérer une implantation de gens du voyage.

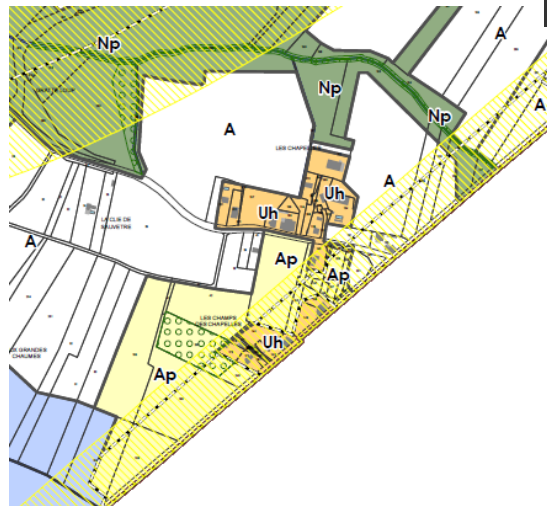
2. Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif de la zone UGv est de permettre le maintien des gens du voyage sédentarisés sur le territoire communal et l'accueil des gens du voyage sur la commune en leur assurant des espaces suffisants disposant des installations nécessaires.

Les terrains familiaux des gens du voyage sont affectés à un usage particulier qui nécessite une aisance de circulation sur chaque terrain, indispensable au mode de vie de ces familles : passage et manoeuvre des véhicules de traction (voitures ou fourgons) et des caravanes.

Les espaces libres sur le terrain doivent être suffisants. Pour éviter une circulation sur les dispositifs d'assainissement, dont le fonctionnement se trouverait alors altéré du fait des affaissements et colmatages qui en résulteraient, il importe de limiter le nombre de caravanes et préserver ainsi les espaces libres affectés à la circulation.





Localisation de la zone Uh sur Saint-Denis-de-Pile

La zone UH couvre les **quartiers et certains hameaux isolés** répartis sur l'ensemble de la commune de Saint-Denis-de-Pile.

Cette zone concerne les extensions des villages structurants de la commune et précisément ceux de Chaumette, Gratien, les Eymerrits, Nouet, Grand Frappe, Bossuet, La Marche, Martin Masson, Goizet, Lombrière et la Fiole. Des règles spécifiques ont été mises au sein du règlement afin de limiter une intensification trop importante de ces villages et ainsi conserver l'identité pavillonnaire de ces quartiers.

La **vocation** est principalement **résidentielle**. Le développement y est peu dense, sous forme d'**habitat pavillonnaire**, avec la majorité des habitations en **rez-de-chaussée, voire en R+1**.

L'objectif global est d'**encadrer la constructibilité**, en **limitant les opérations de division parcellaire** et la **constructibilité sur les dents creuses**, en lien avec les objectifs de densification autour du cœur de ville de Saint-Denis-de-Pile.

2. Objectifs recherchés dans le règlement

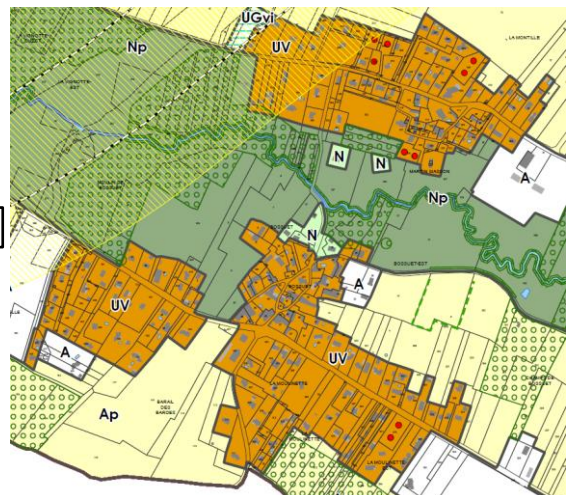
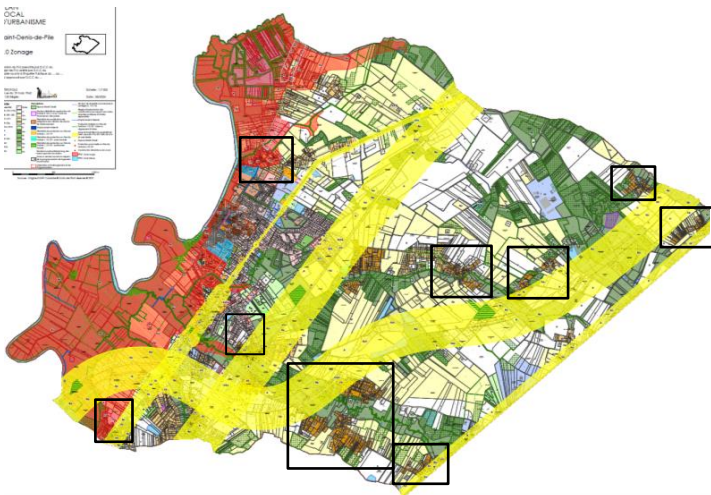
Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la **vocation principalement résidentielle** de la zone UH. Ils devront **respecter la forme urbaine existante**, et correspondre avec la **capacité des réseaux** (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...). Il s'agit principalement de :

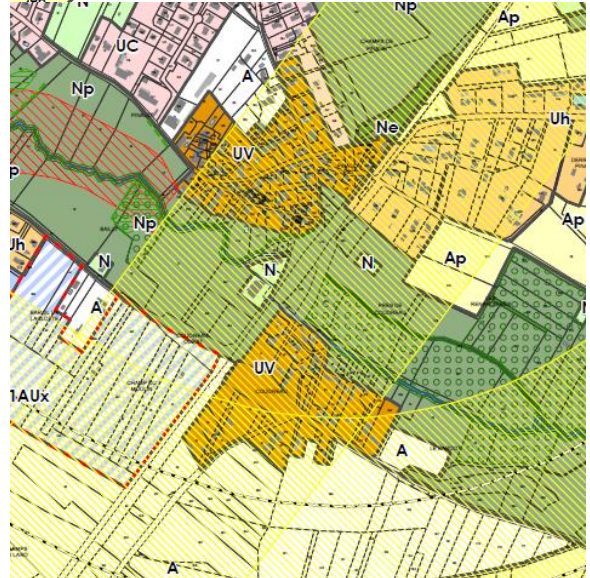
- **Limitier la constructibilité des espaces libres** au sein de ces quartiers d'habitation. La zone UH est une zone où la constructibilité est encadrée en ne permettant que les extensions des constructions existantes, la densification étant favorisée autour du cœur de ville.
- **Maintenir la densité bâtie** et la forme urbaine, en respectant les caractéristiques du tissu existant et les spécificités identitaires du cœur urbain, en définissant des bandes de constructibilité correspondant à des profondeurs de constructibilité issues des implantations existants (de 0 à 30m de profondeur et au-delà de 30m de profondeur). Ainsi, les implantations des constructions peuvent être gérés en limites séparatives afin de respecter les formes urbaines traditionnelles du centre-ville ancien.
- Dans un souci de limitation de la division parcellaire sur la façade sur voie publique et pour mieux réglementer l'implantation des constructions, une bande de recul est intégrée sur des secteurs de la zone UH (Goizet et Nouet). Cela permet de maintenir les alignements existants le long des voies et de préserver la forme urbaine de ces deux secteurs. Cette disposition est maintenue suite à la modification du PLU en 2023 :
 - Préservation du recul de constructibilité le long de la route de l'Europe (RD22), Impasse du Passage du Loup, et du chemin du grand Bouquet.
 - Préservation du recul de constructibilité le long de la route de Saint Emilion et de la forme urbaine de ce secteur de Nouet.
- L'implantation doit s'adapter aux caractéristiques des zones d'habitat existantes :

- Imposer l'implantation selon un **recul de 5 m minimum de l'alignement sur voies ou emprises publiques ou privées** (hors départementales).
 - Imposer l'implantation en **limites séparatives ou à une distance de 3 m minimum en bande A**, et selon une distance de **5 m minimum en bande B**.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, **favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage**.
 - Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. La mise en place d'une **règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle** doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier.
- Ainsi, la **distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière** sera de **12 m** dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des **baies principales et se font face**, et **6 m** dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent **aucune baie, ou seulement des baies éclairant des parties secondaires**.
- Par ailleurs, l'**emprise au sol** est règlementée pour ne pas dépasser **30% de la bande A** et **10% de la bande B**, de manière à maîtriser le processus de densification (notamment les opérations de division parcellaire), au regard de la desserte en réseaux.
 - En complément, les espaces en pleine terre à préserver sont définis pour maintenir une surface minimale de **50% de la bande A** et **70% de la bande B** en pleine terre.
 - En ce qui concerne les **caractéristiques architecturales**, l'ensemble des règles retenues visent à **favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations** aux spécificités de la forme urbaine du centre ancien : les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages ; Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation ; Les couleurs criardes sont proscrites et les clôtures doivent être en harmonie avec les façades des habitations.

1.1.7 LA ZONE UV

1. Le zonage : contexte urbain ou géographique





Page 57

La délimitation de ces villages et hameaux anciens s'est basée sur le cadastre napoléonien de 1820, où les constructions les plus anciennes apparaissent très nettement, permettant de définir précisément les limites de ces périmètres.

La **vocation** est principalement **résidentielle**. Le développement y est plus ou moins dense, sous forme d'**habitat ancien traditionnel ou d'habitat pavillonnaire plus récent**, avec la majorité des habitations en **rez-de-chaussée, voire en R+1**.

L'objectif majeur dans l'ensemble de la zone UV est de préserver le caractère traditionnel du bâti. C'est la raison pour laquelle la vocation principale de cette zone est d'accueillir des constructions à vocation d'habitat, dans les limites de la trame urbaine existante en respectant les formes urbaines traditionnelles.

L'objectif global est similaire à l'objectif de la zone UA mais adaptés aux villages anciens. Il est donc d'**encadrer la constructibilité, en limitant les opérations de division parcellaire**, en lien avec les objectifs de densification autour du cœur de bourg de Saint-Denis-de-Pile.

2. Objectifs recherchés dans le règlement

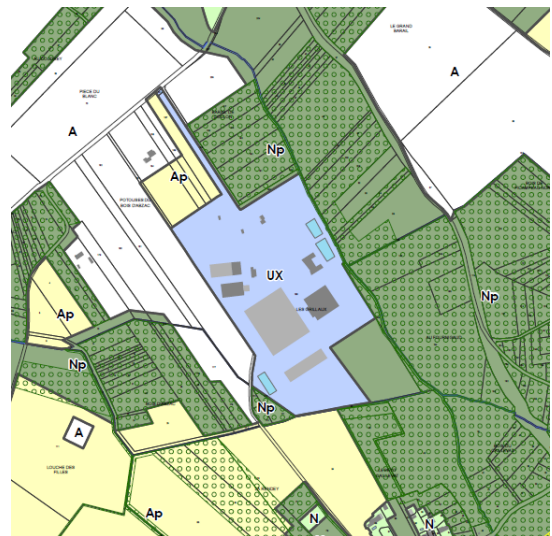
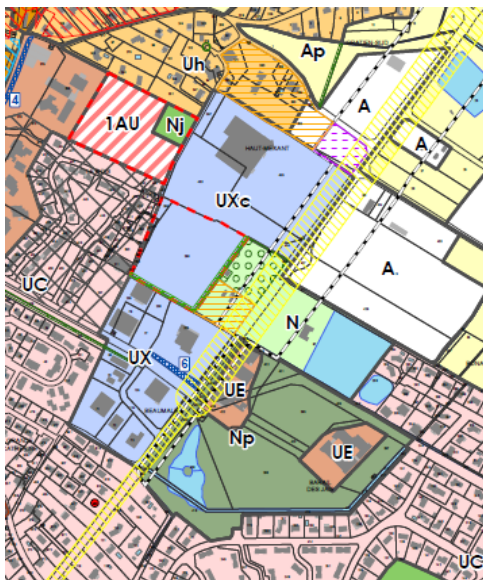
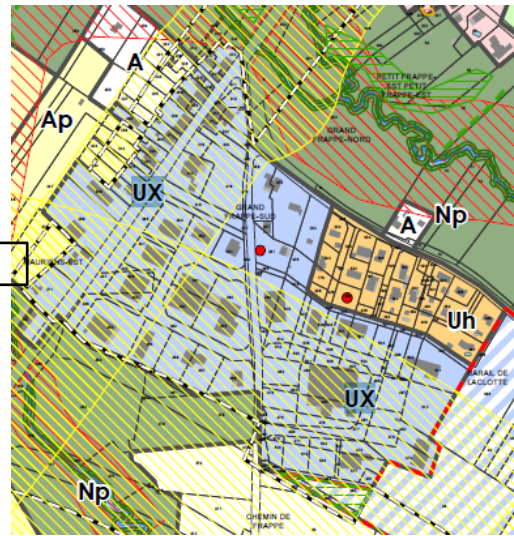
Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la **vocation principalement résidentielle** de la zone UV. Ils devront **respecter la forme urbaine existante**, et correspondre avec la **capacité des réseaux** (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...). Il s'agit principalement de :

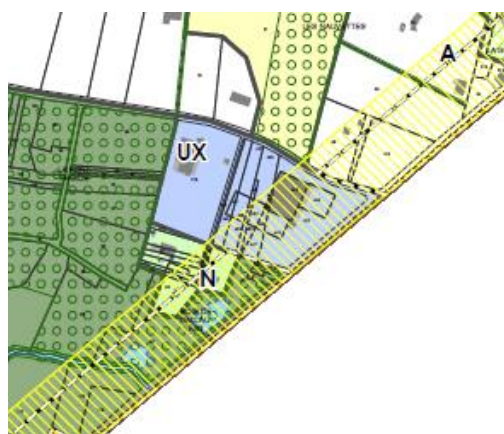
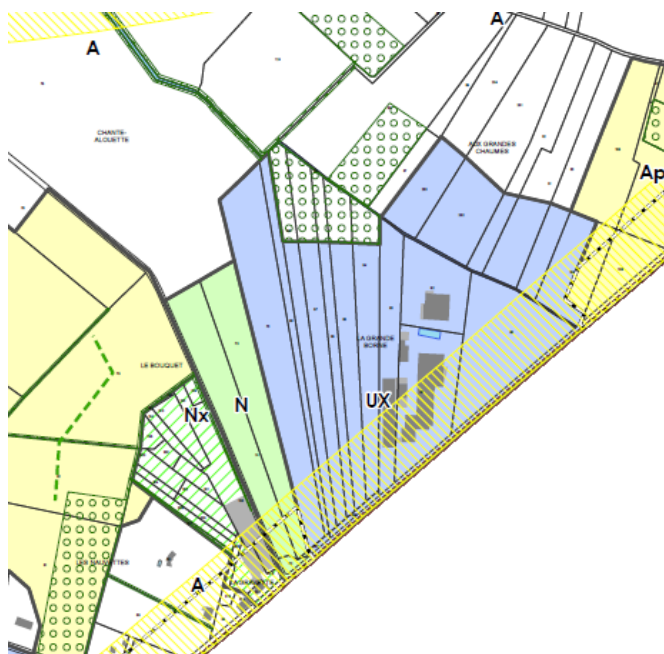
- **Valoriser les villages et hameaux anciens par le maintien des formes et des implantations urbaines traditionnelles.** Les constructions nouvelles seront **implantées à l'alignement sur voies et emprises publiques ou privées** (hors départementales), afin de préserver voire de recréer les fronts bâtis traditionnels.
- **Maintenir la vocation résidentielle, qui reste prédominante.** De plus, dans la zone UV, afin de favoriser la diversité de l'habitat, de répondre aux besoins et de limiter le développement de petits logements dans des secteurs où les réseaux ne sont pas en capacité suffisantes, il est demandé ne pas générer de logements de moins de 80 m² de surface de plancher, pour tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine.
- **Maintenir la densité bâtie** et la forme urbaine, en respectant les caractéristiques du tissu existant et les spécificités identitaires du cœur urbain, en définissant des bandes de constructibilité correspondant à des profondeurs de constructibilité issues des implantations existants (de 0 à 20m de profondeur et au-delà de 20m de profondeur). Ainsi, les implantations des constructions peuvent être gérées en limites séparatives afin de respecter les formes urbaines traditionnelles du centre-ville ancien.
- L'implantation doit s'adapter aux caractéristiques des zones d'habitat existantes : imposer l'implantation en **limites séparatives en bande A (20m)**, et selon une distance de **5 m minimum en bande B**.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, **favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage**.
- **Maintenir la densité bâtie** et la forme urbaine par une **hauteur maximale de 7 m (à l'égout du toit ou à l'acrotère) en bande A, et de 3 m en bande B**.
- Encadrer le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. La mise en place d'une **règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle** doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier. Ainsi, la **distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière** sera de **4 m en bande A, et 6 m en bande B**.
- Par ailleurs, l'**emprise au sol** est règlementée pour ne pas dépasser **40% de la bande A et 20% de la bande B**, de manière à maîtriser le processus de densification (notamment les opérations de division parcellaire), au regard de la desserte en réseaux.
- En complément, les espaces en pleine terre à préserver sont définis pour maintenir une surface minimale de **50% de la bande A et 70% de la bande B** en pleine terre.
- En ce qui concerne les **caractéristiques architecturales**, l'ensemble des règles retenues visent à **favoriser l'intégration des extensions, réhabilitations et rénovations** aux spécificités de la forme urbaine présente sur place.

