



Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

# MEMOIRE DE LA CONSULTATION

Consultation PADD dans le cadre de la révision du PLU communal

## Saint-Denis-De-Pile

Février 2023 à Mai 2023



ALGA  
MEDIATION

# SOMMAIRE

Le contexte ..... P.3

1 PHASE 1 ..... P.5

- Mobilisation ..... P.6
- Réunion publique n°1 : Lancement ..... P.7

2 PHASE 2 ..... P.8

- Deux ateliers de consultation ..... P.9
- Thématique "Mobilités" ..... P.11
- Thématique "Patrimoine & cadre de vie" ..... P.14
- Thématique "Bâti" ..... P.17
- Thématique "Paysages" ..... P.19
- Réunion publique n°2 : Intermédiaire ..... P.21

3 PHASE 3 ..... P.23

Réunion finale : résultat du PADD ..... P.24

- Axe 1 : Favoriser un développement urbain  
maîtrisé ..... P.25
- Axe 2 : Valoriser le cadre de vie ..... P.27
- Axe 3 : Préserver les milieux naturels, la qualité  
des paysages et les ressources ..... P.29
- Axe 4 : Pérenniser et conforter les activités  
économiques ..... P.31

4 Synthèse de la concertation ..... P.32

5 ANNEXES ..... P.34

**Saint Denis de Pile** est une commune particulièrement **engagée** dans une démarche de dialogue avec ses citoyens, et ce depuis plusieurs mandats. L'élaboration du PLU en 2012, le **forum citoyen** en méthode **SPIRAL** en 2015, le **dialogue de proximité** en réalisant le **Tour des Hameaux** en 2022 ou encore la **charte de la participation dionysienne**. Actuellement, la commune met à disposition une plateforme en ligne **jeparticipe.mairie-saintdenisdepile.fr**. Cette diversité d'application du dialogue sur le territoire démontrent l'engagement de la commune. Notre rôle a été d'organiser et animer une démarche de consultation des citoyens de la commune de façon à inclure les citoyens dans la démarche, les informer et les faire participer.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis-De-Pile (PLU), nous avons été mandaté pour intégrer l'avis des habitants dans l'élaboration du PADD, document donnant les grandes orientations stratégiques d'urbanisme pour le PLU.

Dans un premier temps le cabinet d'urbanisme Métropolis a élaboré un PADD1 autour de quatre grands axes : **Favoriser un développement urbain maîtrisé ; Conforter les activités économiques ; Préserver les milieux naturels ; Valoriser le cadre de vie.**

Nous vous avons proposé la construction d'un PADD2 concerté grâce à une suite d'ateliers participatifs, questionnaires et réunions publiques. Cette phase de consultation a débuté par une phase de mobilisation. **L'avis des habitants, les résultats de la concertation et la prise en compte dans la finalisation du PADD2 ont été présenté à la population** en dernière réunion publique.

## SUIVI DU DOSSIER

Madame **Fonteneau**, Maire de la commune

**Eric Nicoletti**, Adjoint à la maire, Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement

**Claude Perdigou**, Conseiller délégué à la participation citoyenne et au numérique

**Denis Dalla Santa**, Responsable urbanisme

**Eléonore Amari**, Responsable démocratie participative

**Stéphanie Pays**, Responsable communication



**334 personnes ont participé**, dont 85 présentes en physique



**Alice Heurlin**, agence Alga médiation

**Agathe Taurel**, agence Alga médiation



**Pierre Dupuy**, cabinet d'urbanisme Metropolis

## MOBILISATION

IMPULSER & INFORMER

## RÉUNION PUBLIQUE N°1

Présentation et information de la démarche et ses enjeux

## ATELIERS DE CONSULTATION

• Jeu sérieux • Atelier collectif

## RÉUNION PUBLIQUE N°2

Présentation des résultats de la consultation, réaction et dernière participation

## RÉUNION PUBLIQUE N°3

Présentation du PADD2 et explication de la suite de la démarche



**334 personnes ont participé**, dont 85 présentes en physique

Cette consultation s'intègre à un processus long de participation proposée par la mairie lors de la construction du PLU communal. Nous proposons donc un **temps fort** de consultation ponctué par des temps de participation qualitative et quantitative.

**Les ateliers :** c'est un outil de **participation qualitatif**. Nous prenons le temps d'échanger sur différentes thématiques avec chaque citoyen et nous créons un dialogue. Nous faisons remonter le questionnement des élus, les citoyens peuvent participer en détaillant leurs propositions et en échangeant avec d'autres citoyens. Peu de citoyens y participent car c'est un mode de participation engageant, qui demande du temps (même si les ateliers sont ouverts à tous !). Ce mode participatif ne recherche pas l'exhaustivité et la représentation de l'ensemble des citoyens d'un territoire, il permet de creuser des grandes tendances avec les personnes en présence.

**Le questionnaire :** C'est un outil de **participation quantitatif**. Nous prenons en compte les réponses inscrites sur le questionnaire et les incluons dans la démarche. Ces résultats permettent de sonder une grande partie de la population, de collecter les grandes tendances. Les résultats obtenus en atelier les complètent et permettent leur utilisation dans le document du PADD.



# PHASE 1

## Mobilisation & Réunion publique de lancement

**Pour réunir le plus d'habitants possible aux ateliers et ce, de manière inclusive, nous avons effectué la mobilisation en plusieurs étapes et via différents canaux de communication.**

Nous avons conçu et diffusé des affiches d'information, qui ont été partagé par :

- Une distribution de flyers
- L'affichage aux panneaux d'information, lieux stratégiques de la commune
- La page facebook de la commune
- La page Facebook de la commune
- Une mise en relation avec une dizaine d'associations via des appels téléphoniques a été réalisé pour informer les adhérents.

Par ailleurs, une boîte mail a été créée spécialement pour la concertation et conservée par les services de la mairie.



**BÂTISSONS ENSEMBLE  
LE FUTUR  
SAINT-DENIS DE PILE**

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme

**Participez au projet  
d'aménagement et de  
développement durable de la  
commune !**

**CONSULTATION  
CITOYENNE  
DE MARS À JUILLET  
2023**

**POUR S'INFORMER :**

- réunion publique **2 mars**
- réunion publique **30 mars**
- réunion publique **27 avril**

**POUR PARTICIPER :**

- atelier jeudi **16 mars à 18h30**
- atelier samedi **18 mars à 10h00**

REJOIGNEZ NOUS  
POUR UN TEMPS CONVIVIAL !

Pour être informé des lieux et des horaires, rendez-vous sur le site [jeparticipe.mairiesaintdenisdepile.fr](http://jeparticipe.mairiesaintdenisdepile.fr)

POUR PLUS D'INFORMATIONS, CONTACTEZ  
CONSULTATION.PLU@MAIRIE-SAINTDENISDEPILE.FR

Logo de la Mairie de Saint-Denis-de-Pile et logo ALGA.

# RÉUNION DE LANCEMENT

## PRÉSENTATION DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE



La première **réunion publique de lancement** du 2 mars 2023 à Saint Denis De Pile à rassembler **46 personnes**. Cela a été un moment essentiel qui permet d'identifier les acteurs de ce projet, présenter le diagnostic technique et mobiliser les citoyens pour générer une mobilisation importante les semaines suivantes.

Lors de cette réunion de lancement nous avons pu présenter une vidéo explicative du PLU d'une durée d'environ 7min (cliquez **ici** pour la visionner)

Afin d'assurer le bon déroulé de la réunion publique, la parité et l'égalité sur les temps de parole ont été demandées au public.



Les différents intervenants de la réunion publique de lancement :



Madame **Fonteneau**, Maire de la commune



**Eric Nicoletti**, Adjoint à la maire, Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement



**Denis Dalla Santa**, Services de l'urbanisme



**Pierre Dupuy**, cabinet d'urbanisme Metropolis



**Alice Heurlin**, agence Alga médiation



**Agathe Taurel**, agence Alga médiation



Comment s'est déroulée la réunion ?



Une **vidéo explicative de la démarche du PLU**, produite par Alga médiation a été diffusée. Elle explique ce qu'est le PLU et surtout ce qu'est un **PADD**. Enfin Elle explique aussi comment on peut agir par les réunions publiques et les ateliers.



Les **enjeux** pour la commune et le contexte



Une **présentation du diagnostic technique** et les premières orientation du PADD établie par le cabinet d'urbanisme Métropolis.