- En ce qui concerne les **caractéristiques architecturales**, l'ensemble des règles retenues visent à **favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations** aux spécificités de la forme urbaine du centre ancien : les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages ; Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation ; Les couleurs criardes sont proscrites et les clôtures doivent être en harmonie avec les façades des habitations.

1.1.8 LA ZONE UX

1. Le zonage : contexte urbain ou géographique





Localisation de la zone UX sur Saint-Denis-de-Pile

La zone UX est destinée à l'**accueil d'activités économiques artisanales**. Une zone UXc est créée pour les **activités commerciales** existantes et leur développement sur la commune de Saint-Denis-de-Pile.

La zone UX comprend des **activités déjà implantées**, telles que dans les zones d'activités du centre-ville, de Frappe, le long de la RD1089, ... car des activités existantes dispersées sur le territoire doivent pouvoir se développer : exemple de la tonnellerie Sylvain, le pôle environnemental du SMICVAL, ...

La zone UX intègre aussi des **espaces disponibles**, pour permettre l'extension des activités présentes ou l'implantation de nouvelles activités. La forme urbaine ne présente pas de caractéristiques particulières.

La zone UXc reprend les limites de la zone commerciale 1AUXc définie dans le PLU de 2013 où s'est implanté le centre commerciale Intermarché, le long de la Route RD 674. Elle est située dans le prolongement de la zone d'activités de Beaumale au sud pour répondre à la demande des entreprises et dans le prolongement de la zone à vocation d'habitat située plus à l'Ouest (UC). Le site correspondant à cette zone est idéalement situé et permet, de favoriser le maintien de l'activité commerciale sur ce site, localisée entre Libourne et Coutras.

2. Objectifs recherchés par le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une **gestion relativement souple de la zone**, tout en encadrant et limitant sa vocation aux destinations existantes, et selon les modalités suivantes :

- La fonction spécifique de la zone doit être maintenue tout en évitant le développement des constructions et opérations à usage d'habitation. Certaines **destinations** sont **interdites** (industrie...) afin de **limiter les nuisances**, compte-tenu de la proximité des zones d'habitation limitrophes.

- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un **recul minimum de 5 m depuis l'alignement des voies et emprises publiques ou privées**, afin d'assurer une cohérence du rapport à la voie publique.
- Au regard du positionnement des zones UX(c), il est prévu une implantation des constructions à une **distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives**.
- L'**implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée** afin de ne pas limiter la réalisation des projets.
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de la surface du terrain pour optimiser le foncier disponible, 15 % du terrain doit être maintenu un espace en pleine terre pour être compatible avec les prescriptions du DOO du SCOT, ainsi qu'une obligation 15% minimum de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant.
- La **hauteur absolue des constructions est limitée à 12 m** au regard de la vocation des constructions.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont plus souples que dans les autres zones urbaines, du fait de l'hétérogénéité des besoins techniques selon les activités. La **qualité d'intégration paysagère** est toutefois recherchée.

1.4. LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les **secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation**.

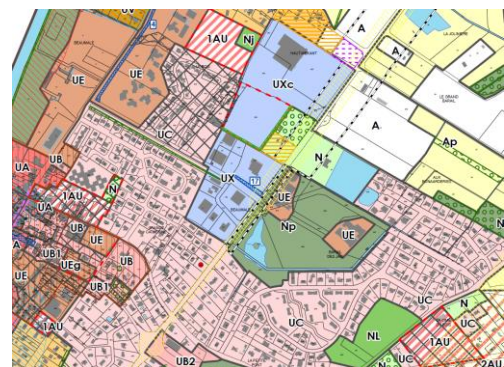
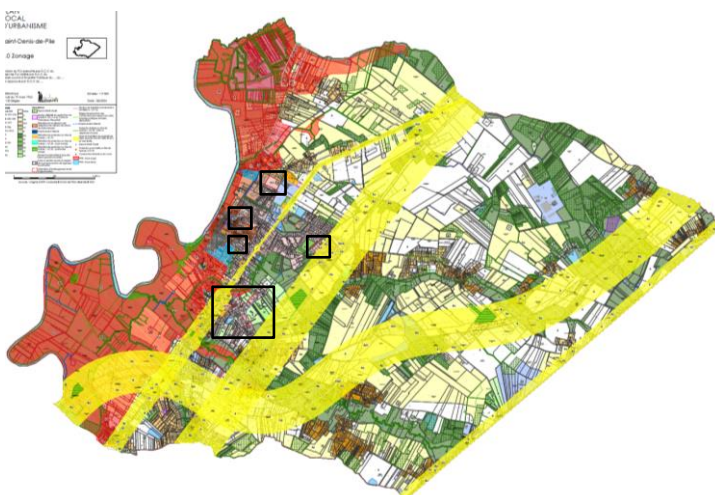
Lorsque les **voies publiques** et les **réseaux d'eau, d'électricité** et, le cas échéant, **d'assainissement** existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone (zone 1AU), le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les **constructions** y sont **autorisées**, soit lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, soit **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone** prévue par le PADD et le règlement.

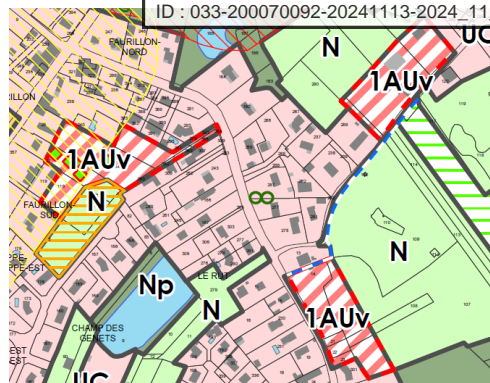
Lorsque les **voies publiques** et les **réseaux d'eau, d'électricité** et, le cas échéant, **d'assainissement** existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont **pas une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son **ouverture à l'urbanisation** peut être **subordonnée à une révision du PLU** (zone 2AU).

Le PLU présente 8 zones **1AU**, dont 3 zones 1AUv et 1 zone **1AUx**, 1 zone **2AU** et 1 zone **2AUe**, enchâssées dans des espaces déjà urbanisés, dans une logique de cohérence au regard de la capacité des réseaux.

1.1.1 LA ZONE 1AU

1. Le zonage : contexte urbain ou géographique





Localisation de la zone 1AU et 1AUv sur Saint-Denis-de-Pile

La délimitation de la zone 1AU a pour objectif d'identifier des terrains non encore urbanisés, proches de zones urbaines existantes ou en cœur d'espaces urbanisés. Ce classement permettra la mise en place d'opérations d'aménagement organisées et cohérentes, dans le but de créer de nouveaux quartiers fonctionnels et de tirer le meilleur parti des espaces disponibles.

4 zones 1AU ont été définies. Elles se situent au sein du **centre-ville** de Saint-Denis-de-Pile. Elles sont destinées à accueillir principalement de l'**habitat**, en lien avec les équipements, commerces et services présents sur le bourg. La volonté est de permettre une densité forte sur ces sites pour assurer la mixité sociale répondant aux besoins de diversification de l'offre en logements et aux objectifs du PLH. Ces sites font l'objet d'OAP :

- Le site du Haut Mexant, entre l'ADAPÉI et le centre commercial, à proximité des équipements sportifs et culturel de Beaumale,
- Le site route de Lussac, qui permet de terminer les actions portées dans la OAP du PLU de 2013. Il représente encore un site à enjeu important pour la ville de Saint Denis de Pile. Marquée par un abandon progressif de l'habitat, cette rue fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain dans le cadre du PLU. L'objectif est de pouvoir recréer un front urbain le long de cet axe en diversifiant les typologies d'habitat afin de répondre aux besoins de la population. De nouvelles voies seront créées afin de reconnecter cet espace aux quartiers avoisinants. 36 logements sociaux sont programmés sur le périmètre de cette zone 1AU.
- Le site Avenue du Général de Gaulle, localisé au sein du cœur de bourg de Saint-Denis-de-Pile, à proximité immédiate des équipements structurants sur la commune : salle des sports, crèche « La Souris Verte », Maison de l'Isle, ... il s'inscrit à la fois dans le tissu urbain de cœur de bourg et celui des quartiers d'habitat pavillonnaire prédominants sur le territoire communal. L'aménagement de ce site soulève ainsi des enjeux d'accessibilité et d'intégration du site dans son environnement. 14 logements sociaux sont programmés sur le périmètre de cette zone 1AU bien que **ce site est en partie en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)**.
- Le site « Champ d'Henry/La Cime du Bois », s'inscrivent dans une logique de restructuration de l'ensemble de ce quartier. Les contours se calent sur les parcelles déjà bâties pour organiser une nouvelle urbanisation dans les espaces restant à construire. L'objectif est de mettre en place une urbanisation cohérente et diversifiée. La cohérence repose sur la mise en place d'un maillage permettant de desservir de façon optimale ce secteur. La diversification s'appuie sur une production de logements variés allant du collectif à l'habitat pavillonnaire. De plus, il s'agit d'un secteur stratégique en lien direct avec le site destiné au développement de la future gare, rapprochant les fonctionnalités entre cet équipement et le centre-bourg, la halte actuelle étant située de façon plus excentrée au Sud de la commune. En termes de logements, ce site permet de créer 62 logements dont 70% seront à vocation sociale (soit 52 logements sociaux)

La zone 1Au comprend aussi 3 secteurs 1AUv se situent au **sud du centre-ville**, dans son **enveloppe élargie mais à proximité des villages anciens (UV)**. Également destinées à accueillir de l'habitat, elles sont toutes en situation de **dents creuses** ou de cœur d'îlots. Ces sites localisés dans le quartier de Pinaud, sont issus de la restructuration d'une OAP portée par le PLU de 2013 qui n'a pas été jusqu'au bout car trop vaste :

- le site « Pinaud-Faurillon »,
- Le site « Chemin des Gravières »
- Le site « Rue des Gravière »

Le quartier de Pinaud est marqué par la présence de nombreux espaces intermédiaires locaux au cœur du tissu urbain. L'objectif du PLU, par le biais de ces zones 1AUv est d'organiser et de restructurer le développement de l'habitat à l'intérieur de ce quartier. En s'appuyant sur la typologie de bâti existant (habitat de type pavillonnaire), les zones 1AUv et leur OAP permettront à terme de reconnecter l'ensemble de ces « dents creuses » à proximité du centre ville.

Au regard des contraintes au développement de l'urbanisation sur le territoire communal, il s'agit des rares possibilités de **rapprocher les résidents de la commune des équipements publics et d'intérêt collectif**.

Toutefois, ces zones comprennent aussi un certain nombre de spécificités qui justifient la **mise en place d'une opération d'ensemble (OAP)** pour s'assurer d'une **gestion maîtrisée des modalités de développement** :

- Des **sites enclavés dans un tissu urbain dense**, en cœur de bourg ou dans son enveloppe élargie, **ce tissu étant amené à se densifier** par la **mise en œuvre d'un certain nombre de projets** (centre commercial Intermarché, opérations d'habitat, projet de gare...).
- La présence de **plusieurs propriétaires fonciers** qui ne garantit pas une réalisation à court terme des aménagements sur l'ensemble des sites.
- Une **cohérence de fonctionnement** de ces sites qui doit être garantie **au regard des capacités à assurer des connexions sécurisées** sur les voies de communication attenantes.

Les **enjeux de bonne intégration de l'urbanisation future** dans ces sites sont donc particulièrement importants. Cela touche notamment à l'intégration des projets dans des espaces déjà urbanisés et contraints.

1. Objectifs recherchés par le règlement

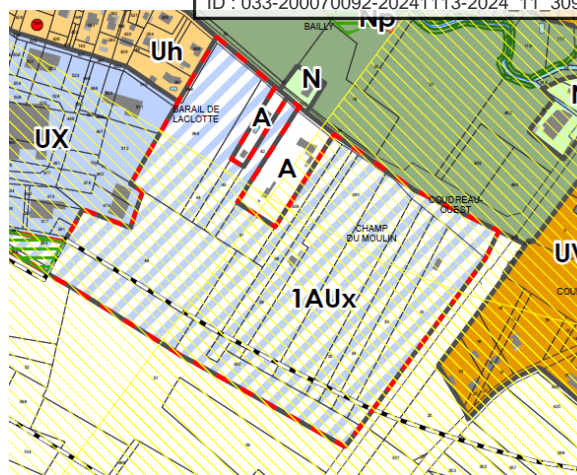
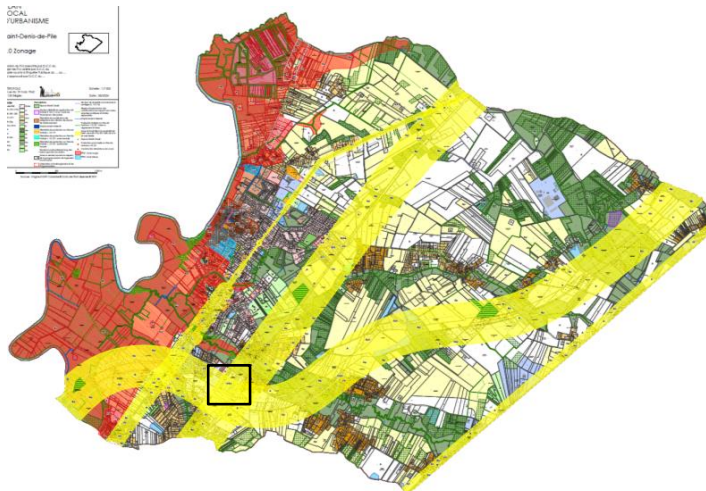
Le règlement du secteur 1AU doit permettre une **certaine densité**, et **s'appuyer sur l'opportunité d'un positionnement géographique proche des principaux équipements publics** de la commune, afin de mieux identifier le centre-bourg par des formes urbaines plus hautes et plus denses.

Sous réserve d'être compatible avec l'OAP, le règlement du PLU doit permettre de :

- **Valoriser le futur quartier d'habitation**, en structurant les entrées **de ville et les dents creuses**, par le développement de **formes urbaines plus compactes** que ce qui a été réalisé au cours des dernières années, et **imposer une servitude de mixité sociale** par le biais de l'OAP.
- Assurer une **implantation** des constructions tenue dans l'espace, à **l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ou selon un retrait de 5 m minimum**, afin de maintenir les perceptions urbaines depuis les emprises publiques. Toutefois, des règles différentes peuvent s'appliquer en fonction des sites à OAP et pour les opérations de logement social.
En secteur 1AUv, seules sont autorisées les implantations avec un **retrait de 5 m depuis l'alignement des voies et emprises publiques ou privées**.
- Assurer une certaine **compacité des formes urbaines**, en imposant à minima une **implantation sur au moins une des limites séparatives**. De la même façon que dans les zones urbaines, des bandes de constructibilité sont définies, afin de **maintenir la densité bâtie** et la forme urbaine, en respectant les caractéristiques du tissu existant et les spécificités identitaires du cœur urbain (de 0 à 20m de profondeur et au-delà de 20m de profondeur).
- L'**emprise au sol** est réglementée à un **maximum de 50% de la parcelle** de manière à favoriser une densification raisonnée au regard du positionnement géographique et de la desserte en réseaux.
En secteur 1AUv, l'emprise au sol ne pourra être supérieure à **40% de la bande A**, et à **20% de la bande B**.
- La **hauteur** sera limitée à **9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère au maximum** afin d'assurer une intégration paysagère permettant de valoriser l'urbanité du bourg et de ses entrées de ville.
En secteur 1AUv, la hauteur sera limitée à **6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en bande A**, et à **3 m en bande B**.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'**intégration des nouvelles constructions** par rapport aux caractéristiques des formes urbaines identitaires de la commune.

1.1.2 LA ZONE 1AUX

1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation de la zone 1AUx sur Saint-Denis-de-Pile

L'objectif dans la zone 1AUx est de permettre le développement des activités dans la continuité de la zone d'activités de Frappe existante et d'assurer dans cette optique leur regroupement et dans un intérêt communautaire ; un autre objectif est par conséquent de limiter le développement d'activités isolées sur le territoire communal.

La zone 1AUx se situe en extension de la zone d'activités économiques du secteur de Frappe (UX) le long de la route de Saint Emilion. Elle est destinée à accueillir des **activités artisanales**.

Le secteur correspondant à la zone 1AUx est composé précisément des espaces situés en continuité de la zone d'activités de Frappe déjà existante et est composé principalement d'espaces non bâtis pouvant permettre le développement d'activités dans ce secteur. De compétence intercommunale, cette zone 1AUx répond aux objectifs de développement de l'activité artisanale portés par la CALL sur la commune de Saint Denis de Pile

Au regard des contraintes au développement de l'urbanisation à Saint-Denis-de-Pile, il s'agit de l'une des rares possibilités de **développement d'activités économiques sur le territoire communal**.