Une présentation de la démarche de **consultation citoyenne par Alga Médiation**



**Temps convivial**



**Retrouvez en Annexes les comptes rendus facilités**

# PHASE 2

## Ateliers & Réunion publique intermédiaire

### Le lieu et les participants :

Les ateliers se sont déroulés sur deux jours dans la salle des mariages du château de la Bomale de Saint-Denis-De-Pile

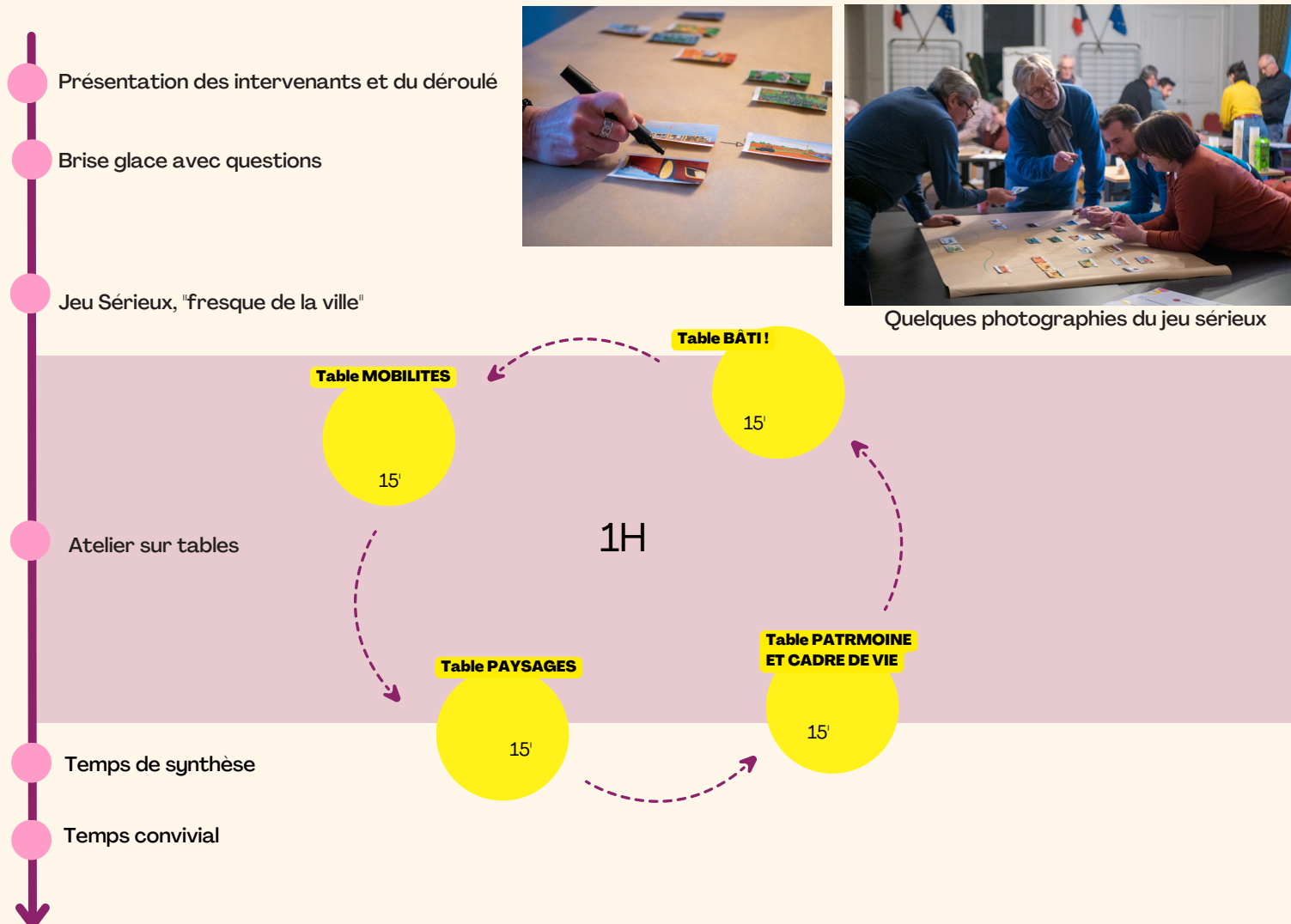
Lors des deux ateliers : **14** participants sont venus et ont participé au premier atelier (jeudi soir) puis **5** personnes sont venues l'atelier suivant (samedi matin).

### Objectif et intérêt du jeu sérieux :

Inspiré du jeu sérieux de la fresque de la ville, l'objectif est d'engager un dialogue avec les habitants et d'identifier les enjeux auxquels la commune de Saint-Denis-De-Pile est confrontée. C'est un moyen ludique avec des cartes, de sensibiliser les citoyens, d'échanger les points de vues différents et de comprendre la "fabrique de la commune". C'est un jeu libre de droit créé par dixit.net.

### Atelier "scenarii" à partir d'une carte :

Dans la suite du jeu sérieux, un atelier s'est déroulé avec l'objectif de recueillir l'avis et les besoins des habitants afin de participer à l'élaboration du PADD final. Ils portent sur quatre thèmes : **Mobilité, Patrimoine et cadre de vie, Paysages et enfin le Bâti**. Les résultats de ces ateliers ont été présentés en réunion publique. Les deux ateliers ont été complétés par un questionnaire en ligne ou **250 personnes** (11% des foyers) l'ont répondu et complétés.



Pour l'atelier, nous avons utilisé des :

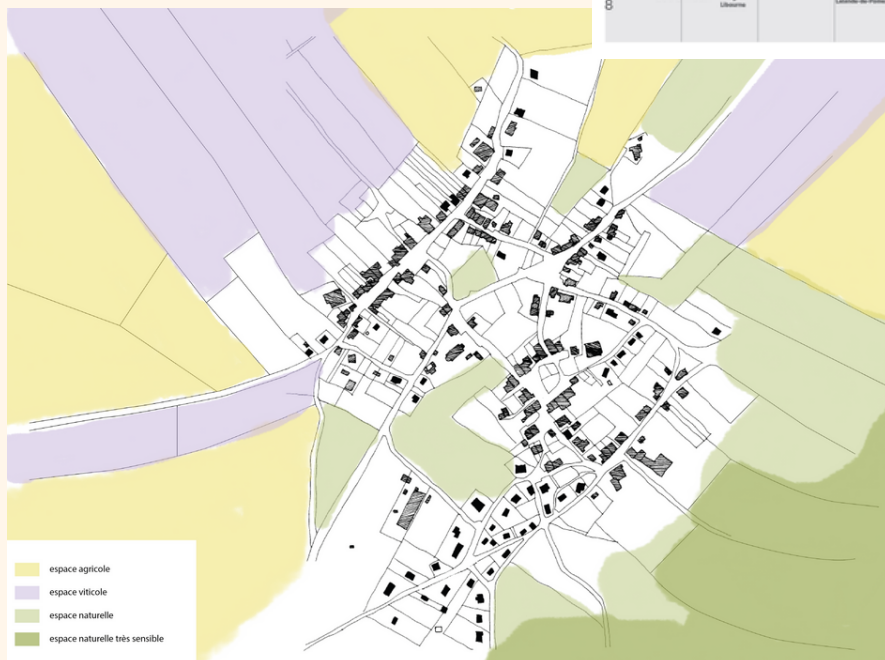
- Cartes participatives
- Post-it
- Photos
- Questionnaire collaboratif



Photos de l'atelier

Pour l'atelier, nous avons utilisé des cartes de la commune ainsi qu'une carte fictive pour avoir une vision d'ensemble :

Carte fournie par la mairie de Saint Denis De Pile :



Carte réalisée et utilisée pour les ateliers. Elle présente un hameau dans l'objectif de se projeter sur les constructions possibles en "dents creuses".





## OBJECTIFS

La table **mobilités** a eu plusieurs visées :

**Identifier** les modes de transport utilisés actuellement par les habitants pour se rendre dans le centre-bourg et se déplacer dans la commune. **Comprendre** quels sont leurs habitudes de mobilités douces et leurs souhaits. **Identifier** ce qui les amènerait à l'utilisation des mobilités douces. Pour cela, nous avons émis des questionnements aux habitants que l'on retrouve ci-dessous ainsi qu'une carte sur laquelle les habitants ont pu concrétiser leur idées de trajet au travers d'un dessin.

Tout cela permet de comprendre les mobilités actuelles afin de réfléchir aux évolutions possibles pour la commune de Saint Denis De Pile.



## QUESTIONS POSÉES

- Utilisez vous actuellement le vélo sur la commune ?
- Que faudrait-il améliorer? Qu'est-ce qui vous encouragerait à plus le faire ?
- Le développement d'une nouvelle gare ?
- Qu'est-ce qui ferait que vous l'utilisiez ? emplacement, parking, horaires...



- Quel est votre trajet principal pour vous rendre dans le bourg ?
- Quels sont les lieux "problématiques" en termes de mobilité
- Où stationnez-vous dans le bourg ?

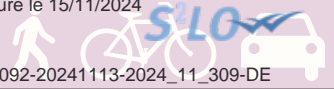
Ces cartes ont été réalisées par les habitants et synthétisent leur idée concernant les cheminements doux à développer dans la commune.

En rouge, sont tracés les pistes cyclables qu'il serait souhaitable d'aménager et en bleu, les chemins piétons qu'il serait souhaitable d'aménager. Les tracés jaunes sont les chemins aménagés les plus demandés par les participants.

#### PLAN DE SAINT DENIS DE PILE



*Synthèse des cartes  
réalisées par les habitants  
sur le thème de la mobilité*

**10 personnes  
sur 19****Utilisez-vous actuellement le vélo sur la commune ?****Que faudrait-il améliorer ? Qu'est ce qui vous encouragerait à plus le faire ?**

- La sécurité en créant des pistes cyclables séparées et sécurisées
- Avoir des prêts de vélo
- Aménager les voies existant

**17 personnes  
sur 19****Êtes vous intéressés par le développement d'une nouvelle gare ?****Qu'est ce qui ferait que vous l'utiliserez ? (emplacement, parking, horaires...)**

- Avoir plus de fréquences
- Avoir plus de communication pour son accès
- Avoir plus d'arrêts desservis
- Avoir des transports en commun ou voies cyclables pour accéder à la gare, et avoir des places de parkings disponibles pour les vélos



## SYNTHÈSE

Selon les questions posées lors de l'atelier, les principaux éléments qui en sont ressorti que les habitants souhaitent avoir la possibilité de choisir le cheminement doux en piétonnant certaines voies et en créant des pistes cyclables pour accroître leur sentiment de sécurité lors de leurs déplacements.





## OBJECTIFS

La table "**Patrimoine et cadre de vie**" vise à identifier ce qui fait patrimoine sur la commune, que ce soit culturel, historique ou naturel. L'objectif est de relever les **éléments remarquables pour les protéger**. Il s'agit aussi de réfléchir aux cadres de vie au sein de la commune et la qualité des espaces verts et publics, avoir un retour sur les besoins habitant pour avoir un bon cadre de vie. Pour cela, nous avons émis des questionnements aux habitants que l'on retrouve ci-dessous.



## QUESTIONS POSÉES

- Quels sont les éléments marquants dans le patrimoine du centre-bourg et des hameaux ?
- Qu'est ce qui participe, selon vous, à un bon cadre de vie dans votre commune ?
- Que représentent les espaces naturels de la commune pour vous ? Ont-ils de la valeur pour vous ?
- Quels sont selon vous les éléments remarquables à protéger dans le cadre du PLU ? (patrimoine, paysages, arbres...)
- Comment qualifieriez-vous la qualité des espaces publics et des espaces verts ?
- Selon vous, qu'est-ce qui fait en priorité un bon cadre de vie ?





**Quels sont les éléments marquants dans le patrimoine du centre-bourg et des hameaux ?**

- Église (peu mise en valeur)
- Mairie
- Place du marché
- Ancien Intermarché
- Ancienne bibliothèque
- Pont
- Les bords de l'isle et les ruisseaux
- Les bâtisses typiques
- les événements de la commune



**Qu'est ce qui participe, selon vous, a un bon cadre de vie dans votre commune ?**

- la convivialité (restaurant, pub, festival, fête de voisinage ...)
- Mairie
- les espaces naturels
- le dynamisme des commerces & activités
- la sécurité
- les infrastructures et la BOMA
- la tranquillité



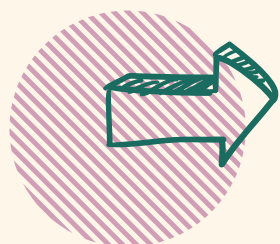
**Que représentent les espaces naturels de la commune pour vous ? Ont-ils de la valeur pour vous ?**

- Paysages agréables
- Richesse environnementale
- Une qualité de vie



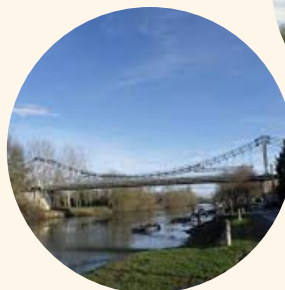
**Quels sont selon vous les éléments remarquables à protéger dans le cadre du PLU ? (patrimoine, paysages, arbres...)**

- Espaces verts / bois / arbres / nature / cours d'eau (immense majorité des réponses)
- Patrimoine historique

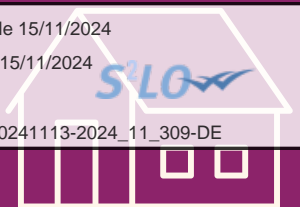


## SYNTHÈSE

Les principaux éléments apportés par les habitants concernant le patrimoine et le cadre de vie sont des éléments remarquables qui font l'identité du village. On retrouve par exemple les **cours d'eau, la place du marché, l'église...** Globalement les habitants apprécient et souhaitent conserver le patrimoine historique et l'aspect ancien des bâtis. En ce qui concerne le cadre de vie, les habitants l'associent à la préservation de l'environnement et des paysages naturels ruraux dont ils profitent.







## OBJECTIFS

La table "**Bâti**" a eu plusieurs visées :

**Identifier** les besoins, les réseaux et les formes de bâti souhaitables dans le temps. Nous avons questionné les habitants sur l'offre existant en matière de logement. L'objectif était de recueillir l'avis des habitants afin d'alimenter le PADD et/ou confirmer les orientations de ce dernier. Pour cela, nous avons émis des questionnements aux habitants que l'on retrouve ci-dessous.



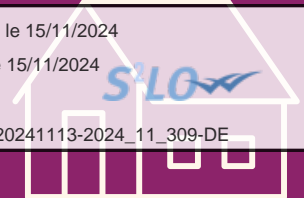
## QUESTIONS POSÉES

- Pour vous, quels seraient les besoins de la commune en termes de logements ; jeunes, actifs, personnes âgées, famille... ?
- Quelles sont les formes de bâtiments souhaitables (hauteur, matériaux, modernes/pavillon, logements collectifs) ?
- L'offre en logement est - elle adaptée aux besoins de tous sur la commune ?
- Que pensez-vous du parc de logements ?
- Avez-vous des exigences particulières concernant les réseaux (assainissement, pluvial, télécommunication) ?



Pour vous, quels seraient les besoins de la commune en termes de logements ; jeunes, actifs, personnes âgées, famille... ?

- Permettre aux particuliers de monter leurs maisons d'accueil pour les **personnes âgées**
- Faciliter la rénovation
- Créer des logements pour les **familles monoparentales**
- Créer des logements pour les jeunes actifs et étudiants, notamment locatif



Quelles sont les formes de bâtiments souhaitables (hauteur, matériaux, moderne/pavillon, logements collectifs) ?

Interdiction de poser des clôtures en béton

Interdiction de construire au delà de R+2 (2/ étages)

Obligation de construire du moderne en cohérence avec l'ancien

Obligation de décaler les toitures et les murs

Obligation de construire les logements collectifs dans le bourg

Obligation de construire des bâtiments écologiques (énergie, eau matériaux)

Obligation de rénover en tenant compte de l'écologie

Interdiction d'urbaniser les hameaux difficiles d'accès

Obligation de laisser les espaces verts préemptés par la mairie toujours préemptés

Interdiction de créer des pavillons

Obligation de développer l'habitat collectif partagé intergénérationnel

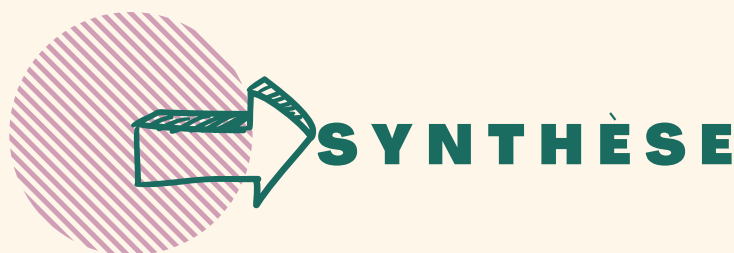
Obligation de rénover des immeubles pour en faire du bâti social plutôt que de construire des logements neufs

Faire en sorte de préserver les jardins (1200m<sup>2</sup> / 1300 m<sup>2</sup>)

Obligation d'étendre les limites des hameaux pour ne pas défavoriser des habitants

Obligation de concentrer les constructions en centre-bourg

Obligation de préserver les espaces verts arborés piétons



Les principaux éléments apportés par les habitants concernant le bâti concernent la **construction, les réseaux et les logements sociaux**. De façon générale, les citoyens pensent que le développement urbain ne doit pas être renforcé ni dans le bourg, ni dans les hameaux sauf pour du service et non du logement. Une majorité constate des besoins en termes de logements sociaux, pour les personnes âgées et les étudiants et souhaite également faciliter l'accès à la rénovation. Les habitants sont majoritairement d'accord avec le *reglement* PLU déjà actuel. Enfin de manière mitigée des habitants ont des exigences en matières de réseaux notamment la fibre et le tout-à-l'égout.

## OBJECTIFS

La table "**Paysages**" a eu plusieurs visées :

La thématique paysage a été abordé par le prisme du **centre bourg puis des hameaux** et enfin par celui des **paysages naturels**. L'objectif était d'avoir un regard à différentes échelles pour recueillir l'avis des habitants sur ce qui fait identité aujourd'hui et ce qu'ils aimeraient y voir dans l'avenir. Ces avis serviront à alimenter ou conforter ou bien s'opposer au PADD. L'objectif était aussi d'engager un échange entre citoyens sur la préservation de ces ressources pour la commune et leur importance dans le futur.

Pour cela, nous avons émis des questionnements aux habitants que l'on retrouve ci-dessous.



## QUESTIONS POSÉES

Dans le centre bourg / les hameaux / les paysages naturels :

Aujourd'hui ce que vous aimez ?

Demain ce que vous vous aimeriez ?