Toutefois, cette zone comprend aussi un certain nombre de spécificités qui justifient la **mise en place d'une opération d'ensemble (OAP)** pour s'assurer d'une **gestion maîtrisée des modalités de développement** :

- Un **site enclavé entre la zone d'activités économiques de Frappe, les infrastructures routières (A89, D22) et ferroviaires...**
- La présence de **plusieurs propriétaires fonciers** qui ne garantit pas une réalisation à court terme des aménagements sur l'ensemble du site.
- Une **cohérence de fonctionnement** de ce site qui doit être garantie **au regard des capacités à assurer des connexions sécurisées** sur la D22 (route de Coudreau).

Les **enjeux de bonne intégration de l'urbanisation future** dans ce site sont donc particulièrement importants. Cela touche notamment à l'intégration du projet dans un espace déjà urbanisé et contraint.

2. Objectifs recherchés par le règlement

Le règlement du secteur 1AUx doit permettre une **certaine densité**, et **s'appuyer sur l'opportunité d'un positionnement géographique en continuité du secteur de Frappe**.

Sous réserve d'être compatible avec l'OAP, le règlement du PLU doit permettre de :

- **Valoriser et conforter la zone d'activités du secteur de Frappe.**
- Assurer une **implantation** des constructions tenue dans l'espace, à **5 m des voies et emprises publiques ou privées** (hors départementales) afin de maintenir les perceptions urbaines depuis les emprises publiques.
- Assurer une certaine **compacité des formes urbaines**, en imposant une **implantation des constructions à une distance de 5 m minimum de toutes les limites séparatives** à l'exception des annexes.
- L'**emprise au sol** est réglementée à un **maximum de 70% de la parcelle** de manière à favoriser une densification raisonnée au regard du positionnement géographique et de la desserte en réseaux, et 15 % du terrain doit être maintenu un espace en pleine terre pour être compatible avec les prescriptions du

DOO du SCOT, ainsi qu'une obligation 15% minimum de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant.

- La **hauteur** sera limitée à **12 m à l'égout du toit au maximum** afin de favoriser une certaine densité dans un espace contraint, pour des activités soumises à une réelle demande.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser **l'intégration des nouvelles constructions** par rapport aux caractéristiques des formes urbaines identitaires de la commune.

1.1.3 LA ZONE 2AU

1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation de la zone 2AU sur Saint-Denis-de-Pile

La zone 2AU se justifie par **l'impossibilité à court terme d'assurer la suffisance des réseaux au regard des besoins projetés**. Les deux zones 2AU sont localisées sur le **secteur Champs d'Henry**, en lien avec le **projet de future gare (2AUe)**.

La zone 2AU est inscrite commune réserve foncière car il s'agit d'un foncier stratégique en contact directe avec le site de développement « Champ d'Henry/La cime des bois » et le site de la future gare. Les réseaux ne sont pas en capacité suffisante.

La zone 2AUe est définie pour matérialiser le site potentiel d'implantation de la future gare en lieu et place de la halte existante qui est aménagée sur une levée de la voie ferrée (au niveau de Pinaud), difficilement accessible, avec des problèmes de stationnement, ... La position stratégique de cette zone est capitale car le long de la RD22 qui permettrait de connecter la future gare aux communes limitrophes de Saint Denis de Pile et autres intercommunalités. A terme le but est de développer un équipement structurant à l'image d'un parc d'échange multimodal.

Les deux zones 2AU sont **soumises à révision du PLU** pour leur ouverture à l'urbanisation.

2. Objectifs recherchés par le règlement

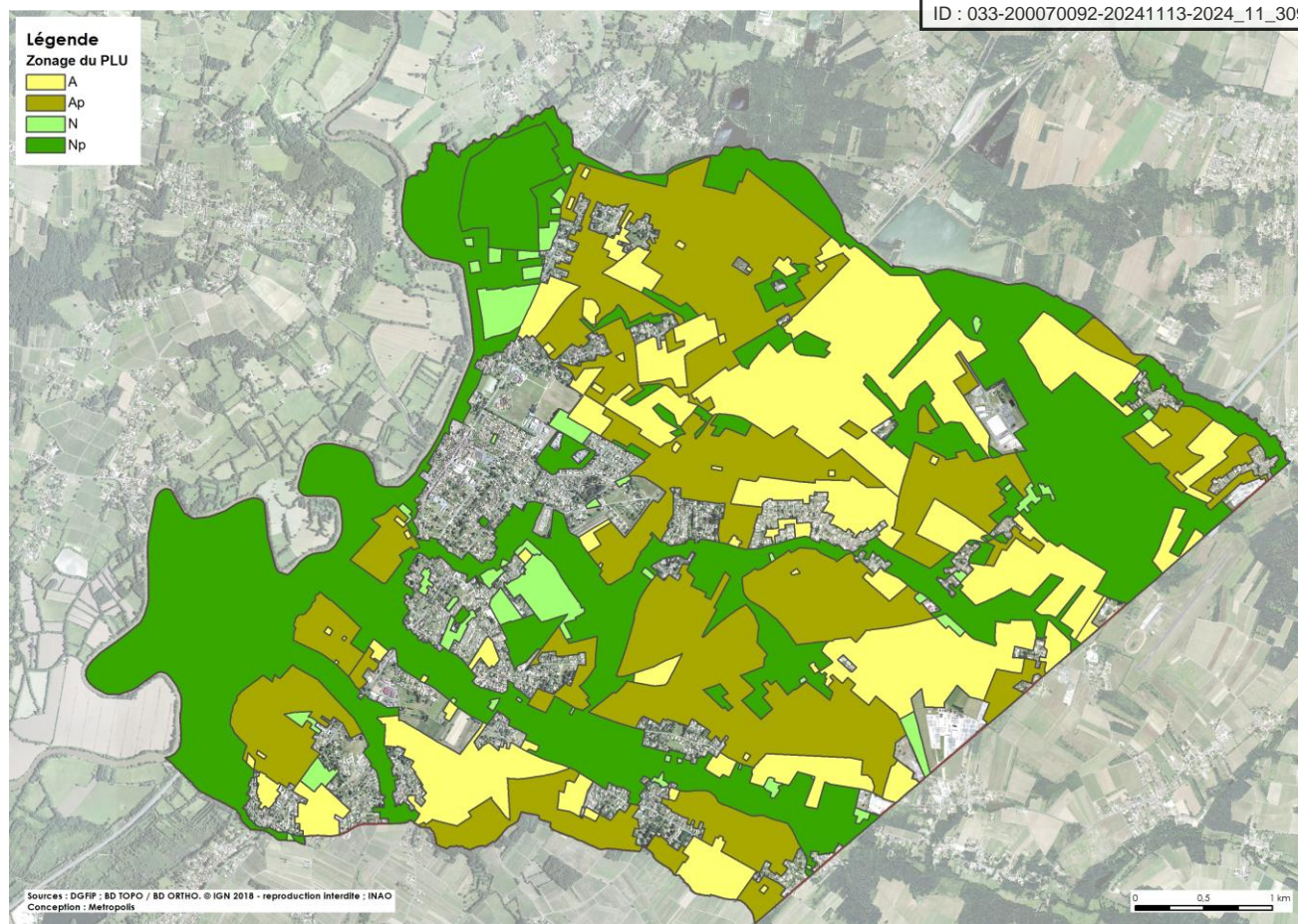
En application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la zone 2AU est une **zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation après mise à niveau des réseaux**, et après s'être assuré d'une **atteinte significative des objectifs de mise sur le marché de logements et de densification**.

Jusqu'à la prochaine révision, toute nouvelle construction est interdite.

1.5. LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

1.1.1 LES ZONES AGRICOLES

1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation de la zone A sur Saint-Denis-de-Pile

Peuvent être classés en zone agricole « zones A » les **secteurs**, équipés ou non, **à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux **activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage**.

La zone A est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation. Des dispositions spécifiques sont prévues afin d'assurer la gestion des constructions et des activités présentes afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation.

Sur la commune de Saint-Denis-de-Pile, la zone agricole concerne aussi les **constructions isolées existantes** localisées sur l'ensemble du territoire communal, afin de permettre leur **évolution**, sans création de nouvelle habitation.

Elle se décompose de zones principales :

- La **zone A**, agricole.
- La **zone Ap**, agricole protégée, assurant une préservation renforcée et consolidant le caractère agricole des secteurs concernés.

De plus, elle compte un secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ax. De plus, il faut préciser qu'il n'existe pas de STECAL à vocation d'habitat dans le Projet de PLU.

2. La zone A

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Le classement en zone A permet de protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et permettre la pérennisation de cette activité sur l'ensemble de la commune, y compris dans des secteurs qui sont sujets à pression foncière (franges d'urbanisation, etc...). La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme.

Les principes généraux du règlement de la zone A doivent permettre de :

- **Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.**
- **Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- **Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.**

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

- **Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural :**

Il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Permettre la production d'énergie renouvelable :**

Il est donné la possibilité d'installer des constructions et des installations de production d'énergie renouvelable sous conditions de respecter la réglementation en vigueur et de permettre les projets agrivoltaïques.

- **Permettre la gestion mesurée des habitations existantes, non nécessaires à l'activité agricole.**

Le PLU traite la question de la gestion des constructions à usage d'habitation existante. En effet pour ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, il est :

- imposé : aux extensions des constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU d'être limitées à hauteur de 30% d'emprise au sol supplémentaire ou 60 m² sans dépasser 300 m² de surface totale de surface de plancher (bâtiment existant + extension).
- autorisé les annexes et piscines inférieure à 75 m² sous réserve d'une implantation à une distance d'éloignement maximum de 30m de l'habitation existante.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs quant à eux ne pourront quant à eux être éloignés de plus de 50 mètres de la construction d'habitation (une distance d'éloignement maximum).

Le nombre d'annexes est limité à 4 par habitation, pour 75 m² d'emprise au sol cumulée (hors emprise du bassin et plages de la piscine) et la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

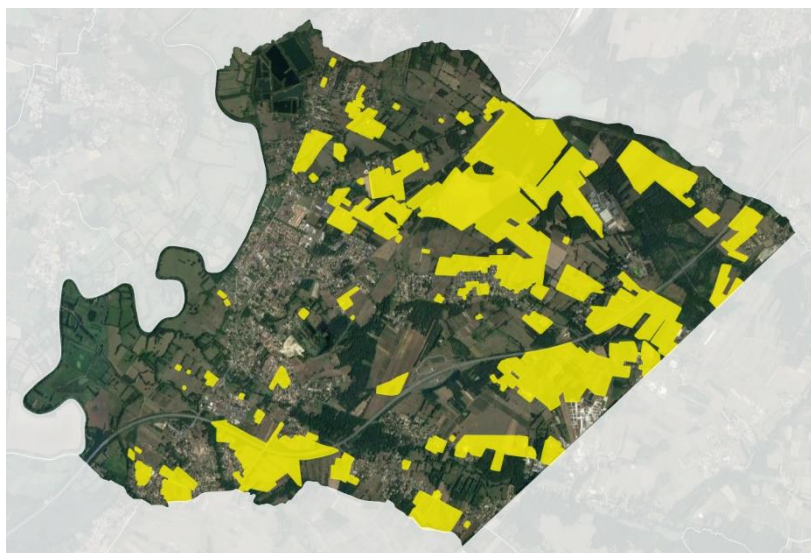
La hauteur des habitations existantes sont limitées à 7m à l'égout du toit, c'est-à-dire un niveau supplémentaire par rapport au rez-de-chaussée. La hauteur des annexes est quant à elle limitée à 2,50m.

La limite pour les extensions est fixée à 300m². Cette limite correspond à la surface moyenne d'emprise au sol des constructions existantes (la plupart est ancienne) en zone agricole et en zone naturelle : en effet la surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 300m² d'emprise au sol par unité foncière, sans création de plus d'un logement supplémentaire.

La collectivité assume pleinement sa volonté de limiter l'extension des habitations existantes mais elle assume aussi de ne pas vouloir limiter les regroupements familiaux.

Protéger la qualité paysagère de ces zones :

- Imposer l'implantation avec un recul de 5 mètres minimum des voies publiques (reculs plus importants pour les secteurs hors agglomération longeant les routes départementales),
- Imposer un recul minimum de 10m par rapport à la zone agricole cultivée.
- Proposer une implantation en discontinuité des constructions (recul de 5 mètres minimum pour les constructions agricoles et 3m pour les autres constructions) afin de proposer une diversité d'implantation et de ne pas contraindre techniquement les constructions agricoles qui doivent répondre à des spécificités techniques.
- Ne pas imposer une marge de retrait entre deux constructions pour optimiser le foncier et laisser toute la latitude nécessaire pour les nouvelles constructions agricoles et favoriser le regroupement des constructions nouvelles autour des constructions agricoles existantes.
- Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas défini de limite d'emprise car les besoins inhérents à chaque exploitation agricole peuvent varier et la collectivité ne souhaite pas encadrer trop strictement les constructions à usage agricole et ne pas contraindre techniquement les constructions agricoles qui doivent répondre à des spécificités techniques. Dans ce même objectif, les constructions pourront atteindre jusqu'à 12 mètres de hauteur maximum à l'égout du toit à l'exception des silos, des cuves ...
- La hauteur des constructions à destination d'habitation, liée ou non à l'activité agricole, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. De plus, les constructions annexes isolées des constructions principales est limitée à 2,80 mètres afin de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Secteurs couverts par un zonage « A non indicé » dans le PLU de Saint-Denis-de-Pile (en jaune)

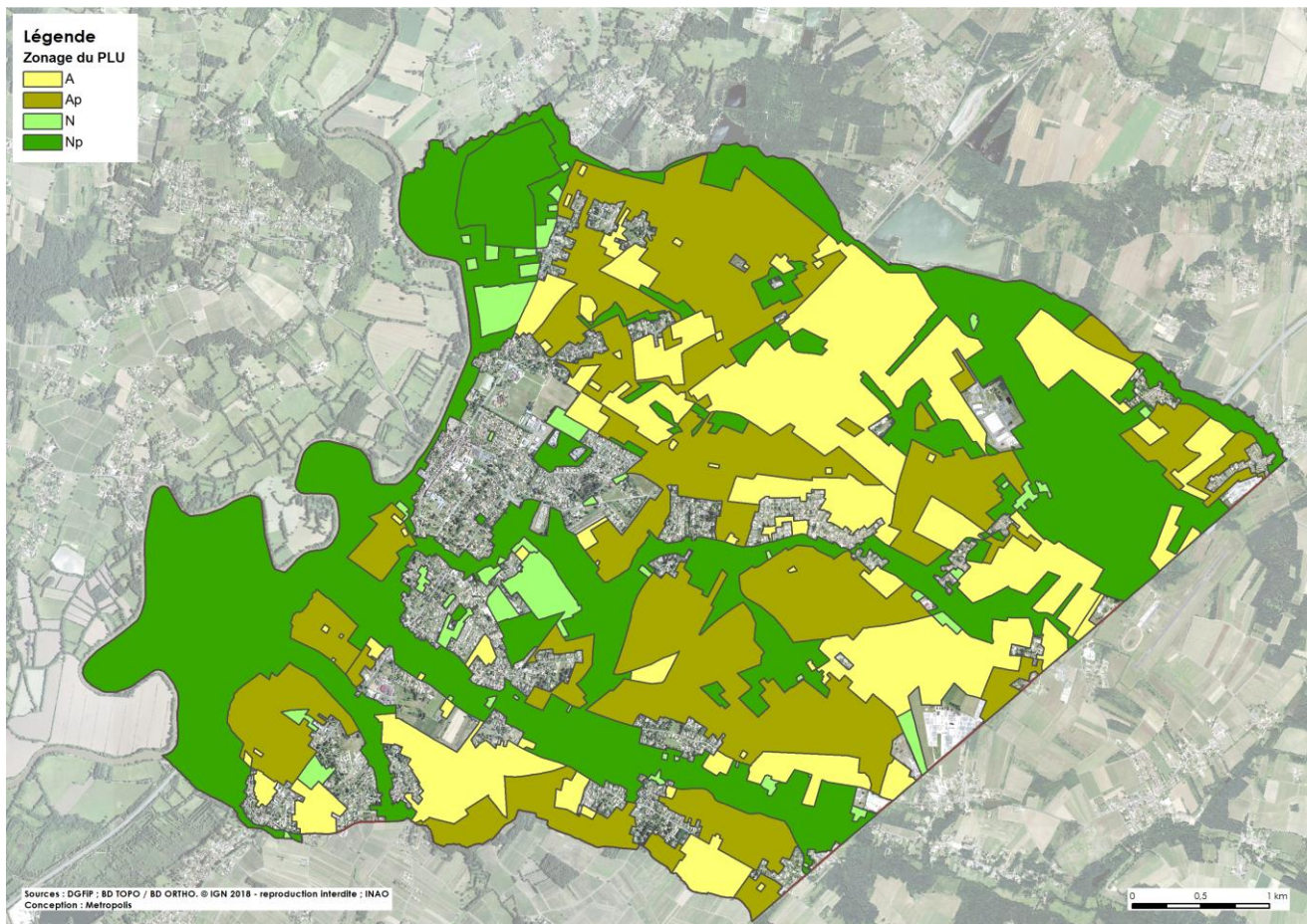
3. La zone Ap

La zone Ap concerne les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. Ils se positionnent sur les espaces les plus emblématiques de l'identité paysagère agricole et viticole du territoire. La vocation agricole des terres doit être maintenue, et doit aussi être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère ou écologique du site.