## LE CENTRE - BOURG

### AUJOURD'HUI CE QUE NOUS AIMONS

- Modernité de la ville, propreté, fonctionnalité
- La nature en ville, le parc
- Lieux emblématiques : La Chartreuse, Boma, les bords de l'Isle et leurs ambiances et animations

### DEMAIN CE QUE NOUS AIMERIONS

- Ville résiliente et durable : déplacements doux, arbres
- Création de nouveaux commerces et services (Médecins, bars)
- Conserver l'authenticité du centre-bourg : rénovation bâtiments en pierre

## LES HAMEAUX

### AUJOURD'HUI CE QUE NOUS AIMONS

- L'esprit village, caractérisé par le calme et la tranquillité et l'entente du voisinage (fête des voisins, bienveillance)
- Les habitants sont attachés aux anciennes bâtisses, la vieille pierre

### DEMAIN CE QUE NOUS AIMERIONS

- Garder un paysage de campagne, habitat dispersé, confort
- Des aménagements pour une mobilité douce sécurisée

## PAYSAGES NATURELS

### AUJOURD'HUI CE QUE NOUS AIMONS

- Bois
- Nature en ville
- Zones Humides et espaces agricoles
- Les habitants sont attachés aux anciennes bâtisses, la vieille pierre

### DEMAIN CE QUE NOUS AIMERIONS

- Amener les paysages naturels en ville, favoriser l'embellissement par la nature (façades ...), créer des espaces naturels, parcs plutôt que de construire
- Favoriser la biodiversité
- Développer une agriculture locale, favoriser l'autonomie alimentaire
- Aménager les espaces naturels pour le loisir (chemins)



## SYNTHÈSE

Les habitants soulignent qu'ils habitent en grande partie à Saint Denis de Pile pour **la qualité des paysages, les services et la convivialité**. Ils aiment la nature en ville, les anciennes bâtisses et la vieille pierre ainsi que les zones humides en ce qui concerne les paysages naturels et pour le centre bourg et les hameaux se sont l'esprit village dans les hameaux et les infrastructures modernes et la propreté de la commune de Saint-Denis-De-Pile. Demain les habitants souhaiteraient favoriser l'environnement, l'autonomie alimentaire, conserver un paysage de campagne dans les hameaux et enfin la création de nouveaux services et commerces afin de faire de **Saint-Denis-De-Pile, une ville résiliante et durable**.



Photographies prises durant l'atelier

La seconde **réunion publique**, dite intermédiaire a été une réunion de présentation des résultats des ateliers et des questionnaires aux citoyens. Il y a eu **26 participants**. Cela a pu rendre compte de leur participation de chacun et donner une idée de la tendance générale des citoyens auprès des orientations du PADD1. La réunion a également été un temps d'échange où la population a pu poser des questions et finir de compléter la consultation pour la dernière fois. Cette réunion clôture la consultation et prépare la phase de co-construction du PADD 2.

Les différents intervenants de la réunion publique de lancement :

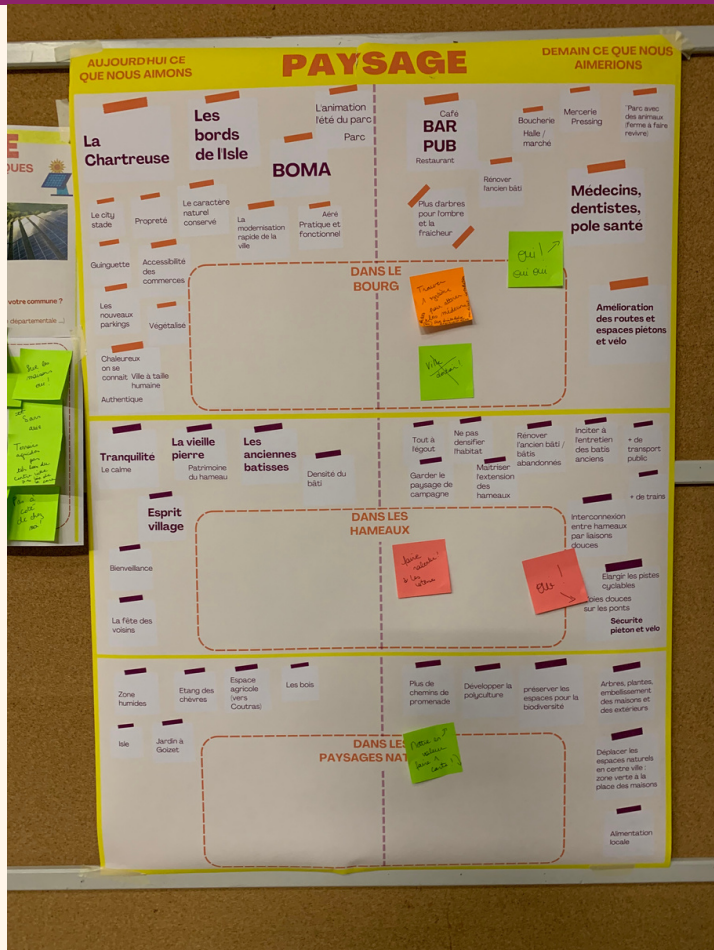
- Madame **Fonteneau**, Maire de la commune
- **Eric Nicoletti**, Adjoint à la maire, Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement
- **Claude Perdigou**, Conseiller délégué à la participation citoyenne et au numérique
- **Denis Dalla Santa**, Services de l'urbanisme
- **Alice Heurlin**, agence Alga médiation
- **Agathe Taurel**, agence Alga médiation

Comment s'est déroulée la réunion ?

- Présentation du **contexte** de la **démarche de révision du PLU**
- **Synthèse des résultats** des ateliers et du questionnaire
- **Questions/réponses au micro** à propos des résultats
- **La date à retenir** : prochaine réunion publique
- **Temps participatif** pour enrichir les résultats des ateliers
- **Temps convivial**

→ **Retrouvez en Annexes les comptes rendus facilités**







# PHASE 3

## Réunion publique finale

# RÉUNION PUBLIQUE

## N°3 : RÉSULTAT PADD

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

La **réunion publique finale**, a eu pour objectif de présenter aux habitants comment leurs avis s'articulent avec le PADD1 et comment celui-ci le fait évoluer vers le PADD2. Il y a eu **26 participants**. La présentation des résultats s'est faite selon les différents axes du PADD. Il y a également eu un temps de présentation de la suite de l'élaboration du PADD et un temps d'échange avant la clôture officielle de la consultation sur le PADD.

Les différents intervenants de la réunion publique de lancement :

- Madame **Fonteneau**, Maire de la commune
- **Eric Nicoletti**, Adjoint à la maire, Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement
- **Claude Perdigou**, Conseiller délégué à la participation citoyenne et au numérique
- **Denis Dalla Santa**, Services de l'urbanisme
- **Pierre Dupuy**, Agence d'urbanisme Métropolis Territoire
- **Alice Heurlin**, agence Alga médiation
- **Agathe Taurel**, agence Alga médiation

Comment s'est déroulée la réunion ?

- Remise en **contexte** de la **démarche de révision du PLU**
- Présentation par **axe de l'évolution du PADD 1 vers PADD 2**
- **Questions/réponses au micro**
- **Temps participatif** : Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources. **Recensons le patrimoine !**

Pour chaque axes et thématiques nous avons mis des indicateurs afin d'aider les habitants à se repérer :



Votre avis appuie les orientations du PADD 1.



Votre avis apporte des précisions au PADD et/ou des informations sont à vous transmettre.



Cela ne rentre pas dans le cadre du PADD.

## Synthèse des résultats du PADD 2 présentés en réunion

## ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) AXE 1 :

- accueil de nouvelles populations
- équité sociale
- intégration des gens du voyage "sédentarisés"
- privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation

Bâti

Patrimoine &amp; cadre de vie

Pour vous, quels seraient les besoins de la commune en termes de logements ; jeunes, actifs, personnes âgées, famille... ?

Des logements:  
locatifs  
rénovés  
pour toutes les  
âges  
en mixité  
sociale

Que pensez-vous du parc de logements ?

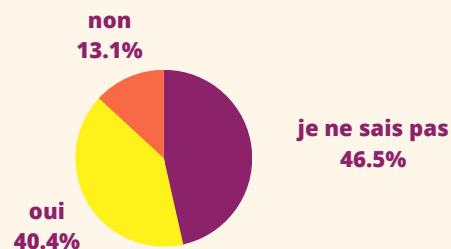
34,7%

trouve que la parc de logement est trop grand

28,7 %

il n'y a pas assez de logement locatif

L'offre en logement est - elle adaptée aux besoins de tous sur la commune ?



## Orientations rejoignant l'avis habitant

- Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations
- Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée (loi SRU)

**Servitude de mixité sociale** : - Cœur d'ilots à l'arrière de l'école / Logements à rénover dans bâti ancien / Anciennes OAP / Pinaud: secteur le plus éloigné

- Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation
- Régulariser l'intégration des gens du voyage "sédentarisés"



## Synthèse des résultats du PADD 2 présentés en réunion

Avez-vous des exigences particulières concernant les réseaux (assainissement, pluvial, télécommunication) ?

non  
49%

oui  
51%

Si oui, lesquelles ?