Dans le cadre de la révision du PLU, l'objectif est d'afficher clairement en zone agricole les terres exposées ou présentant un potentiel agronomique important. Les espaces agricoles sont localisés sur l'ensemble de la commune. Il s'agit en grande partie d'espaces viticoles, des espaces de production céréalières et des prairies.

La zone Ap correspond aussi la traduction règlementaire d'une partie de la TVB, notamment des espaces élargis le long des cours d'eau et des corridors entre les réservoirs de biodiversité.

La constructibilité est volontairement limitée à l'extension des constructions agricoles existantes et à la réalisation d'équipements publics.



Localisation de la zone Ap sur Saint-Denis-de-Pile

4. Le secteur de taille et de capacité d'accueil Ax

Le sous-secteur Ax est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone agricole en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme et qui autorisent des nouvelles constructions sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

Le stecal Ax est repris suite à la modification du PLU de 2023. Dans le cadre du développement d'un élevage canin, le porteur de projet souhaite construire des locaux pour développer une pension canine. La pension se situe au 113 route de Coutras sur la commune de Saint Denis de Pile (parcelle YD93). Les installations seront construites pour recevoir jusqu'à 30 chiens en pension en plus de 5 chiens d'élevages et 5 chiens de compagnie, soit une capacité d'accueil de 40 chiens.

Depuis l'ouverture de la pension en mai 2019, cette activité observe un besoin croissant de garde d'animaux de compagnie. A chaque période de vacances, cette entreprise est forcée de refuser des dizaines de demande de pension. L'objectif des prochaines années est de pouvoir répondre favorablement à ces demandes et ainsi créer des emplois pour accompagner l'exploitant dans son activité.

Le projet :

Bâtiments de pension :

- 5 ilots de 6 boxs pour les pensionnaires,
 - Chaque ilot (41,25m²) comporte 6 boxs (5m²) qui sont face à face avec un couloir intérieur d'accès à chaque chambre privative. Chaque chien a un accès permanent à sa courette privée via une trappe condamnable par un minuteur pour la nuit.
 - Les parcs de détente se situent après les courettes et les chiens y sont lâchés par trois maximum.
 - Les courettes sont en gravier (10m²), abritées par un auvent sur 5m². Un retour anti fugue sur les clôtures en grillage. Elles donnent un accès via une porte grillagée sur un parc de détente de 112,5m².
 - Le parc de détente est clôturé avec des grillages anti fugues ainsi que des sous bassement béton pour nous prémunir des risques de fugues et protéger nos pensionnaires. Les lieux de détente sont en herbe, avec au moins un arbre dans chaque parc.
- Proche des ilots de box, un autre ilot pour le stockage des croquettes, le bureau ainsi que l'infirmerie est prévu. Ce bâtiment représente une surface de 22,5m², avec une demi cloison (hauteur sur un mètre) pour séparer le bureau et le stockage ainsi qu'une cloison pour le box d'infirmerie qui donne accès sur une courette en béton (avec une pente pour la récupération des eaux usées) de 5m² avec clôture anti fugue.

L'emprise au sol du projet de pension représente 429m² d'emprise au sol, que nous proposons d'arrondir à 450m² pour pallier à d'éventuelles extensions futures.

Bâtiments d'élevage :

Sur la partie droite de la maison, un bâtiment se compose de deux maternités (séparées par des grilles semi pleines) ainsi qu'une infirmerie cloisonnée est prévue sur une emprise de 55m².

L'ilot de l'élevage comportera également deux boxs de 5m² chacun construits dans les mêmes configurations que les ilots de pension : soit 10m² d'emprise au sol.

Un espace de détente en herbe sera accessible via une trappe également pour les maternités, cet espace pourra être ouvert ou séparé en deux. Il sera abrité sur 25m².

L'emprise au sol du projet d'élevage représente 90m² d'emprise au sol, que nous proposons d'arrondir à 100m² pour pallier à d'éventuelles extensions futures.

La surface créée pour cette activité, l'éloignement des constructions et la hauteur limitée des constructions projetée n'est donc pas de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site naturel, à 50m des constructions existantes.

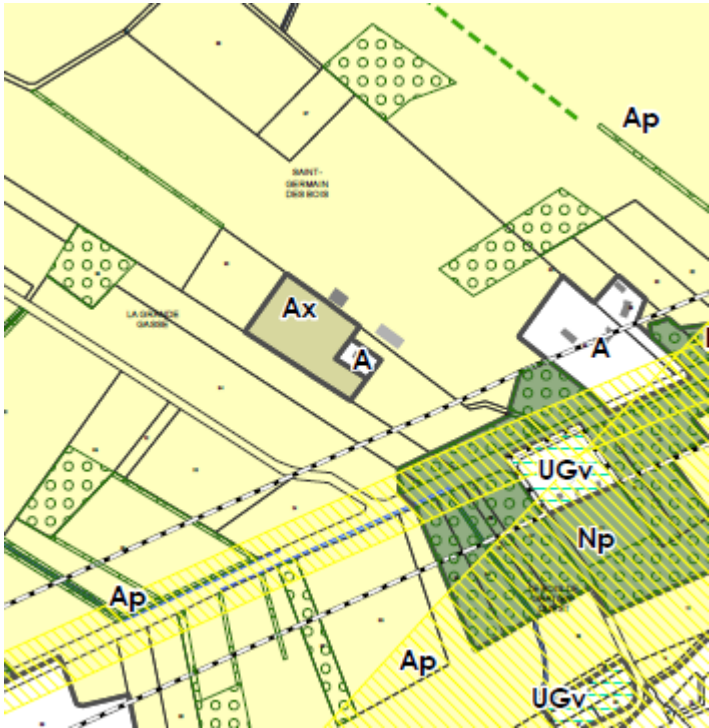
L'activité et la localisation du Chenil tient compte de la distance avec le voisinage. Les constructions d'habitation sont à plus de 50 m. Le projet et sa localisation sont donc en accord avec la réglementation départementale.

Le règlement du STECAL Ax limite donc la constructibilité nécessitée par le projet :

L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à :

- 450m² d'emprise au sol pour l'élevage canin,
- 100m² d'emprise au sol pour la pension canine.

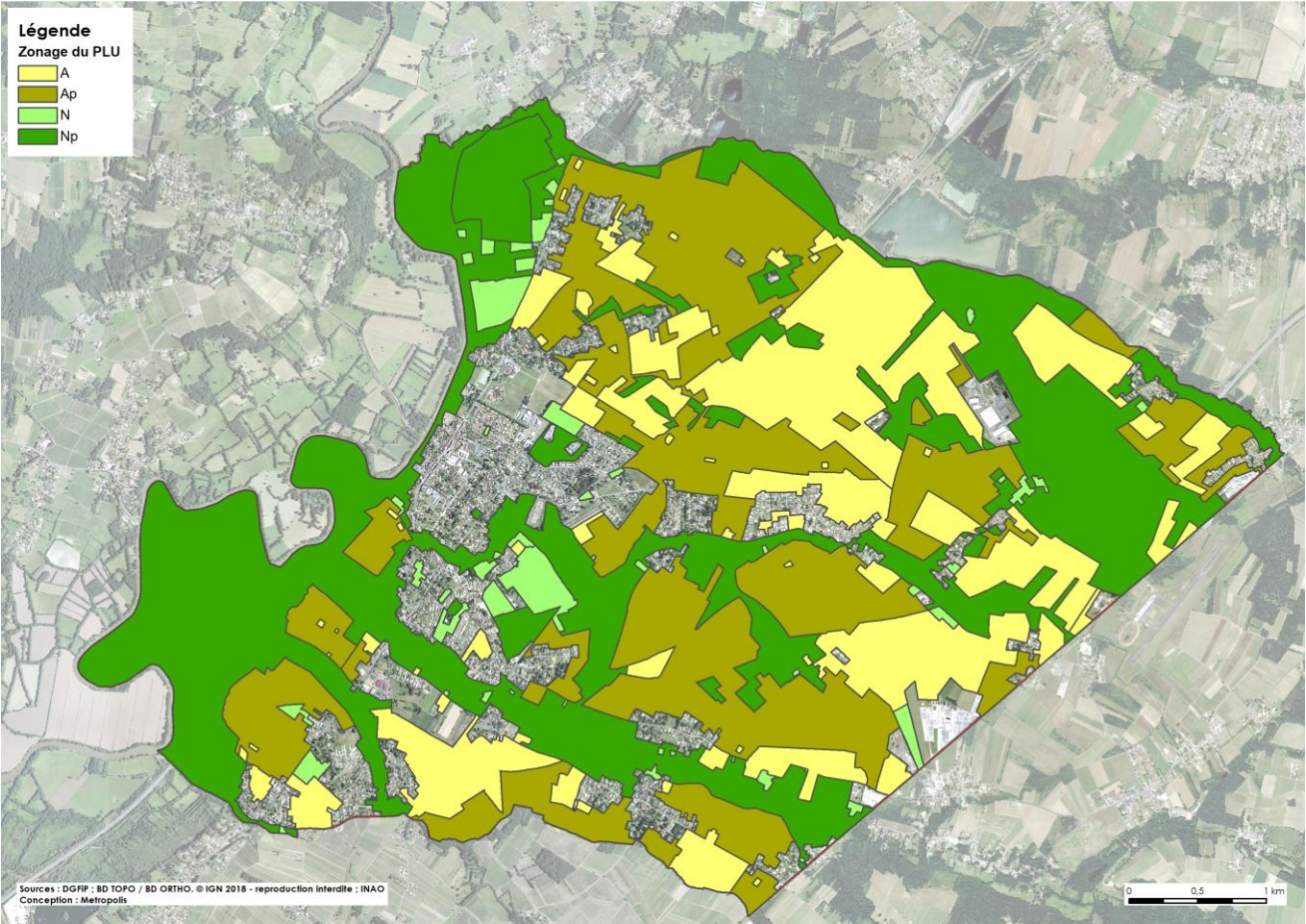
La hauteur d'une construction ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.



Localisation du secteur Ax sur Saint-Denis-de-Pile

1.1.2 LES ZONES NATURELLES

1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Peuvent être classées en zone naturelle et forestière « zones N », les **espaces**, équipés ou non, **à protéger en raison**, soit de la **qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt**, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une **exploitation forestière**, soit de leur **caractère d'espaces naturels** (...).

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation. Des dispositions spécifiques sont prévues afin d'assurer la gestion des constructions et des activités présentes afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation.

Sur la commune de Saint-Denis-de-Pile, la zone naturelle concerne les **espaces identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue**, et les **constructions isolées existantes** localisées sur l'ensemble du territoire communal, afin de permettre leur **évolution**, sans création de nouvelle habitation.

Cette zone englobe des **terrains généralement non ou insuffisamment équipés**, qui constituent des **milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages**, afin de préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle se décompose en 6 secteurs :

- La **zone Np**, naturelle protégée, assurant une préservation renforcée et consolidant le caractère naturel des secteurs concernés sur l'ensemble du territoire communal.
- Le secteur **Ne**, naturelle à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, notamment destinée à la gestion du cimetière actuel et à l'implantation d'un nouveau cimetière ...
- Le secteur **Nj**, naturelle à vocation de jardin partagé (secteur Haut-Mexant).
- Le secteur **NL**, naturelle dont les vocations de loisirs et sportive (secteur Champs d'Henry).
- Le secteur **Nt**, naturelle à vocation touristique limitée (accueil, hébergements, ...).
- Le secteur **Nx**, naturelle dont la gestion d'une activité économique existante (extension et annexe des constructions existantes) est autorisée. Ces secteurs se localisent le long de la RD1089 et de la route de Paris (RD910).

2. La zone N

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux cœurs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue définie sur le territoire communal en compatibilité avec les prescriptions du SCOT en la matière. Par ailleurs, une partie des zones humides connues et potentielles sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur multifonctionnalité (capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d'étiage...).

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel et les périmètres repérés au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine » ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les alignements d'arbres, ...

Ces dispositifs viennent assurer la préservation des particularités physiques du territoire qui forgent son identité, son attractivité, sa qualité environnementale et paysagère (topographie, réseau hydrographique, ...). Par exemple, les boisements des vallons ont un rôle à la fois environnemental mais aussi technique pour le maintien des sols.

Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.

Les principes généraux du règlement doivent permettre :

- **De valoriser les espaces naturels, boisés, végétalisés du territoire.** Ne sont autorisées que les constructions nouvelles à destination :

- D'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que routières.
- D'exploitation agricole et forestière et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications :
- Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être regroupées afin de limiter le mitage du territoire par l'urbanisation.
- Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation

- **Permettre la gestion mesurée des habitations existantes, non nécessaires à l'activité agricole.**

Le PLU traite la question de la gestion des constructions à usage d'habitation existante. En effet pour ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, il est :

- imposé : aux extensions des constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU d'être limitées à hauteur de 30% d'emprise au sol supplémentaire ou 60 m² sans dépasser 300 m² de surface totale de surface de plancher (bâtiment existant + extension).
- autorisé les annexes et piscines inférieure à 75 m² sous réserve d'une implantation à une distance d'éloignement maximum de 30m de l'habitation existante.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs quant à eux ne pourront quant à eux être éloignés de plus de 50 mètres de la construction d'habitation (une distance d'éloignement maximum).

Le nombre d'annexes est limité à 4 par habitation, pour 75 m² d'emprise au sol cumulée (hors emprise du bassin et plages de la piscine) et la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

La hauteur des habitations existantes sont limitées à 7m à l'égout du toit, c'est-à-dire un niveau supplémentaire par rapport au rez-de-chaussée. La hauteur des annexes est quant à elle limitée à 2,50m.

La limite pour les extensions est fixée à 300m². Cette limite correspond à la surface moyenne d'emprise au sol des constructions existantes (la plupart est ancienne) en zone agricole et en zone naturelle : en effet la surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 300m² d'emprise au sol par unité foncière, sans création de plus d'un logement supplémentaire.

La collectivité assume pleinement sa volonté de limiter l'extension des habitations existantes mais elle assume aussi de ne pas vouloir limiter les regroupements familiaux.

- **D'accompagner la valorisation écologique des sites et limiter les impacts des nouvelles constructions autorisées sur les paysages et l'environnement :**

- Imposer l'implantation avec un recul de 5 mètres minimum des voies publiques (reculs plus importants pour les secteurs hors agglomération longeant les routes départementales),
- Imposer un recul minimum de 10 m minimum des berges afin de prendre en compte le risque d'inondation et de limiter l'exposition des personnes et des biens.
- Imposer une implantation en discontinuité des constructions (recul de 5 mètres minimum) afin de maintenir des porosités visuelles et physiques entre le bâti,
- Ne pas imposer une marge de retrait entre deux constructions pour optimiser le foncier et laisser toute la latitude nécessaire pour les nouvelles constructions agricoles et favoriser le regroupement des constructions nouvelles autour des constructions agricoles existantes.
- Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas défini de limite d'emprise car les besoins inhérents à chaque exploitation agricole peuvent varier et la collectivité ne souhaite pas encadrer trop strictement les constructions à usage agricole et ne pas contraindre techniquement les constructions agricoles qui doivent répondre à des spécificités techniques. Dans ce même objectif, les constructions pourront atteindre jusqu'à 12 mètres de hauteur maximum à l'égout du toit à l'exception des silos et des cuves.
- Pour les constructions à destination d'habitation, liée ou non à l'activité agricole, 50% minimum de l'unité foncière sera maintenue en pleine terre afin de préserver le caractère rural et naturel des sites. L'emprise au sol sera parallèlement au maximum de 50% de l'unité foncière.

- La hauteur des constructions à destination d'habitation, liée ou non à l'activité agricole, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. De plus, les constructions annexes isolées des constructions principales est limitée à 2,50 mètres afin de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

3. La zone Np

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription des **dispositions du SCoT** relatives aux cœurs de biodiversité et aux espaces naturels, mais aussi à la retranscription de la **Trame Verte et Bleue** à une échelle plus fine de la commune.

Dans le cadre de la révision du PLU, l'enjeu est d'afficher clairement une zone naturelle permettant la **préservation** et la **valorisation des espaces naturels**. Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel et les périmètres repérés au titre des autres dispositions de préservation ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un **panel d'outils complémentaires au zonage** a été utilisé : les **Espaces Boisés Classés (EBC)**, les **entités boisées à protéger**, les **alignements d'arbres**, les **protections de haies**...

Ces zones concernent des espaces naturels, pour autant, ces territoires peuvent avoir différents rôles ou usages, notamment d'interface : entre infrastructure routière et urbanisation, jouant un rôle de **zone tampon**, - d'**espace de transition**, entre urbanisation et espace naturel à forte valeur écologique et/ou agricole, ou entre deux espaces urbains de différente vocation.

Dans le respect des documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure (SDAGE, SAGE), des objectifs du SCoT, le PLU s'est attaché à définir des **zones naturelles le long du réseau hydrographique** afin :

- De **préserver** et de **restaurer les milieux aquatiques et humides** constituant la trame bleue.
- De **contribuer au bon état écologique des cours d'eau**.
- De **réduire les pressions s'exerçant sur les milieux aquatiques et humides** pour leur permettre d'assurer leurs fonctions d'épuration des eaux, de régulation des risques d'inondation, ...