- La fibre
- Tout à l'égout
- Enterrer les lignes
- Téléphonie mobile
- Entretien routes
- Coupures eaux et électricité récurrentes

Obligation d'étendre les limites des hameaux  
Obligation de concentrer les constructions en centre-bourg  
Obligation de construire les logements collectifs dans le bourg  
Interdiction d'urbaniser les hameaux difficiles d'accès

Majoritairement, les habitants sont d'accords pour construire dans le bourg et les hameaux mais **uniquement** pour du service et non du logement

Les habitants pensent que le **développement urbain ne doit pas être renforcé** ni dans le bourg, ni dans les hameaux

## Orientations rejoignant l'avis habitant

• **Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation**

> Porter un développement dans la limite de la capacité des réseaux (eau, assainissement, électricité...)

• **Conforter les principales entités urbaines**

> Densifier les espaces artificialisés tout en préservant le cadre naturel du territoire : limiter la division parcellaire et diminuer la pression foncière / mais laisser la possibilité de constructions pavillonnaires

**S'inscrire en compatibilité avec le cadre législatif, notamment en termes de consommation foncière :**

**Loi Climat et Résilience (2021) : "zéro artificialisation nette" d'ici 2050**

**SRADDET : division par 2 du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 (restant à territorialiser)**

Quelles sont les formes de bâtiments souhaitables (hauteur, matériaux, moderne/pavillon, logements collectifs) ?

Interdiction de créer des pavillons  
Interdiction de poser des clôtures en béton  
Interdiction de construire au delà de R+2 (2/ étages)

Obligation de construire des bâtiments écologiques (énergie, eau matériaux)  
Obligation de rénover en tenant compte de l'écologie  
Obligation de construire du moderne en cohérence avec l'ancien  
Obligation de décaler les toitures et les murs  
Obligation de développer l'habitat collectif partagé intergénérationnel  
Obligation de rénover des immeubles pour en faire du bâti social plutôt que de construire des logements neufs



### Synthèse des résultats du PADD 2 présentés en réunion

#### ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) AXE 2 :

- Conforter les principales entités urbaines
- utiliser des modes de déplacement plus vertueux
- Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale

Mobilité

Patrimoine &amp; cadre de vie

Paysages

Qu'est ce qui participe, selon vous, a un bon cadre de vie dans votre commune ?

#### LE CENTRE - BOURG

AUJOURD'HUI CE QUE NOUS AIMONS

DEMAIN CE QUE NOUS AIMERIONS

Lieux emblématiques  
La nature en ville  
Modernité de la ville, propreté, fonctionnalité

Ville résiliente et durable  
Conserver l'authenticité du centre-bourg

#### LES HAMEAUX

AUJOURD'HUI CE QUE NOUS AIMONS

DEMAIN CE QUE NOUS AIMERIONS

L'esprit village (calme et la tranquillité)  
Anciennes bâtisses

Mobilités douces sécurisées  
Garder paysage de campagne, habitat dispersé,

la convivialité (restaurant, pub, festival, fête de voisinage ...)

les espaces naturels

le dynamisme des commerces & activités

la sécurité

la tranquillité

les infrastructures et la BOMA

### Orientations rejoignant l'avis habitant

Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation

- Conforter les principales entités urbaines

> Conforter le centre-ville et privilégier la proximité des services et commerces  
> Valoriser les entrées de ville par l'accessibilité des modes doux, la mise en valeur paysagère, le développement commercial

- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, et prendre en compte les enjeux et les risques naturels (inondation, trame verte et bleue...)

- Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation

> Préservation des hameaux

> Mettre en valeur les composantes naturelles et paysagères de la commune



### Synthèse des résultats du PADD 2 présentés en réunion



Quels sont selon vous les éléments remarquables à protéger dans le cadre du PLU ? (patrimoine, paysages, arbres...)

- Espaces verts / bois / arbres / nature / cours d'eau (immense majorité des réponses)
- Patrimoine historique



Faire en sorte de préserver les jardins (1200m<sup>2</sup> / 1300 m<sup>2</sup>)  
Obligation de laisser les espaces verts toujours préemptés par la mairie  
Obligation de préserver les espaces verts arborés piétons

### Orientations rejoignant l'avis habitant

- **Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale**

- > Recréer une trame verte urbaine et préserver les parcs et jardins
- > Créer une armature paysagère et des continuités dans les espaces publics urbains

- **Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux**

- > Mettre en valeur les composantes naturelles et paysagères de la commune dont l'accès est aujourd'hui peu visible, lisible et mis en valeur

- **Proposer une orientation pour le maintien et le renforcement des espaces forestiers**

- > Maintenir / valoriser l'agriculture comme activité participant à l'entretien des milieux
- > Maintenir et développer les vocations sociales, paysagères

### LE VÉLO

Que faudrait-il améliorer ?

#### La sécurité

Les prêts de vélo



### LE TRAIN

Qu'est ce qui ferait que vous l'utilisiez ?

#### La sécurité

Apporter des trottoirs (favoriser la sécurité/mobilité piétonne)



#### Avoir plus de fréquences

Avoir plus d'arrêts desservis  
Etre plus accessible (transport, communication ...)

### Orientations rejoignant l'avis habitant

- **Conforter les principales entités urbaines**

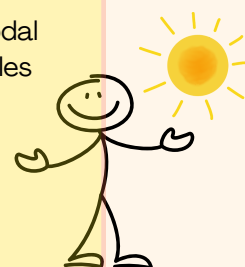
- > Améliorer la sécurité aux abords des RD

- **Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux**

- > Créer une nouvelle gare par le déplacement de la halte actuelle et la création d'un pôle multimodal
- > Valoriser la perception du centre ville avec la poursuite des aménagements réalisés / sécuriser les mobilités
- > Favoriser les connexions entre les quartiers et améliorer les conditions de desserte
- > Développer les circulations douces
- > Incitation à l'usage des transports en commun

- **Préserver la nature en ville et traiter les lisières**

- > Favoriser les liaisons inter-quartier
- > Développer les mobilités douces





## Synthèse des résultats du PADD 2 présentés en réunion

## ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) AXE 3 :

- Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages
- Adapter le développement de Saint-Denis de Pile aux ressources en eau
- Maintien et le renforcement des espaces forestiers
- Préserver la nature en ville et traiter les lisières

Bâti

Patrimoine &amp; cadre de vie

Paysages

Quels sont les éléments marquants dans le patrimoine du centre-bourg et des hameaux ?

"Ville de campagne"

les événements de la commune

Lieux remarquables

Les bords de l'isle et les ruisseaux

Les bâtisses typiques



Eglise



Ruisseau l'Isle



Le parc Bômale

## Orientations rejoignant l'avis habitant

## • Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation

> Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, et prendre en compte les enjeux et les risques naturels (inondation, trame verte et bleue...)

## • Conforter les principales entités urbaines "Ville de campagne"

> Densifier les espaces artificialisés tout en préservant le cadre naturel du territoire

## • Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale

> Préservation des hameaux

> Patrimoine bâti lié aux constructions : préservation des anciens hameaux / constructions anciennes

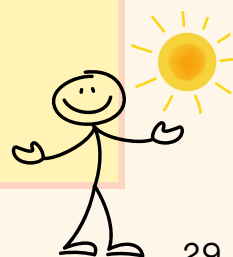
## • Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages

> Mettre en valeur les composantes naturelles et paysagères de la commune

## 3.4. Préserver la nature en ville et traiter les lisières

> Préserver les Berges de l'Isle et des cours d'eau

PADD1



### Synthèse des résultats du PADD 2 présentés en réunion

#### LES PAYSAGES NATURELS

##### AUJOURD'HUI CE QUE NOUS AIMONS

Les bois  
Espaces agricoles  
Les zones humides

##### DEMAIN CE QUE NOUS AIMERIONS

Favoriser la biodiversité  
Amener les paysages naturels en ville,  
Créer des espaces naturels

Les raisons pour lesquelles les habitants résident à SDDP :

**Ville de campagne,**  
proximité de grandes villes  
et de **grands axes**  
automobiles et ferroviaire

Que représentent les espaces naturels de la commune pour vous ? Ont-ils de la valeur pour vous ?

Une qualité de vie

Richesse environnementale

Paysages agréables

### Orientations rejoignant l'avis habitant

#### • Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale

> Accompagner les actions déjà mises en place par la commune : Jardins partagés, Projet Alimentaire Territorial (PAT) (Grand Libournais)...

> Recréer une trame verte urbaine et préserver les parcs et jardins

#### • Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages

> Maintenir / valoriser l'agriculture comme activité participant à l'entretien des milieux

#### • Adapter le développement de Saint-Denis de Pile aux ressources en eau

> Protéger les espaces fragiles et menacés, tels que les zones humides

#### • Proposer une orientation pour le maintien et le renforcement des espaces forestiers

#### • Préserver la nature en ville et traiter les lisières



### 3. Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources

#### ***Vous ne l'avez pas évoqué mais c'est présent dans le PADD1***

- Enjeux autour de la ressource en eau
- Enjeux du risque inondation
- Enjeux agricoles

#### • Adapter le développement de Saint-Denis de Pile aux ressources en eau

**Dans une tendance générale de pression sur la ressource en eau et une aggravation avec le réchauffement climatique**

> **Trouver** des axes d'optimisations et d'améliorations autour de la gestion de l'eau.

> **Protéger** les espaces fragiles et menacés, tels que les zones humides

> Limiter les risques sur les personnes et les biens : PPRI (Plan de prévention du risque inondation), limitation des phénomènes de ruissellement (chemin de l'eau)

> Protéger les espaces fragiles et menacés, tels que les zones humides

> Maintenir / valoriser l'agriculture comme activité participant à l'entretien des milieux

## Synthèse des résultats du PADD 2 présentés en réunion

## ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) AXE 4 :

- Maintenir et développer les activités économiques
- Permettre à l'activité agricole et viticole de perdurer dans un environnement non-contraint

Bâti

Patrimoine &amp; cadre de vie

Mobilité

## A la question : Accepteriez-vous la présence de parcs photovoltaïques dans votre commune ?

Les habitants ont répondu lors de la réunion publique n°2

Oui à condition :

- Une seconde utilité et sur une zone non sensible
- Uniquement au sol et le moins visible avec du soleil
- En hauteur
- Terrains agricoles, (proche centre ville et gare)
- Sur les maisons
- Planter des arbres autour (protection visuelle)
- Esthétique
- Uniquement sur les toits, (pas au bord de la route ou dans les champs)
- Sur du bâti individuel (pas le rêve d'investissement)

Oui à condition  
9Autres  
2Non  
2Oui  
1

Autres

-Sans avis

-Je préfère des éoliennes

-Sur un terrain agricole est ce que je peux poser des panneaux sans être agriculteur ?

Non :

-Non

-Pas à côté de chez moi

## Orientations rejoignant l'avis habitant

## • Maintenir et développer les activités économiques

- > Favoriser le développement des projets photovoltaïques sur les toitures et les espaces artificialisés des bâtiments tout en assurant également une qualité paysagère et environnementale aux projets ENR

## DEMAIN CE QUE NOUS AIMERIONS

LE CENTRE - BOURG LES HAMEAUX

Création de nouveaux commerces et services

Majoritairement, les habitants sont **d'accords pour construire dans le bourg et les hameaux** mais **uniquement** pour du **service** et non du logement



## • Maintenir et développer les activités économiques

- > **Intégrer** les zones d'activités existantes et leur développement dans le contexte environnemental et paysager
- > **Déployer** des offres complémentaires, en lien avec les besoins locaux (locale, artisanale, économie circulaire, ...)



## SYNTHÈSE

Majoritairement les résultats de la consultation (ateliers et questionnaire) ont été **en accord avec les orientations du PADD1**. Certaines remarques des habitants ont pu préciser certains points. La dernière réunion publique a aussi été l'occasion d'apporter aux habitants quelques précisions sur des éléments comme sur le zonage et la typologie d'habitat qui eux seront précisés dans le zonage du PLU et son règlement. Enfin, ce qu'il est ressorti globalement de cette réunion publique finale était une **satisfaction générale du déroulé du processus de consultation et la compréhension du document du PADD et son implication dans les enjeux du territoire**.

# LES INTERVENANTS DANS LA CONSULTATION

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

S<sup>2</sup>LO



***Merci à tous les citoyens qui ont pris la  
décision de participer au cours de ce temps  
fort de la construction du PLU communale.***



# Annexes

## Liste des annexes :

### 1. Liens utiles

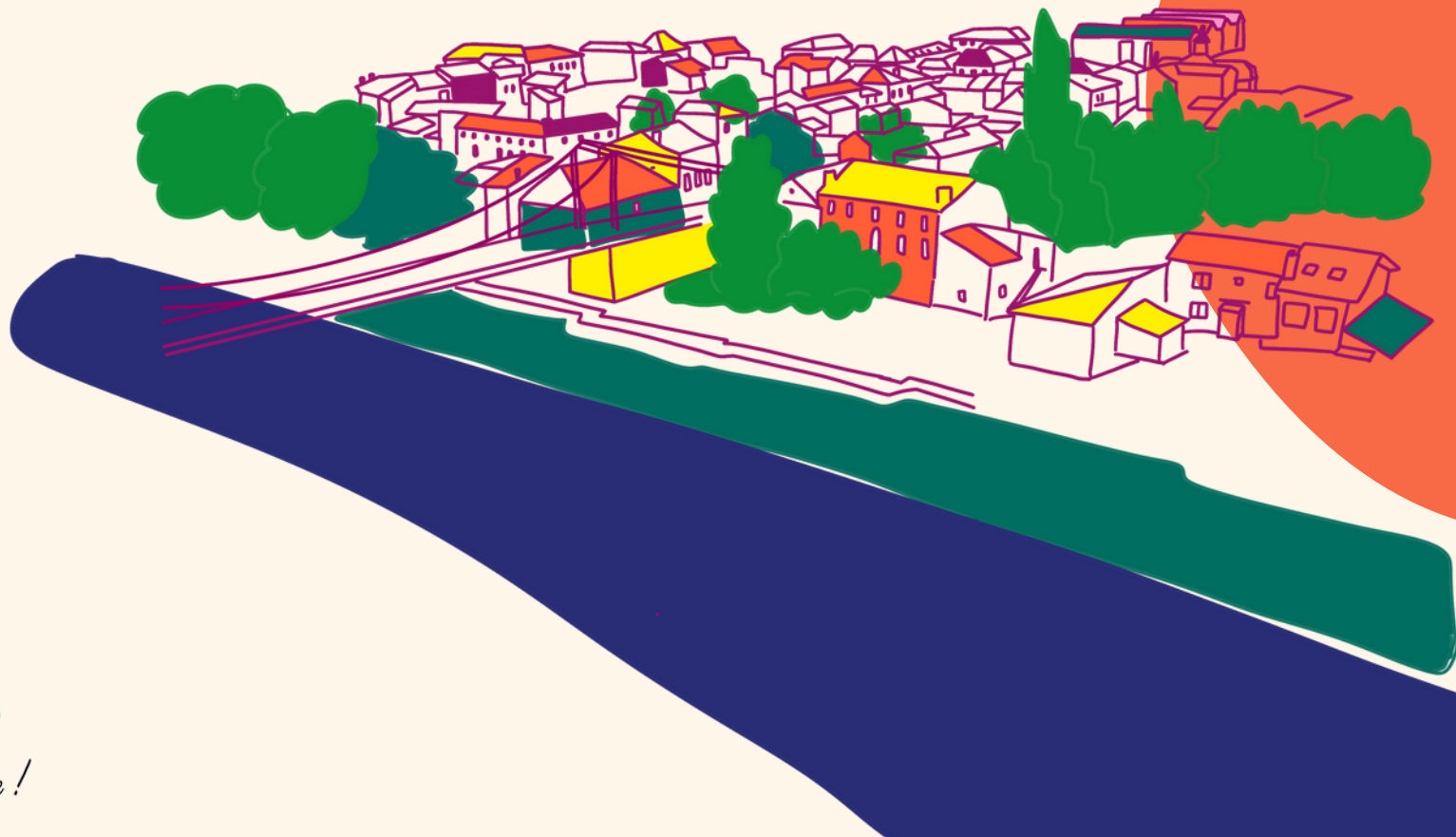
- Lien vers la vidéo explicative du PLU créée par Alga médiation spécialement pour la consultation du PADD de votre commune : cliquez ICI
- Lien vers le site de la mairie : [jeparticipe.mairie-saintdenisdepile.fr](http://jeparticipe.mairie-saintdenisdepile.fr) : cliquez ICI

### 2. Comptes rendus facilités de chaque phase.

# BILAN DE LA 1ÈRE RÉUNION PUBLIQUE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion de Lancement de la consultation citoyenne

**02/03/23**  
**18H00 À 20H00**





## MAIRIE DE SAINT-DENIS DE PILE



**Madame Fonteneau**,  
Maire de la commune  
**Eric Nicoletti**, Adjoint à la Maire,  
Délégué à l'aménagement du  
territoire et à l'environnement  
**Denis Dalla Santa**, Services  
de l'urbanisme

### Les élus et les services

## MÉTROPOLIS



**Pierre Dupuy**, Metropolis

### Bureau d'étude du PLU

Il suit et mène l'ensemble de la  
révision du PLU de Saint-Denis  
de Pile et notamment  
l'élaboration du Projet  
d'Aménagement et de  
Développement Durable PADD

## ALGA MÉDIATION



**Agathe Taurel**, ALGA Médiation  
**Alice Heurlin**, ALGA Médiation

### Agence de médiation et de consultation

Vous informe et vous explique  
la démarche de révision du PLU  
et d'élaboration du PADD.  
Recueille vos besoins et vos  
avis d'habitants de la  
commune pour faire évoluer le  
PADD ensemble jusqu'à sa  
version finale

## VOUS

### 46 habitants

Ont participé à la réunion,  
parmi les participants, certains  
se sont exprimés, ont posé des  
questions

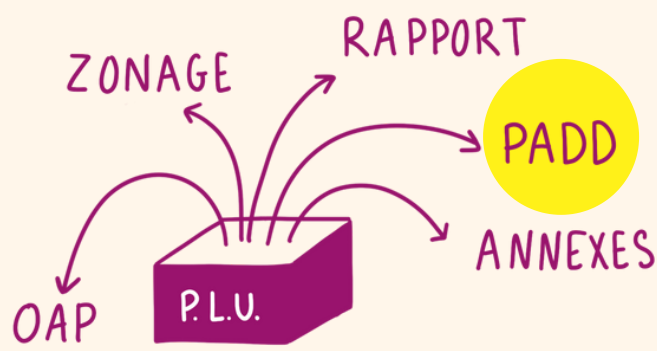
Une vidéo a été diffusé pour expliquer la démarche de PLU :