En plus des milieux aquatiques et des zones humides d'importance inscrits et délimités au SRADDET, le PLU a délimité des **zones naturelles** sur les milieux qui renferment une biodiversité plus ordinaire, mais réellement présente sur le **linéaire des cours d'eau** de la commune. **Entretien et valoriser ces zones humides et aquatiques** permet en effet de **préserver les possibilités de déplacements des espèces sauvages** sur l'ensemble du territoire. Les cours d'eaux sont en connexion avec les milieux aquatiques et naturels, ce qui permet d'**éviter une érosion de la diversité biologique**.

Le projet de la municipalité entend ainsi :

- **Préserver des espaces naturels, de la biodiversité, ...** et leur différenciation par rapport aux zones agricoles conformément à l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme.
- **Classer en zone naturelle la majorité des boisements**, afin de limiter le ruissellement, favoriser l'écoulement des eaux, préserver les sols et la diversité de la flore et de la faune...

Le zonage Np (couplé au zonage Ap) est également mobilisé pour éviter la fragmentation des espaces naturels et agricoles qui constituent le support de continuités écologiques « terrestres ». Il s'agit-là d'un enjeu important du PLU.

Afin d'atteindre ces objectifs, aucune construction à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et environnementales du site, n'est autorisée.

De plus, ce zonage Np (couplé à Ap) constitue également une des réponses apportées par le PLU pour éviter les incidences significatives sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire liés au réseau européen Natura 2000. De façon complémentaire, d'autres outils offerts par le Code de l'Urbanisme sont mobilisés afin de ne pas porter atteintes aux secteurs à enjeu Natura 2000

4. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Les sous-secteurs Ne, Nj, NL, Nt et Nx sont des Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone naturelle en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme et qui autorisent des nouvelles constructions sans compromettre le caractère de la zone ou la qualité paysagère du site.

Il faut préciser qu'il n'existe pas de STECAL à vocation d'habitat dans le Projet de PLU.

Dans le secteur Ne, sont autorisés uniquement les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

En secteur Nj, sont autorisés toutes les constructions, installations et aménagements nécessaire à une activité de jardins partagés.

En secteur NL, sont autorisés Toutes les constructions, installations et aménagements nécessaire à une activité de loisir et sportive

En secteur Nx, sont autorisés uniquement l'usage des constructions existantes sans extensions ni annexes, et sans changements de destination.

S'agissant de STECAL, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Dans le cas des STECAL en zone naturelle N comme pour ceux en zone agricole, ces secteurs par leur délimitation, ne compromettent pas l'activité ni la qualité paysagère du site, ni les extensions des constructions autorisées.

Le PLU permet ainsi une constructibilité plus diversifiée mais qui reste limitée à une activité précise ce qui permet d'encadrer précisément les activités et leurs extensions éventuelles dans la logique de diversification de l'activité tel que précisé dans le PADD.

Dans tous les cas, le règlement apporte à la préservation du caractère paysager des sites en limitant les hauteurs afin de ne pas engendrer d'impacts significatifs sur les panoramas et en limitant l'emprise au sol afin de ne pas engendrer de nuisances et risques relatifs à l'imperméabilisation des sols.

Secteur	Constructions autorisées	Implantation	Hauteur	Emprise au sol	Espace en pleine terre
Ne	Les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.	Règles de la zone N	3,5m à l'égout du toit	Non réglementé	Non réglementé
Nj	Toutes les constructions, installations et aménagements nécessaire à une activité de jardins partagés.		2,5m à l'égout du toit	10% maximum	90%
NL	Toutes les constructions, installations et aménagements nécessaire à une activité de loisir et sportive, en particulier : - Les constructions permettant l'accueil du public, - Les extensions des constructions existantes et annexes (piscine,...), dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante, - Les aménagements du site pour l'accueil des véhicules : aires de stationnement, aire d'accueil de camping-cars,... - Les constructions, usage et affectations des sols liées et		3,5m à l'égout du toit	10% maximum	60%

	nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs, Les aménagements et installations complémentaires à l'activité de loisirs existante, à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants.				
Nt	<p>Toutes les constructions, installations et aménagements nécessaires à une activité touristique, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique, dans la limite de 35 m² par unité, - Les constructions permettant l'accueil du public, - Les extensions des constructions existantes et annexes (piscine,...), dans la limite de 25% de la surface de l'unité foncière, - Les aménagements du site pour l'accueil des véhicules : aires de stationnement, aire d'accueil de camping-cars,..., - Les constructions, usage et affectations des sols liées et nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs, - Les aménagements et installations complémentaires à l'activité de tourisme, à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants. <p>à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants</p>		3,5m à l'égout du toit	<p>30% maximum</p> <p>Et</p> <p>35m² maximum par unité d'hébergement</p>	<p>60% minimum</p>
Nx	Uniquement l'usage des constructions existantes sans extensions ni annexes, et sans changements de destination, des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau.		<p>7 mètres</p> <p>la hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.</p>	Pas d'extension	<p>80% minimum</p>

1.6. LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ;
- 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul. »

Le PLU de 2013 comporte un total de 17 emplacements réservés. Une majorité d'entre eux ont des objectifs d'amélioration de la mobilité sur la commune ou ont été définis dans le but de permettre la mise en œuvre de mini station d'épuration à proximité des villages de Goizet et Bossuet. Une partie importante des emplacements réservés prévus dans le PLU de 2013 étaient déjà inscrits dans le POS.

Le bilan des emplacements réservés a été réalisé.

N°	Dénomination	Bénéficiaire	Surface approximative	
1	Aménagement d'un carrefour sur la RD 1089, lieu dit "Les Chapelles"	Département	6 570 m²	Travaux réalisés
3	Raquette de retournement rue du Port de Chaumette	Commune	100 m ²	
4	Réaménagement de la RD 910 et de ses abords à Beaumale	Commune	3 140 m ²	
5	Aménagement paysager des abords du carrefour giratoire de Frappe	Commune	420 m ²	
6	Mise en valeur du site de loisirs des "Chèvres"	Commune	91 400 m²	A supprimer car se situe sur un futur ENS
7	Prolongement du Chemin des Gravières	Commune	510 m ²	
8	Création de cheminements piétons au bord de l'Isle dans le prolongement des quais	Commune	1 950 m ²	
9	Aménagement de sentiers de randonnées le long de l'Isle	Commune	17 380 m ²	
10	Création d'une liaison RD22-Route du Pas du Loup	Commune	7 800 m²	Projet abandonné
11	Rectification du carrefour et du Chemin de Gueydon	Commune	2 800 m²	Maîtrise du foncier par la commune réalisée
12	Élargissement du chemin communal parallèle à la voie ferrée	Commune	10 600 m²	Projet abandonné

13	Aménagement d'une défense incendie à Neuet	Commune	991 m²	Déplacement du projet ailleurs
14	Aménagement d'une mini station d'assainissement à Bossuet	Commune	2 114 m²	Projet abandonné
15	Aménagement d'une mini station d'assainissement à Goizet	Commune	2 861 m²	Projet abandonné
16	Création d'une connexion entre Pinaud et la RD 674 pour un cheminement doux	Commune	740 m ²	
17	Aménagement du carrefour de la voie nouvelle de liaison entre la RD 910E3 (avenue de la Liberté) et la RD 674 (propriété Massonière)	Commune	780 m ²	
18	Aménagement d'une défense incendie	Commune	370 m²	Déplacement du projet ailleurs

N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives
1	Mise en valeur du site de loisirs des "Chèvres"	Commune	894 m ²
2	Création d'une liaison pour piétons et cycles	Commune	109 m ²
3	Raquette de retournement rue du Port de Chaumette	Commune	103 m ²
4	Réaménagement de la RD 910 et de ses abords	Commune	2171 m ²
5	Création d'une liaison entre l'impasse de Abreuvoir et le Chemin des Treilles	Commune	109 m ²
6	Aménagement du carrefour de la voie nouvelle de liaison entre la RD 910 et la RD 674	Commune	786 m ²
7	Prolongement du Chemin des Gravières	Commune	511 m ²
8	Création de cheminements piétons au bord de l'Isle	Commune	1525 m ²
9	Aménagement de sentiers de randonnées	Commune	14750 m ²
10	Elargissement du chemin des Gravières	Commune	265 m linéaire

Emplacements réservés du PLU révisé de la commune de Saint-Denis-de-Pile

10 emplacements réservés sont ainsi créés dans le futur PLU. La **superficie totale** des emplacements réservés représente **environ 21000 m²**.

Comme dans le PLU de 2013, les emplacements réservés ont pour objectifs l'amélioration de la mobilité sur la commune.

1.7. OUTILS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE

1.1.1 LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme permettent de **classer, protéger** ou **créer tout ou partie des bois, forêts et parcs à conserver**.

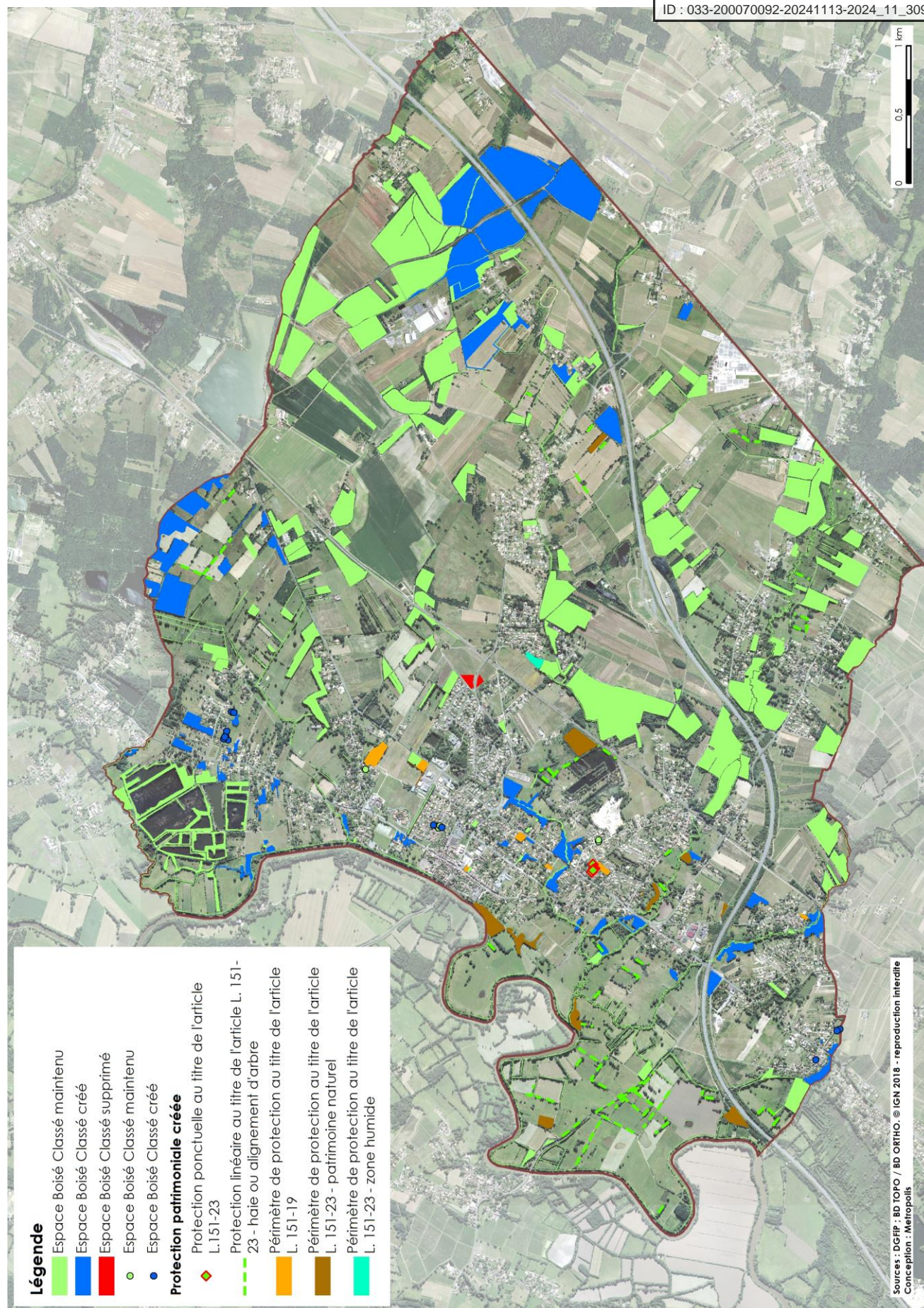
Le classement des terrains en Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les **défrichements de terrains boisés non classés** dans le présent document, et quelle que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont **soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier**.

Seuls 0,81 hectares d'EBC ont été supprimés, correspondant à un Espace Boisé Classé dans le PLU en vigueur mais en réalité non boisée (en rouge sur la carte).

Le PLU de Saint-Denis-de-Pile, tel que proposé pour sa révision, classe 392,14 hectares en Espaces Boisés Classés (correspondant aux prescriptions surfaciques), contre 290,90 ha dans le PLU en vigueur. Soit une évolution de +35%.

18 arbres sont également identifiés sur la commune.



Espaces boisés classés du PLU révisé de la commune de Saint-Denis-de-Pile

1.1.2 LES ELEMENTS DU PATRIMOINE REMARQUABLE ARCHITECTURAL, PAYSAGER, NATUREL ET ECOLOGIQUE

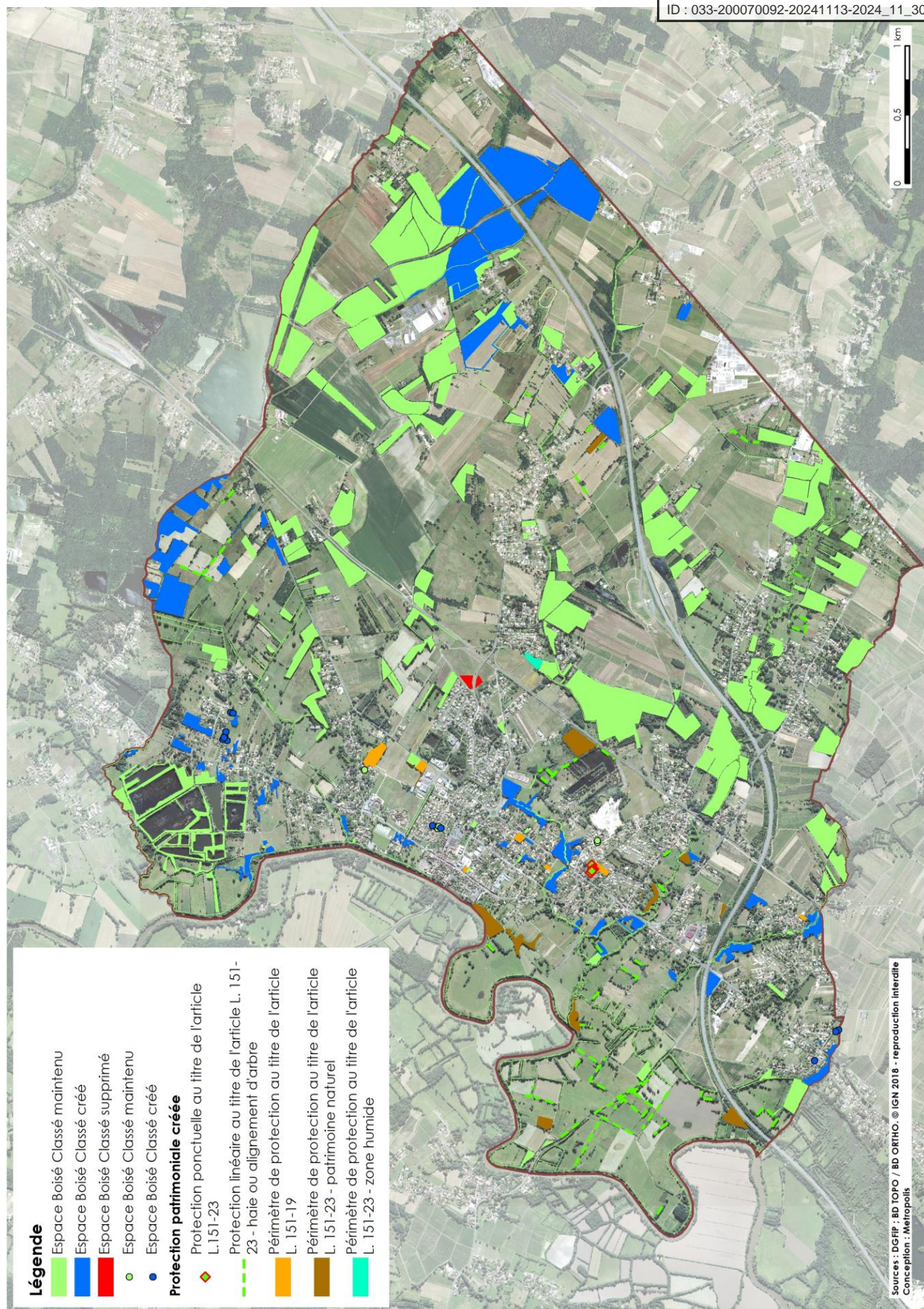
Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont principalement des parcs à préserver.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 Code de l'Urbanisme sont principalement :

- Des parcs et boisements
- Des zones humides.