1 Elle explique le contexte de la commune

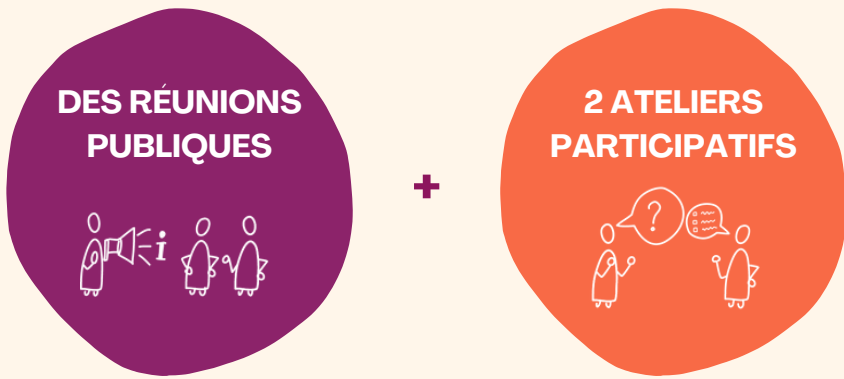
Pour la découvrir vous pouvez cliquer sur le rond orange ou vous rendre sur le site [jeparticipe.mairie-saintdenisdepile.fr](http://jeparticipe.mairie-saintdenisdepile.fr)



2 Elle explique ce qu'est le PLU et surtout ce qu'est un PADD :



3 Elle explique aussi comment on peut agir :





La lutte contre l'étalement urbain est-elle conciliable avec l'accueil de nouvelles familles ? Une réclamation portant sur une situation personnelle peut-elle être prise en compte ?

**Madame le Maire,**

La Commune a besoin de nouvelles formes de logements, plus petits, en réponse au phénomène de décohabitation (jeunes qui prennent leur envol, séparations...). Aujourd'hui la loi impose de limiter l'artificialisation des terres et l'étalement urbain. Il importe d'en prendre conscience. La Commune sera amenée à densifier à certains endroits, à repenser certaines formes urbaines.

La densification étant la règle, partout où la construction sera autorisée, il sera possible de construire un grand nombre de logements. Le coefficient d'occupation des sols a été supprimé par la loi, tout comme les surfaces minimums pour construire. L'objectif est bien de limiter la consommation de l'espace.

La Commune a fait le choix d'associer étroitement la population à la réflexion sur le PLU dans la mesure où chacun a une perception différente du cadre de vie et peut apporter une contribution. Il s'agit de réfléchir collectivement sur l'évolution de la Commune pour les 10 ans qui viennent.

Les réclamations sur des situations personnelles peuvent être enregistrées à l'occasion de l'enquête publique qui sera organisée. Elles sont étudiées au regard de l'intérêt général qui peut parfois venir en contradiction avec un intérêt particulier.

Si quelqu'un a une réclamation personnelle à formuler, peut-elle être prise en compte ?

**Madame le Maire,**

Sur les réclamations, vous connaissez les procédures, les principales étapes... L'enquête publique est la première, chacun pourra parler de ses propres sujets. Mais nous n'allons pas traiter au cas par cas chaque demande, parce que ça ne se fait plus comme ça un PLU. Ce n'est pas le maire qui va faire plaisir à quelqu'un, c'est interdit.

Une extension du cimetière est-elle prévue ?

**Madame le Maire,**

Une étude est en cours pour évaluer ce besoin et les faisabilités. La Commune doit proposer des emplacements funéraires en nombre suffisant. C'est une obligation

« Cadre de vie », « préservation de l'environnement »... Quelle est la signification de ces termes exactement ? Quelle stratégie est mise en place ? Comment considère-t-on qu'une construction est conforme ? la surface du terrain peut-elle compter ?

**Madame le Maire**

Le PLU comprend un règlement d'urbanisme. Une construction qui respecte en tout point ce règlement doit être autorisée. Il ne serait pas légal de la refuser. Il est donc important pour les élus comme pour les habitants, de déterminer à l'avance les zones où la construction est acceptable et les zones où elle ne l'est pas.

# QUELLE ANALYSE A ÉTÉ FAITE DE MA COMMUNE ?

"Nous avons élaboré  
est de le confronter à  
habitants vont appor

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

À l'issue de nos échanges nous éditerons un deuxième et nouveau PADD qui intégrera vos contributions."



AUJOURD'HUI

• état des lieux et  
diagnostic

• formulation  
des enjeux

• PADD 1 : définition des  
premières orientations

• PADD 2 : version finale après  
consultation des habitants

## CE QUE METROPOLIS VOIT EN SAINT DENIS DE PILE

- Une attractivité démographique et économique certaine avec une population relativement jeune mais qui a tendance au vieillissement
- Le centre-bourg : un espace structuré et riche en équipements
- Une pression foncière forte et une diversification de l'offre en cours et à poursuivre
- Un parc de logements typique du milieu rural avec 90 % de maisons et 79% de grands logements
- Une activité viticole importante mais la surface agricole est en baisse continue
- Des qualités paysagères qui structurent le paysage et des espaces naturels riches de biodiversité

## PREMIÈRES ORIENTATIONS DU PADD ÉTABLIES

Le PADD se construit autour de 4 grands axes :

Favoriser un  
développement  
urbain maîtrisé

Conforter les  
activités  
économiques

Préserver les  
milieux  
naturels

Valoriser le  
cadre de vie

Quelle est la définition d'une zone naturelle ? Pourquoi un terrain était constructible à l'achat et est devenu inconstructible ?

## Monsieur Dupuy (Métropolis)

Les zones sont définies par le Code de l'urbanisme. Une zone naturelle est une zone à dominante naturelle, du point de vue du paysage, de l'environnement, de la biodiversité. Elle doit être préservée. Les règles d'urbanisme y sont restrictives. Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

Le droit à construire n'est pas permanent. Il évolue en fonction des lois. Les élus sont amenés à revoir les règles selon les évolutions législatives. Un terrain qui a été constructible peut tout à fait devenir inconstructible. Depuis la loi SRU en 2000, compte tenu de la consommation croissante des espaces naturels et leur disparition sur le territoire national, il a été décidé de stopper l'étalement urbain. A la suite de cette loi, la Commune a dû supprimer une trentaine d'ha constructibles ou aménageables.

Dans quel cadre de consultation s'inscrivent ces réunions publiques ? Une approbation d'une modification du PLU a été votée le 15 décembre dernier décembre ?

## Monsieur Dupuy (Métropolis)

Il existe deux procédures bien différentes :

- La révision du PLU qui répond à la non-conformité du document actuel avec la loi et qui remet en question l'ensemble du projet communal (inscrit dans le PADD). Pour modifier le PADD, une révision est nécessaire. La consultation en cours s'inscrit dans ce cadre-là.
- L'approbation de décembre est une modification du PLU. Elle répond à des objectifs ponctuels de mise en compatibilité avec le SCOT qui demandait de prendre en compte des objectifs avant que le PLU soit révisé. La modification ne remet pas en question un PADD et est beaucoup plus rapide que la révision.



**2 MARS**  
**18h00**

- RÉUNION PUBLIQUE  
DE LANCEMENT

**Jeudi**  
**16 MARS**  
**18h30**

**Samedi**  
**18 MARS**  
**10h**

- 2 ATELIERS DE  
CONSULTATION

**30 MARS**  
**18h30**

- RÉUNION PUBLIQUE  
INTERMÉDIAIRE

**27 AVRIL**  
**18h30**

- RÉUNION PUBLIQUE  
FINALE

Information & Consultation  
Jeu sérieux, ateliers et échanges...



**Ces ateliers visent à réfléchir ensemble aux marges de manoeuvre :**

- les mobilités
- les paysages urbains, ruraux et naturels
- le cadre de vie
- ... et d'autres encore !

# LES QUESTIONS QUE LES HABITANTS ONT POSÉES ...

Quelles sont les perspectives de développement pour la commune ?

**Madame le Maire,**

La Commune doit faire évoluer l'habitat, trop fortement marqué par l'étalement ces dernières années, avec plusieurs conséquences :

- L'identification à la commune de la part des habitants,
- On réside à St Denis de Pile, sans véritablement participer à la vie de la Commune
- Comment se déplace-t-on entre les hameaux notamment ? Des problèmes de circulation et de sécurité, avec de nombreux hameaux éloignés voire séparés du centre-ville par . 4 départementales, une autoroute et une voie ferrée qui fracturent le territoire
- La mise à niveau des équipements publics doit suivre l'évolution démographique

Des actions en faveur de la rénovation des logements vacants sont-elles envisagées ?

**Madame le Maire,**

La Commune a engagé des actions en la matière. Les résultats commencent à apparaître.

- Un impôt spécifique est prélevé sur les logements vacants, pour inciter les propriétaires à rénover et remettre leur logement inutilisé à la vente ou la location.
- Des négociations sont engagées avec les propriétaires, avec l'aide des bailleurs sociaux et de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine, pour reconquérir les biens vacants et les remettre sur le marché de la location

On observe une évolution qui semble s'amorcer en faveur de la rénovation de l'ancien, notamment dans les hameaux. Plus on limite la construction neuve, plus la reconquête du bâti ancien redevient possible et intéressante.