Dans le PLU de Saint-Denis-de-Pile :

- **15,04 ha sont classés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (forme surfacique), contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ;
- **7,8 km de haies sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (prescription linéaire), contre 0 ml dans le document d'urbanisme en vigueur.
- **5 arbres sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (prescription ponctuelle), contre 0 dans le document d'urbanisme en vigueur.



Espaces protégés au sein du PLU révisé de la commune de Saint-Denis-de-Pile

1.7.1.1. Évolution apportée par la révision du PLU

Le bilan portant sur les **Espaces Boisés Classés** est formalisé dans le tableau ci-après :

Evolution apportée par le PLU	Surface cumulée (en ha)
EBC créé	102,05
EBC maintenu	290,09
EBC supprimé	0,81
Total général	392,14

Seuls 0,81 hectares sont déclassés des EBC correspondant à un Espace Boisé Classé dans le PLU en vigueur mais en réalité non boisée (en rouge sur la carte).

En plus de ces surfaces, 12 EBC ponctuels ont été ajoutés en complément des 6 arbres déjà identifiés dans le document en vigueur.

Cette augmentation de la surface de EBC traduit la volonté des élus inscrites dans la PADD de **maintenir des motifs naturels et paysagers** qui participent au fonctionnement écologique du territoire, tout en œuvrant à éviter la simplification du grand paysage et de développer la protection des espaces boisés existants sur le territoire communal.

Le bilan portant sur les éléments de patrimoine est formalisé dans le tableau suivant :

ELEMENTS SURFACIQUES	Cumul (en ha)
Protection patrimoniale créée	15,04
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19	3,19
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - patrimoine naturel	11,14
Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 - zone humide	0,71

ELEMENTS LINEAIRES	Cumul (en mètre linéaire)
Protection linéaire au titre de l'article L. 151-23 – haie ou alignement d'arbre	7845

ELEMENTS PONCTUELS	Cumul
Protection ponctuelle au titre de l'article L.151-23 - patrimoine naturel	5

Aucune protection au titre du L151-19 et 151-23 n'était portée par le document en vigueur. Toutes ces protections sont donc ajoutées : 15,04 hectares, 7 845 mètres linéaires et 6 éléments ponctuels.

V. SURFACES ET CAPACITES D'ACCUEIL DEGAGEES DU PLU

1.1. TABLEAU DES SURFACES

Ce tableau présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans le PLU.

PLU 2022			PLU 2024		
Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)	Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
UA	17,18	0,61	UA	7,07	0,25
UA1	3,73	0,13	UA1	3,73	0,13
UAv	24,65	0,88			
UAY	0,41	0,01	UAY	0,41	0,01
UB	10,26	0,37	UB	2,71	0,10
UB1	3,22	0,12	UB1	1,16	0,04
UB2	2,42	0,09	UB2	1,25	0,04
UB3	0,42	0,02	/	/	/
UC	104,26	3,73	UC	83,21	2,98
UC1	4,30	0,15	/	/	/
UCv	38,33	1,37	/	/	/
UE	9,16	0,33	UE	17,43	0,62
/	/	/	UEg	0,45	0,02
UGv	3,07	0,11	UGv	3,44	0,12
/	/	/	UGvi	0,43	0,02
Uh	129,80	4,64	Uh	114,34	4,08
Uh2	12,70	0,47	/	/	/
/	/	/	UV	102,09	3,65
UX	58,38	2,09	UX	62,45	2,24
/	/	/	UXc	6,43	0,23
Total des zones urbaines	422,27	15,10	Total des zones urbaines	406,40	14,62
1AU	11,35	0,41	1AU	5,32	0,19
1AUXc	6,43	0,23	1AUX	10,20	0,37
1AUE	9,19	0,33	/	/	/
2AU	2,43	0,09	2AU	6,58	0,24
/	/	/	2AUe	2,38	0,09
2AUL	14,50	0,52	/	/	/
2AUv	5,14	0,18	/	/	/
2AUX	22,89	0,82	/	/	/
3AU	16,40	0,59	/	/	/
Total des zones à urbaniser	88,34	3,19	Total des zones à urbaniser	24,49	0,88
A	1449,70	51,84	A	561,86	20,11
Ah	18,62	0,64	/	/	/
/	/	/	Ap	742,12	26,56

Ax	0,84	0,03	Ax	1,00	0,04
/	/	/	N	71,92	2,57
/	/	/	Ne	5,61	0,20
Nh	6,04	0,22	/	/	/
/	/	/	Nj	0,27	0,01
/	/	/	NL	2,33	0,08
/	/	/	Np	970,75	34,74
/	/	/	Nt	1,85	0,07
/	/	/	Nx	5,60	0,20
NI	48,37	1,37			
Total des zones agricoles et naturelles	2286,01	81,74	Total des zones agricoles et naturelles	2363,30	84,58
Total des zones	2796,62	100	Total des zones	2794,20	100

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2022 et sa nouvelle version de 2024 permet de mettre en avant les points suivants :

- Un effort de contraction des zones urbaines (-15,87 ha) et des zones ouvertes à l'urbanisation (-63,85 ha). Cet effort est significatif, d'autant plus que les zones UV et UH sont des zones ne permettant pas la construction de nouvelle habitation. L'intégration du potentiel de densification au sein des zones urbaines contribue ainsi à limiter le besoin d'extensions de l'urbanisation sur les espaces naturel, agricole et forestier ;
- Une diminution des zones agricoles : -164,18 ha. De très nombreuses zones agricole A du PLU de 2013 ont été reclassées en zone N et Np : des zones boisées classées en zone A sont devenues des zones Naturelles (actualisation opérée sur l'occupation effective des sols) et la traduction de la TVB notamment le long des cours d'eau a permis de reclasser des zones A en zone N sur ou Np sur une certaine profondeur ;
- Une augmentation significative des zones naturelles : +241,48 ha, qui s'explique par l'actualisation opérée sur l'occupation effective des sols.

1.2. ANALYSE DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU, et à apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies.

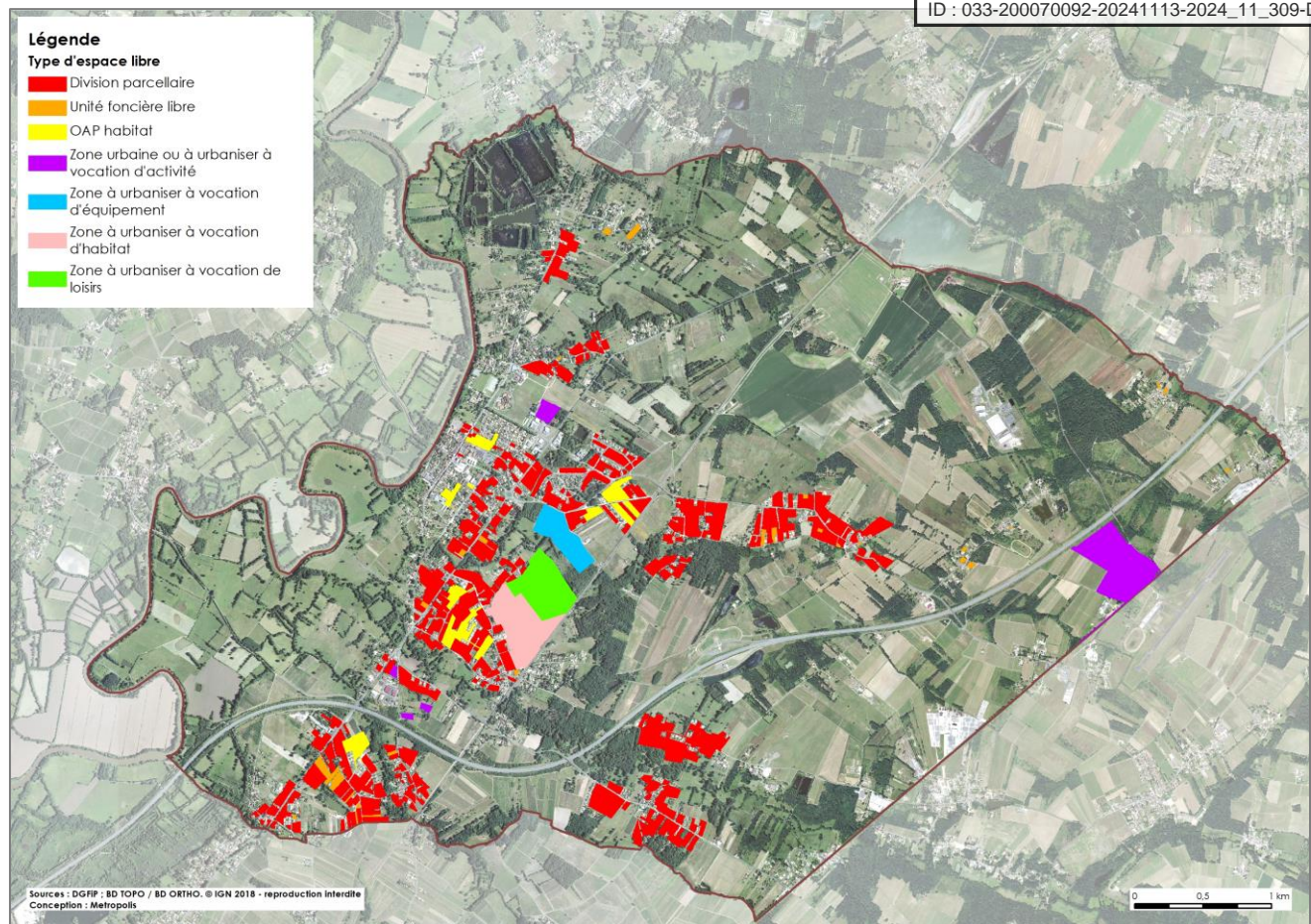
L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux de rationalisation des capacités de création de logements dans le périmètre aggloméré existant de Saint-Denis-de-Pile.

L'évaluation de la capacité de logements a été déterminée en application du **SCoT du Grand Libournais** approuvé le 06 octobre 2016. Il définit un besoin de **351 logements à créer d'ici 2036** (selon une hypothèse de croissance démographique annuelle moyenne portée à 1,23% sur 20 ans).

Le SCoT prescrit 50% des nouveaux logements en densification de l'urbanisation existante (périmètre aggloméré), avec une densité moyenne de 15 logements à l'hectare².

Le calcul de la capacité des espaces disponibles du projet de PLU se base sur plusieurs constats :

² Au maximum 50% des nouveaux logements seront ainsi produits en extension, correspondant à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser (extension urbaine) d'ici à 2030, avec une densité de 12 logements à l'hectare.



Type d'espaces libres du PLU en vigueur sur Saint-Denis-de-Pile

Pour l'habitat, le projet de PLU a identifié différentes formes d'espaces libres :

- les unités foncières densifiables,
- les unités foncières libres,
- les OAP et zones à urbaniser
- les projets en cours.

Ces différentes capacités sont réparties selon les types de zones du PLU (U, 1AU et 2AU).

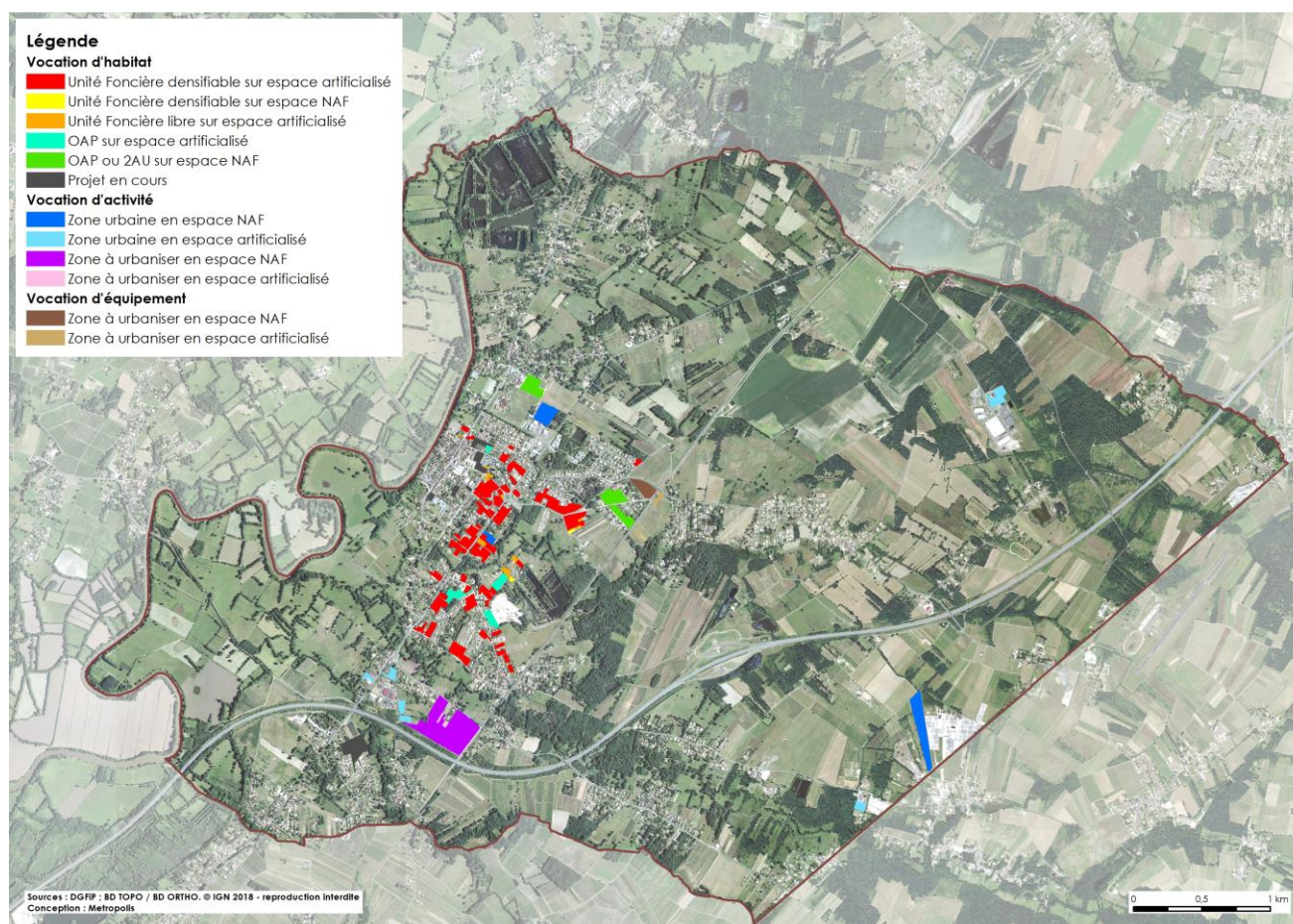
Les capacités de production de logement du PLU s'élèvent à 524 logements réparties comme suit :

Type d'espaces libres	U	1AU	2AU	Total
Unité Foncière densifiable	223			223
Unité Foncière libre	19			19
OAP ou zone à urbaniser		141	21	162
Projet en cours	80	40		120
Total	322	181	21	524

La révision du PLU encadrant plus strictement les perspectives en matière de division parcellaire par les différentes contraintes réglementaires, le potentiel en densification peut être réduit à 88 logements. Il a ainsi été estimé que les règles mise en place ne permettraient plus de division parcellaire sur les terrains les plus petits (47 unités foncières identifiés comme pouvant recevoir un nouveau logement) et la rendrait moins facile sur les autres (88 logements au lieu des 176 possible sur les plus grandes unités foncières).

Type d'espaces libres	U	1AU	2AU	Total
Unité Foncière densifiable	88			88
Unité Foncière libre	19			19
OAP ou zone à urbaniser		141	21	162
Projet en cours	80	40		120
Total	187	181	21	389

Ainsi les capacités d'accueil théoriques du PLU, selon les choix de zonage réalisés, permettraient la construction de 389 logements.



Type d'espaces libres du PLU révisé sur Saint-Denis-de-Pile (pour les unités foncières densifiables, la partie déjà bâtie est colorée sur la carte)

Pour l'habitat, la consommation d'espace NAF est relativement réduite, puisqu'en dehors de la zone 2AU (soumise à révision), la consommation d'espace Naturel, Agricole ou Forestier n'est que de 3,48 ha.

Surface des espaces libres (en ha)	U	1AU	2AU	Total
Espaces artificialisés	8,90	3,11		12,01
Espaces NAF	0,22	3,26	1,07	4,55
Total	9,12	6,37	1,07	16,56

Le reste des capacités d'accueil à vocation d'habitat est situé sur des espaces déjà artificialisés. Le PLU est volontairement peu consommateur d'espaces NAF

Pour la vocation économique, le projet de PLU identifie 18,99 ha d'espaces libres.

Surface des espaces libres (en ha)	U	1AU	Total
Espaces artificialisés	3,34	0,27	3,62
Espaces NAF	5,74	9,63	15,37
Total	9,09	9,90	18,99

3,62 ha des espaces libres sont situés sur des espaces déjà artificialisés, notamment sur des espaces déjà aménagés de la zone d'activité de Frappe.

Pour les équipements, le projet de PLU identifie 1,70 ha d'espaces libres.

Surface des espaces libres (en ha)	2AU	Total
Espaces artificialisés	0,29	0,29
Espaces NAF	1,41	1,41
Total	1,70	1,70

0,29 ha des espaces libres sont situés sur des espaces déjà artificialisés.

Au total, toutes vocations confondues, le projet de PLU consommerait 18,63 ha d'espace NAF (21,33 en comptant les 2AU).

1.3. ÉVOLUTION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL

Le tableau et les cartes ci-dessous présentent l'évolution de la capacité d'accueil entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé.

PLU 2013 :

Type d'espaces libres	Dent creuse	Division parcellaire	OAP	Total
Zones Urbaines	86	312	34	432
Zones à urbaniser à court terme	0	0	237	237
Zone à urbaniser à long terme	0	0	0	0
Total	86	312	271	669

PLU révisé :

Type d'espaces libres	Dent creuse	Division parcellaire	OAP	Projet en cours	Total
Zones Urbaines	19	88	0	80	187
Zones à urbaniser à court terme	0	0	141	40	181
Zone à urbaniser à long terme	0	0	21		21
Total	19	88	162	120	389

Les choix de zonages et les différentes règles mises en place ont permis de faire diminuer le nombre de logements potentiellement réalisables de 669 à 389.

En termes d'espace NAF consommée, le projet de PLU réduit très fortement l'artificialisation. On passe de 59,19 ha d'espace potentiellement constructible dans le PLU en vigueur à 21,33 ha (en comptant les 2AU soumises à révision dans le projet de PLU).

Type d'espaces libres	Territoires artificialisés	Espaces NAF	Total
Habitat	21,50	15,54	37,04

Type d'espaces libres	Territoires artificialisés	Espaces NAF	Total
Habitat	12,01	4,55	16,56

Activité	1,20	20,63	21,83
Equipement		8,92	8,92
Loisirs		14,10	14,10
Total	22,7	59,19	90,17



Activité	3,62	15,37	18,99
Equipement	0,29	1,41	1,70
Loisirs			
Total	15,92	21,33	36,05

En sortant les 2AU dans le PLU révisé, on tombe même à 18,85 ha d'espace NAF potentiellement artificialisé dans les années à venir.

3.1 LA NECESSITE DE COMPATIBILITE AVEC LE PLH

Le travail effectué avec le service de l'urbanisme de la mairie de Saint Denis de Pile a permis de mesurer les opérations et les projets permettant de comptabiliser les logements qui seraient réalisés pendant la durée du PLU :

- Au sein de la zone UA, les capacités de développement sont très restreintes mais représentent 11 logements sur un site route de Paris.
- Au sein de la zone UB, les capacités de constructions s'élèvent à 32 logements (projet de la gendarmerie et de ces logements et utilisation de la friche de l'ancien centre commercial).
- Au sein de la zone UC, les capacités cumulées en habitat diffus et dans l'opération sur le périmètre de la résidence autonomie représentent 37 logements potentiels.
- Dans la zone UGv, la création de 2 nouveaux logements est rendue possible.
- Au sein des zones 1AU et 2AU, les capacités de constructions s'élèvent à 234 logements potentiels.
- De plus, au sein des zones UA, UB et UC, la densification « encadrée » par le règlement permet la création d'environ 90 logements ordinaires. En application de l'objectif de diversité sociale inscrite dans le règlement des zones urbaines, une part de 30% de ce potentiel pourrait être à vocation sociale.

Les densités s'appliquent à la surface brute de l'opération, c'est-à-dire calculées en tenant compte de l'ensemble de la zone urbanisable à aménager : surface cessible, réseaux de desserte et espace de loisirs du quartier. Sont pour autant exclus du calcul, les terrains d'assiette des équipements publics, qui n'ont pas pour vocation à répondre exclusivement à un besoin de l'espace considéré.

La densité varie entre 8 et 213 logements à l'hectare en fonction de la surface de l'opération, pour finalement porter la densité moyenne à 25 logements à l'hectare.

Le bilan des logements sociaux

Rappel des objectifs inventaire LLS au 1er janvier 2022 : La commune doit produire 228 logements sociaux entre 2025 et 2037, 132 logements ordinaires, soit un objectif de 360 logements.

Sur l'ensemble des sites l'OAP, des projets en cours recensés, des programmes connus, ... le nombre de logements potentiels à produire s'élève à 291 logements : 172 logements sociaux et 119 logements ordinaires.

A ce potentiel, il est nécessaire d'ajouter le nombre logements sociaux produits depuis la dernière mise à jour de l'inventaire :

Rentrées prévues dans l'inventaire LLS : logements construits, rénovés ou en rénovation	LLS créés
Gironde Habitat : 2ème tranche entrée nord - Résidence Camille Claudel (01/01/2024)	19
Gironde Habitat : 3ème tranche entrée nord - Résidence Camille Claudel (01/01/2024)	20
Gironde Habitat : 3 logements en rénovation rue du Port Gabaud (01/01/2025 ou 2026)	3

Gironde Habitat : 4 logements en rénovation (immeuble CALLEGARIN) (01/01/2024)	4
Gironde Habitat : 4 logements à rénover Impasse Lafayette (copropriété dégradée) (01/01/2026 ou 2027)	4
Privé : RUMEAU - 6 logements créés à Pinaud (dans une maison) (01/01/2024 ou 2025)	6
TOTAL :	56

Ainsi l'objectif de logements sociaux est atteint : 228 logements sociaux pour une production de 347 logements au global.

Pour finaliser la compatibilité avec le PLH, il faut aussi ajouter la capacité de densification des zones urbaines (UA, UB, UC) qui est estimée à environ 90 logements supplémentaires. Cependant l'intégralité de cette capacité ne sera pas atteinte. Un taux de rétention foncière de 30% est appliqué uniquement sur les zones urbaines, une grande partie des espaces « disponibles » provenant de potentiels de restructuration, elle dépend de la volonté de personnes privées. En effet, seulement 63 logements seront produits.

Le potentiel de logements globaux du PLU représente 410 logements, en totale compatibilité avec les objectifs du PLH.

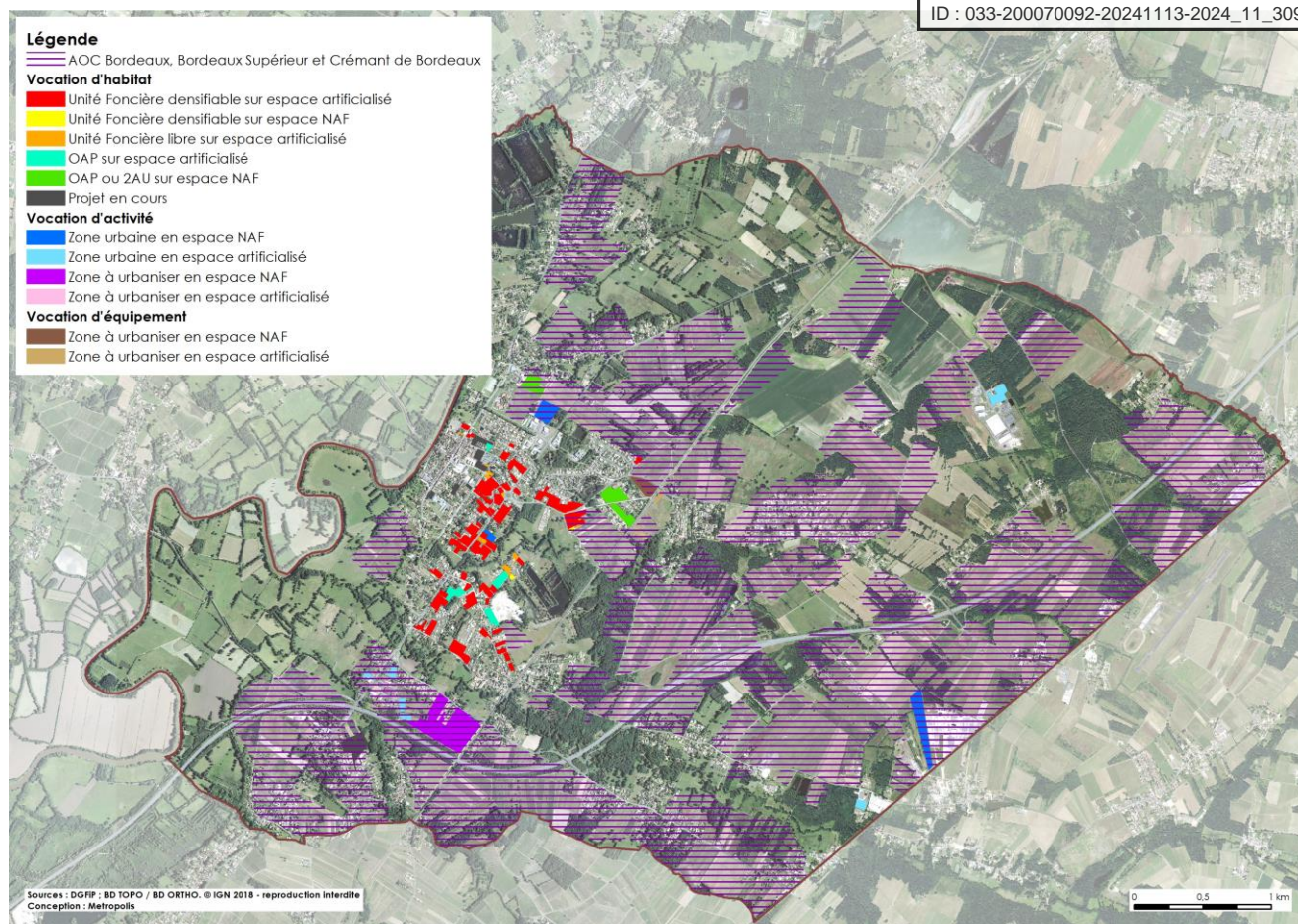
1.4. ATTEINTES AUX SURFACES AFFECTEES A DES PRODUCTIONS AOP

La superficie en AOC à Saint-Denis-de-Pile représente 1122,55 hectares. Le projet de développement de la commune peut être **consommateur de 22,45 hectares maximum, soit 2% de l'espace en AOC** via le confortement des zones urbaines. Les zones 2AUe, fermées à l'urbanisation et soumises à révision, viennent consommer 1,70 hectares, soit 0,15% des espaces en AOC.

Toutefois, **cette superficie en AOC couvre une grande partie d'espaces déjà artificialisés** à d'autres vocations que l'agriculture. Celles-ci sont donc retirées du calcul, puisqu'elles ne peuvent être utiles à la production agricole.

Surfaces AOC consommées par les espaces urbanisés

Type de zone	Consommation de l'AOC		Consommation de l'AOC – hors secteurs artificialisés	
	AOC consommée (ha)	%	AOC consommée (ha)	%
Superficie de l'AOC	1122,55		870,783	
Habitat	4,55	0,41%	1,73	0,20%
Activité	16,81	1,50%	14,95	1,72%
Consommation totale	21,36	1,90%	9,68	1,92%



Emprise des AOC selon les espaces libres et artificialisés

Ainsi les espaces libres sont nettement moins importants : les espaces libres en zone urbaine sur des espaces classés en AOC ne représentent que 21,36 hectares soit 1,9% de la surface en AOC. Ce total se porte à 1,92% si l'on sort des AOC les espaces déjà artificialisés.

Ainsi, toutes vocations confondues, en tenant compte des espaces artificialisés, la consommation d'espaces en AOC du PLU révisé ne porte pas atteinte à plus de 2% de l'aire géographique de l'AOC sur la commune.

1.5. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

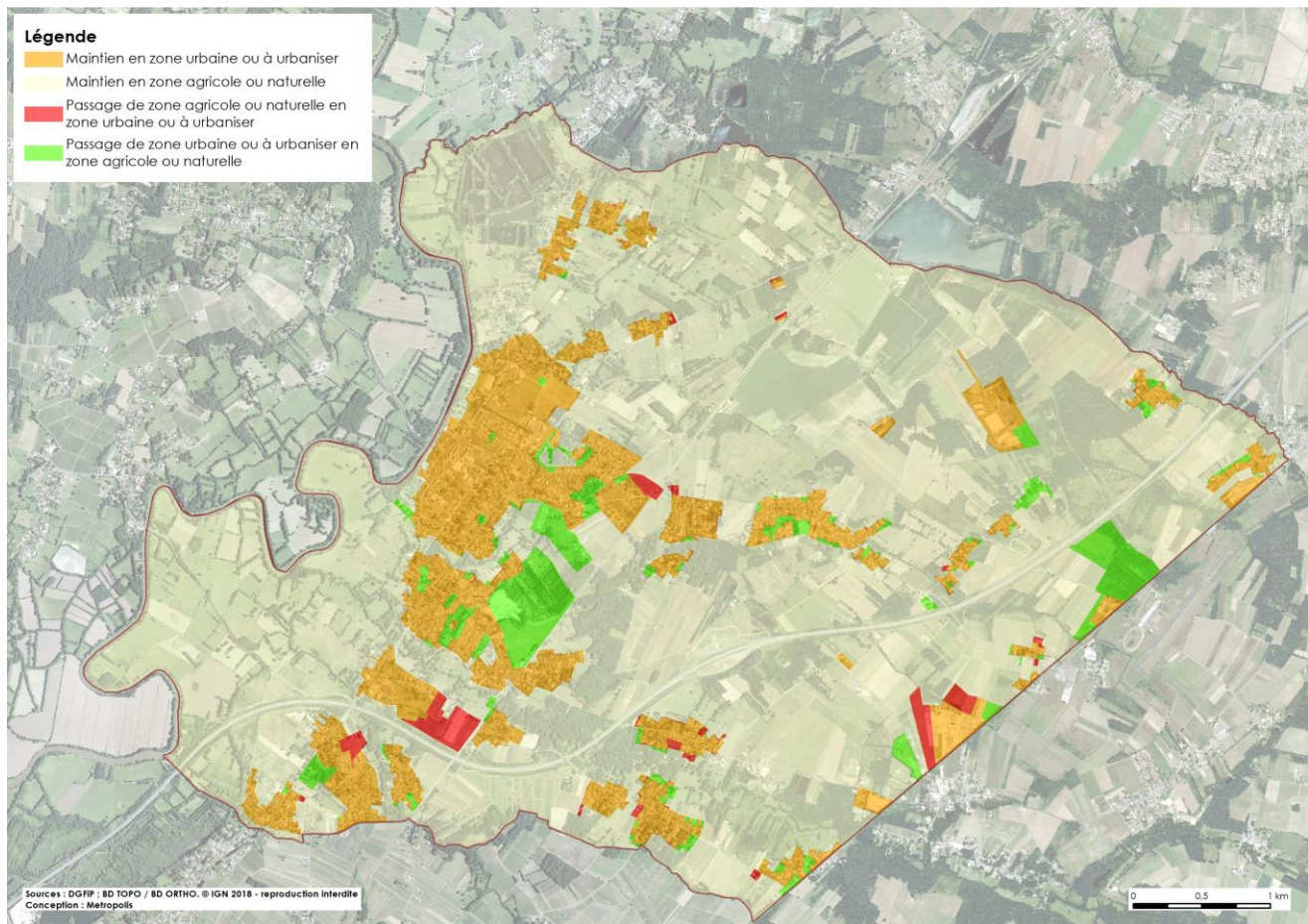
Le tableau et les cartes ci-après présente l'évolution de la consommation des espaces naturels et agricoles entre le PLU en vigueur et le PLU révisé :

Évolution des espaces naturels et agricoles consommés entre le PLU 2022 et le PLU 2024

Evolution du zonage	Surface en hectare	%
Maintien en zone agricole ou naturelle	2253,50	80,64%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	404,01	14,46%
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine	29,16	1,04%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	107,95	3,86%
Total général	3375,54	100,00%

CARTE 1 – EVOLUTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ENTRE LE PLU 2013 ET LE PROJET DE

ID : 033-200070092-20241113-2024_11_309-DE



La zone agricole et la zone naturelle ont été grandement maintenues.

Quelques surfaces en zones agricoles ou naturelles en contact de zones urbaines ont été intégrées au sein des zones urbaines, essentiellement : pour une Permis d'aménager en cours sur une zone à urbaniser du PLU de 2013 à Nouet, des fonds de parcelles en zones UH et UV, des terrains pour la création et l'extension de zones UGv. Les espaces les plus significatifs qui consomment des espaces NAF se localisent :

En continuité de la zone d'activités de Frappe, par la création de la zone d'activités 1AUx d'intérêt communautaire,

En extension de la tonnellerie Sylvain, sur des terrains appartenant à la tonnellerie et sur lesquels l'activité de séchage du bois est déjà installée.

Le long de la voie ferrée, pour la création d'une nouvelle gare en remplacement de la halte ferroviaire existante (zone 2AUe) en continuité de la zone urbaine du centre ville le long de la RD22.

Les espaces restitués en zones agricole et naturelle sont bien plus importants, ils représentent 108 hectares. Beaucoup sont d'anciennes zones à urbaniser qui ne l'ont pas été dans le cadre du PLU, d'autres sont des espaces urbains très peu denses qui ont été sortis de la zone urbaine.

VI. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

1.1. RAPPEL REGLEMENTAIRE

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, voire une échelle infra. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur ». Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité du PLU avec les normes supérieures.

- ✓ **Prise en compte** : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.
- ✓ **Compatibilité** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.
- ✓ **Conformité** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

1.2. RECAPITULATIF DES DOCUMENTS « SUPRA » A INTEGRER

L'articulation du PLU avec les documents de portée supérieure est régie par le Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, les dispositions applicables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales, et figurant dans le Code de l'Urbanisme, s'appliquent aux documents dont l'élaboration ou la révision est engagée depuis le 1er avril 2021.

La commune de Saint-Denis-de-Pile est comprise dans le périmètre d'application du **SCoT du Grand Libournais**.

Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme	
Le PLU doit être compatible avec...	
Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1	Le territoire de Saint-Denis-de-Pile est couvert par le SCoT du Grand Libournais, approuvé le 06 octobre 2016. La révision du PLU doit être compatible avec le SCoT.
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983	<i>Le territoire n'est pas concerné par un SMVM.</i>
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports	<i>Le territoire n'est pas concerné par un plan de mobilité.</i>
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation	Le territoire est concerné par le PLH de la Communauté d'Agglomération du Libournais.
Article L.131-5 du Code de l'Urbanisme	
Le PLU doit être compatible avec...	
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'Environnement	Le PCET du territoire de la CALi est en révision pour prendre s'inscrire dans une démarche de PCAET.
Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L.1214-13-2 du code des transports	<i>Le territoire n'est pas concerné par un plan local de mobilité.</i>

1.3. ARTICULATION AVEC LE SCOT DU GRAND LIBOURNAIS

La révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile doit s'inscrire dans les lignes directrices impulsées par le SCot du Grand Libournais, approuvé le 06 octobre 2016.

Partie 1 : PROMOUVOIR UNE ORGANISATION RATIONNELLE ET ÉQUILBRÉE DU TERRITOIRE	
1.1. GÉRER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EN MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	<p>Le PLU détermine les « espaces bâtis agglomérés » en application des dispositions du SCot. Ceux-ci sont zonés en zones urbaines U. Sont protégés au sein de cette zone urbaine les éléments présentant un intérêt écologique.</p> <p>À partir de cet espace bâti aggloméré, le PLU identifie plusieurs zones 1AU en continuité directe avec le tissu bâti existant du cœur de bourg, et deux zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à révision du PLU (recomposition du tissu urbain en lien avec le futur pôle d'échange multimodal). Le reste du territoire est zoné en A(p) (espaces agricoles (protégés)) et N(p) (espaces naturels (protégés)), intégrant l'ensemble des éléments de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Les zones d'extension de l'urbanisation (1AU et 2AU) représentent 0,81% de la surface communale contre 84,57% pour les zones agricoles et naturelles. Elles ne remettent donc pas en cause l'équilibre entre ces espaces.</p>
1.2. S'APPUYER SUR L'ARMATURE URBAINE, SUPPORT DE SOLIDARITÉS ET D'UNE URBANISATION MAÎTRISÉE	<p>Le PLU s'inscrit dans une cohérence territoriale en respectant le rôle de Saint-Denis-de-Pile en tant que centralité relais au sein du Grand Libournais, par une projection justifiée au regard de l'attractivité communale, tout en maîtrisant territorialement la contribution de Saint-Denis-de-Pile à la croissance de population.</p> <p>Le PLU permet d'inscrire le développement de Saint-Denis-de-Pile tout en gérant les activités économiques existantes.</p> <p>Saint-Denis-de-Pile respecte son rôle de centralité relais, avec un objectif compris entre 781 et 1381 habitants supplémentaires à l'horizon 2036, soit un taux de croissance annuel moyen compris entre 1% et 1,70%. Le projet est cohérent avec les limites physiques et d'infrastructures de la commune.</p>
1.3. RÉPARTIR LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES POUR UNE COUVERTURE OPTIMALE DU TERRITOIRE	<p>Le PLU définit plusieurs zones UE, à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif au niveau du bourg administratif de la commune.</p> <p>Il s'agit de renforcer la capacité à recevoir des équipements publics sur ces parties de la commune qui manquent de lisibilité quant à leur rôle de centralité à l'échelle communale. C'est aussi pour cette raison qu'un secteur UXc à vocation d'activités artisanales a été priorisé à proximité immédiate du cœur de bourg, en lien avec la centralité commerciale existante.</p> <p>À l'échelle intercommunale, la municipalité a fait le choix de conforter la zone d'activités économiques de la Frappe (zone 1AUx). Seules les activités artisanales, répondant à une réelle demande sur le territoire communal, seront autorisées.</p>
Partie 2 : LA NATURE, UN CAPITAL À TRANSMETTRE ET DES RESSOURCES À PRÉSERVER	
2.1. ASSURER LA VITALITÉ DES TRAMES VERTES ET BLEUES	<p>La commune de Saint-Denis-de-Pile est concernée par la présence d'un site Natura 2000 (Vallée de l'Isle à Périgueux à sa confluence avec la Dordogne), de deux ZNIEFF (Marais Brizard et zone bocagère de Saillans, de type 1, et l'Isle du barrage de Laubardemont à Libourne et sa vallée bocagère, de type 2), et d'espaces naturels sensibles. Dans le projet de PLU, ces périmètres sont intégralement couverts par un zonage de type N, où toute nouvelle construction est interdite</p> <p>La commune comporte des zones à dominante humide mises en évidence par EPIDOR, au niveau des palus, de la vallée de l'Isle et des cours d'eau. Celles-ci ont été retenues comme éléments participant au fonctionnement écologique du territoire, dans le cadre de la Trame Verte et Bleue. À ce titre, elles bénéficient principalement d'un zonage Np/Ap, au sein duquel les nouvelles constructions sont interdites. Les affouillements et</p>

	<p>exhaussements de sols y sont également interdits.</p> <p>La révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile a été l'occasion de décliner à l'échelle de la commune les continuités écologiques, et ainsi de mettre en lumière des enjeux qui lui sont propres.</p> <p>D'une manière complémentaire, le PLU de Saint-Denis-de-Pile a identifié des réservoirs de biodiversité dans le cadre de sa déclinaison, notamment de la sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts. Ces secteurs font l'objet d'un classement en zone Np et Ap.</p> <p>Les ripisylves, les haies et les alignements d'arbres ont fait l'objet d'un travail de préservation sur l'ensemble du territoire communal, qui se traduit notamment par une inscription au titre des EBC ou encore des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Concernant les cours d'eau (qui encadrent physiquement la commune), ils bénéficient d'un zonage Np. En outre, un recul de constructibilité de 10 m minimum depuis les berges des cours d'eau et ruisseaux est demandé au règlement écrit.</p> <p>Concernant les corridors écologiques, ils sont couverts par un zonage N(p) ou A(p). Le PLU de Saint-Denis-de-Pile y propose un zonage qui permet la gestion des habitations existantes (zones A ou N) tout en sécurisant le contexte naturel dans lequel évolue ces quelques habitations.</p> <p>Dans les zones AU, des emprises en pleine terre ont été fixées sur une superficie minimale de l'unité foncière. De plus, les OAP accorde une place accrue à un végétal plus qualitatif (plantation de haies, recours à des espèces d'intérêt sur le plan écologique ou encore de la santé humaine...).</p>
<p>2.3. AFFIRMER LA VALEUR DES PAYSAGES EMBLÉMATIQUES ET DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES</p>	<p>Le PLU organise un développement urbain regroupé et qui préserve les respirations naturelles existantes, notamment sur le secteur du bourg.</p> <p>En lien avec la Trame Verte et Bleue, la commune dispose en effet de milieux variés, que le PADD a identifié comme intéressants à protéger et à mettre en réseau (boisements, champs, bocage, cours et plans d'eau...), notamment à travers la mise en place d'un zonage Ap/Np.</p> <p>De plus, le PLU protège le patrimoine végétal (boisements, haies...) qui sont autant d'éléments singuliers et représentatifs du capital paysager de Saint-Denis-de-Pile.</p> <p>Le classement en zone Ap/Np est parfois doublé de la mobilisation d'outils de type EBC ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, qui confortent le rôle et la préservation de certains espaces dans le paysage communal.</p>
<p>2.3. GARANTIR UNE GESTION ÉQUILIBRÉE ET RESPONSABLE DES RESSOURCES NATURELLES</p>	<p>Le PLU de Saint-Denis-de-Pile a été conçu avec un soin tout particulier accordé à la ressource en eau potable. Conscient de l'enjeu associé à la sollicitation actuelle et à venir (sur une ressource partagée avec de nombreux territoires), la commune de Saint-Denis-de-Pile fait le choix d'un développement urbain, et donc démographique, mesuré.</p> <p>L'impact démographique potentiel lié à la mise en œuvre du PLU a été étudié. La commune a choisi de limiter son horizon de développement, en proposant un phasage de ce développement, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en place de zones 1AU en cœur de ville et à proximité, destinée à l'accueil de logements, d'équipements et d'activités artisanales. Ces zones sont ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU révisé. • La mise en place de deux zones 2AU (réserves foncières) au Nord-Est du bourg, en lien avec le futur pôle d'échanges multimodal : leur ouverture à l'urbanisation sera soumise à révision du PLU. Celle-ci pose comme condition la suffisance des réseaux, et notamment de la ressource en eau. <p>Le PLU impose une récupération des eaux pluviales systématique à la parcelle afin de ne pas dégrader les eaux superficielles.</p>

	Le PLU permet enfin la préservation des cours d'eau et de leurs abords (ripisylves), via un zonage Np notamment, et des dispositions adoptées dans le règlement écrit.
2.4 PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES	<p>Afin de participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la sobriété et à l'efficacité énergétique, le PLU de Saint-Denis-de-Pile limite l'étalement urbain et promeut la densification du tissu bâti existant. Les extensions de l'urbanisation sont au contact des zones bâties existantes, et modérées en termes de surface mobilisée. Les sites bénéficient de la proximité des accès au transport collectif, mais aussi des équipements, tels que les établissements scolaires.</p> <p>Le rapport de présentation du PLU de Saint-Denis-de-Pile présente, dans la partie État Initial de l'Environnement, différentes sources de valorisation énergétique, notamment celles issues des sous-produits viticoles.</p> <p>La révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile ne permet aucun développement urbain notable le long des voies, les plus structurantes étant concernées par l'arrêté préfectoral de Gironde portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.</p> <p>Le PLU de Saint-Denis-de-Pile prend en compte les éléments de connaissance des risques naturels existants, qu'ils soient de portée réglementaire ou d'information (porter à connaissance du BRGM ou d'EPIDOR). Il veille à ne pas développer de nouvelles zones à urbaniser dans des secteurs vulnérables au regard des données existantes.</p> <p>Concernant le risque incendie/feux de forêt, le PLU de Saint-Denis-de-Pile s'attache à promouvoir un développement urbain qui s'appuie sur la bonne disponibilité des dispositifs de défense incendie, et à leur proximité.</p> <p>Sur les OAP, le PLU met en place des espaces de transition avec les espaces agricoles jouxtant les zones à urbaniser. Il s'agit-là de prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances. Au sein du règlement écrit, une bande tampon de 10 m minimum est imposée.</p>
Partie 3 : CONCEVOIR UN NOUVEAU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN, GARANT DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE	
3.1 PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE POUR RÉPONDRE À TOUS LES BESOINS	<p>En zones U et AU, le PLU entend favoriser la mixité fonctionnelle en autorisant les constructions à destination d'habitat, de commerce de détail, d'activités de service, d'équipements publics et d'intérêt collectif. Le PLU définit en plus des zones UE dédiées aux équipements publics au sein même du bourg.</p> <p>La commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et doit, dans ce contexte, poursuivre la diversification de son parc de logements. 172 logements locatifs sociaux resteraient à produire à l'échéance 2036 pour rattraper les objectifs de production de la loi SRU. Pour cette raison, sur les secteurs d'OAP « Route de Lussac », « Général de Gaulle » et « Champ d'Henry / La Cime du Bois », il est préconisé la réalisation de 70 à 100% logements locatifs sociaux dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Par ailleurs, l'essentiel des capacités de réalisation de nouveaux logements sur la commune étant situé en zone UA, UB et UC sous forme de processus de densification, le PLU favorisera l'émergence de formes urbaines plus compactes, et donc une plus grande diversité de logements dans l'avenir.</p> <p>Plusieurs zones UGv ont été positionnées pour permettre l'accueil des gens du voyage, contribuant à apporter des solutions d'habitat pour une diversité de population.</p> <p>Enfin, les zones 2AU (réserves foncières) permettent de planifier le développement urbain en fonction de la capacité des réseaux, et notamment de la ressource en eau.</p>
3.2 ÉCONOMISER ET RATIONALISER L'USAGE DE L'ESPACE	L'emprise générale de la capacité d'accueil du projet de PLU (2024) est inférieure à celle du PLU en vigueur (2013), s'expliquant par le choix de recentrer le potentiel de développement urbain dans et autour du centre-ville et de privilégier les espaces en cœur d'îlots, et en limitant les extensions urbaines (21,33 ha avec la zone 2AU).

	<p>La révision du PLU permet de proposer un niveau de densification des secteurs urbains en cohérence avec le niveau de densité existant dans les zones UA, qui correspondent aux espaces urbains ayant les formes urbaines les plus denses historiquement sur la commune.</p> <p>La révision du PLU permet de maximiser les capacités d'accueil au sein de l'enveloppe agglomérée des zones urbaines, en favorisant le potentiel de densification communal (le SCoT définissant une densité minimale de 15 logements à l'hectare dans le périmètre aggloméré, et de 10 logements à l'hectare en extension de l'urbanisation).</p>
<p>3.3 DÉVELOPPER ET CONFORTER LA QUALITÉ DES ESPACES</p>	<p>Les densités induites de la programmation de logements du PLU sont compatibles avec celles du SCoT, permettant de garantir une qualité urbaine sur cette commune, centralité relai de la CA du Libournais.</p> <p>Les aménagements au sein des zones U et 1AU assurent une accessibilité par tous les modes de transport, ainsi qu'une proximité avec le réseau de transport en commun.</p> <p>Le règlement des zones ouvertes à l'urbanisation favorise la mitoyenneté et la continuité. L'alignement, la volumétrie, les hauteurs..., sont également réglementés.</p> <p>Par ailleurs, les OAP proposent un traitement qualitatif de l'espace public, par l'organisation de liaisons piétonnes et cyclables, une bonne répartition des fonctions et une conception architecturale contemporaine respectueuse de l'identité des sites.</p> <p>Enfin, la matérialisation d'espaces préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettra de garantir l'intégration d'espaces verts naturels au cœur même des espaces bâtis, et ainsi de préserver la Trame Verte urbaine.</p>
<p>3.4 MAINTENIR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, SUPPORT DE TOUTES LES MOBILITÉS</p>	<p>Un effort de rationalisation des espaces ouverts à l'urbanisation a été réalisé pour que la population nouvelle soit accueillie à proximité des équipements publics et des réseaux de communication présents sur la commune.</p> <p>La population nouvelle y aura donc plus facilement accès.</p> <p>À l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Libournais, le PLUi, en cours d'élaboration, favorisera la desserte en transports en commun, à travers la planification d'un certain nombre de projets de mobilité : Schéma Cyclable, déploiement d'un RER métropolitain (création d'un pôle d'échanges multimodal sur Saint-Denis-de-Pile), amélioration du réseau Calibus...</p> <p>Ces projets contribueront à faire de la commune de Saint-Denis-de-Pile une entrée territoriale et touristique de l'agglomération.</p> <p>Enfin, comme vu précédemment, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation, à travers les OAP, intégreront des cheminements destinés à développer les pratiques de mobilité douce sur le territoire communal.</p>
<p>Partie 4 : CONFORTER L'ÉCONOMIE ET DÉVELOPPER L'EMPLOI</p>	
<p>4.1 PROPOSER ET DÉFINIR UNE ARMATURE ÉQUILIBRÉE ET PERFORMANTE</p>	<p>D'un point de vue économique, Saint-Denis-de-Pile s'inscrit dans l'armature territoriale du Grand Libournais. Identifiée en tant que centralité relai par le SCoT, les besoins de développement économique ont été définis en cohérence avec cette armature territoriale, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD (en cours).</p> <p>Dans ce cadre et dans un contexte de plus en plus contraint en termes d'espace disponible (en lien avec le mitage des activités sur le territoire communal, et la nécessité de préserver les espaces naturels et agricoles), il s'agit à la fois de :</p> <ul style="list-style-type: none"> garantir le maintien des activités existantes, permettre le développement de nouvelles activités, dans un cadre réglementaire maîtrisé, au niveau des zones d'activités existantes : <ul style="list-style-type: none"> le centre-bourg : développement d'activités artisanales, pour lesquelles une réelle demande existe, en lien avec le centre commercial Intermarché récemment délocalisé. la zone d'activités de Frappe : développement d'activités économiques tout en préservant les espaces présentant des enjeux écologiques.

4.2 ŒUVRER À L'ÉMERGENCE D'UNE DESTINATION TOURISTIQUE AUTOUR DE SAINT-ÉMILION

Si la commune de Saint-Denis-de-Pile n'est pas spécialement concernée par cette orientation du SCoT, elle bénéficie d'une desserte par la voie ferrée (TER).

Le déplacement de la halte ferroviaire existante vers un pôle d'échanges multimodal, prévu avec la mise en œuvre du PLUi-HD (en cours d'élaboration) permettra de conforter cette orientation.