La Commune rencontre également quelques difficultés avec des propriétaires peu scrupuleux. Elle agit pour résorber ces situations.

Peut-on envisager la création de pistes cyclables dans un PLU ?

Combien la municipalité est-elle prête à dépenser pour la mise en œuvre du PLU ? Qui en supportera l'impact financier ?

**Madame le Maire,**

La Commune

aménagement

études seront

conduites prochainement,

et associeront également la population.

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

Elle ne peut pas imposer ce type d'aménagement sur les voies départementales, qui relèvent du Conseil Départemental. Mais elle sollicite le département régulièrement pour améliorer la sécurité.

**Madame le Maire,**

Le coût est supporté par la collectivité. C'est pourquoi la localisation des terrains constructibles est importante. Une densification du centre bourg permet de limiter les coûts d'aménagement, par exemple les coûts d'extension de réseaux, les coûts d'aménagement des voies...

La municipalité oriente son projet vers une proposition basée sur deux ambiances de vie :

- Un cadre de vie plutôt urbain, dans un centre dense et équipé
- Un cadre de vie plutôt rural dans des hameaux préservés



# LES QUESTIONS QUE LES HABITANTS ONT POSÉES ...

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Recu en préfecture le 15/11/2024

Madame le Maire,

Le coefficient d'occupation des sols permet de limiter l'occupation du plancher. La loi SRU l'a supprimé. Elle a changé la règle au profit de la notion de volumétrie. Il a fallu trouver d'autres règles pour orienter la forme urbaine, dans la limite de la légalité (ne pas étaler l'urbanisation et ne pas consommer l'espace).

S2LO

Publié le 15/11/2024  
perme ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

N'est-il pas envisageable de limiter ce phénomène par l'emprise au sol et l'emprise de pleine terre, ou les reculs par rapport aux voies ?

Peut-on toujours limiter la surface minimum des terrains ?

**Madame le Maire,**

Cette règle a été supprimée pour favoriser l'économie de l'espace. Elle est contraire à la volonté législative de lutter contre l'étalement urbain.

Il est donc possible désormais de construire sur 400 ou même 300 m<sup>2</sup>. L'impact peut être important pour les propriétaires qui voient arriver des projets de construction en nombre dans leur voisinage immédiat.

Pourquoi ma demande de construire un hangar a-t-elle été refusée alors qu'un voisin a eu le droit de construire ?

**Monsieur Eric Nicoletti,**

Dans les zones agricoles, les exploitants agricoles ont des droits spécifiques liés à leur statut. Les agriculteurs ont le droit de créer des hangars, des espaces bâtis liés à leur métier. Ce droit est bien réservé aux seuls agriculteurs. Dans la zone agricole, une personne qui ne justifie pas du lien et de la nécessité d'une construction avec l'activité agricole ne peut pas être autorisée à construire.

Comment les constructions peuvent-elles s'implanter par rapport à la voie ? Ne peut-on pas limiter la construction ?

**Monsieur Dupuy (Metropolis)**

La notion de densification conduit à réinterroger les règles de recul par rapport aux voies. C'est une piste de réflexion. L'emprise au sol ou de pleine terre peut aussi être un début de réponse. Il existe même le coefficient de biotope... Mais la constructibilité est alors plus onéreuse qu'un pavillon traditionnel (récupérateur d'eau, toit végétalisé..).

Comment s'explique la présence d'une construction dans une zone qui n'est pas ou plus constructible ?

**Madame le Maire,**

Il peut y avoir au moins deux explications :

- Les personnes ont obtenu un certificat d'urbanisme qui maintient les droits à construire quelques temps et permet d'avoir un permis de construire même si la règle a changé
- Ou il s'agit d'une construction illégale

Suite de la question précédente ... comment ça va évoluer ?

**Madame le Maire,**

En cas de construction illégale, une procédure est engagée sous la responsabilité du Procureur de la République. La commune se constitue partie civile. Le juge compétent est le tribunal de Libourne.

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

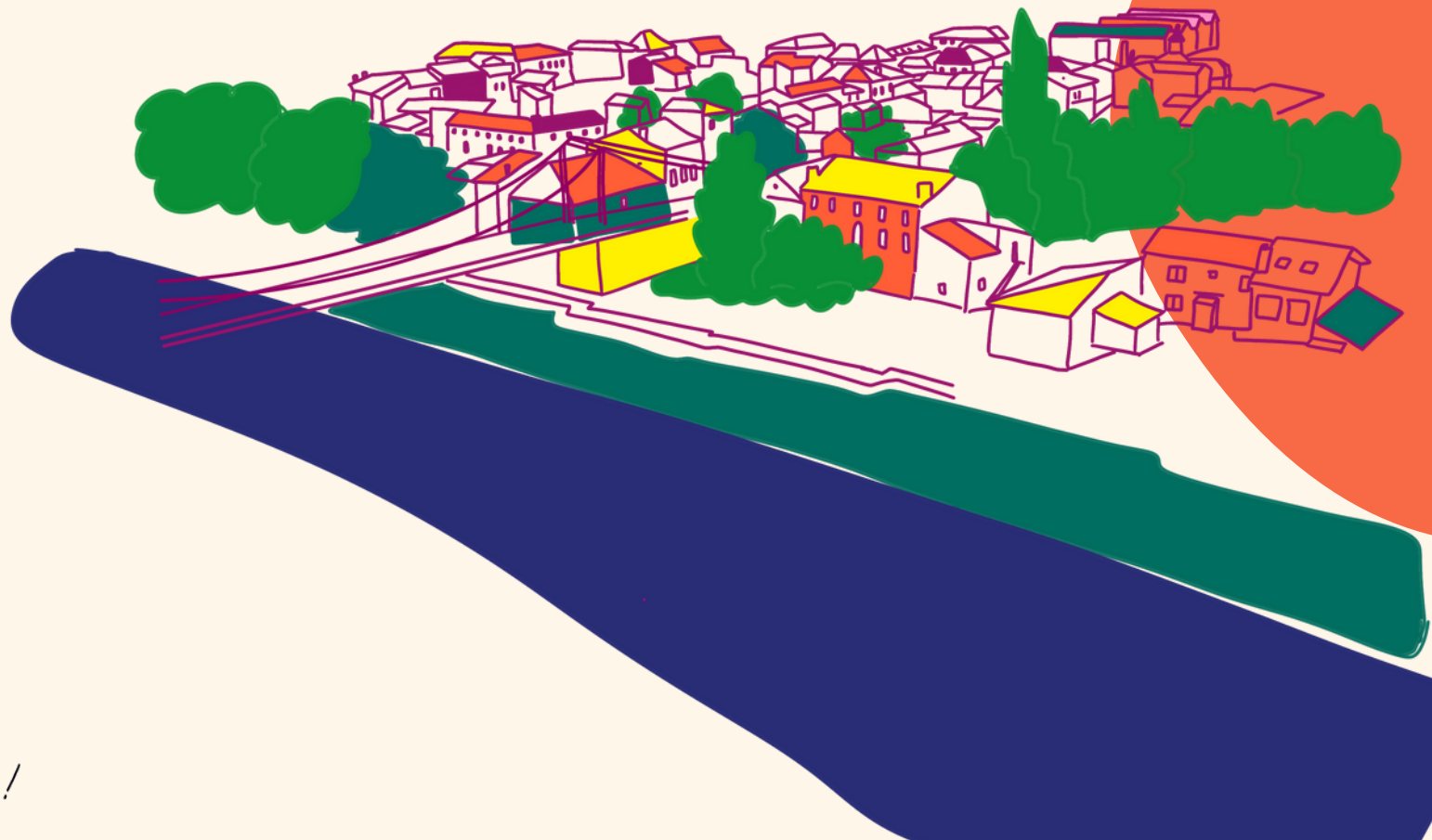


**MERCI À TOUTES ET TOUS POUR VOTRE PARTICIPATION**

# BILAN DE LA 2ÈME RÉUNION PUBLIQUE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

consultation citoyenne

**30/03/23  
18H30 À 20H30**



# DÉROULÉ DE LA RÉUNION

Envoyé en préfecture le 15/11/2024  
Reçu en préfecture le 15/11/2024  
Publié le 15/11/2024  
ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

consultation pour un  
PADD concerté



# QUI EST INTERVENU LORS DE LA RÉUNION ?

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

S<sup>2</sup>LO

## MAIRIE DE SAINT-DENIS DE PILE



**Madame Fonteneau**, Maire de la commune  
**Eric Nicoletti**, Adjoint à la Maire, Délégué à  
l'aménagement du territoire et à  
l'environnement

**Claude Perdigou**, Conseiller délégué à la  
participation citoyenne et au numérique,  
**Denis Dalla Santa**, Services de l'urbanisme

### Les élus et les services

## ALGA MÉDIATION



**Agathe Taurel**, ALGA Médiation  
**Alice Heurlin**, ALGA Médiation

### Agence de médiation et de consultation

**Vous informe et vous explique**  
la démarche de révision du PLU  
et d'élaboration du PADD.  
**Recueille vos besoins et vos**  
**avis d'habitants de la**  
**commune pour faire évoluer le**  
**PADD ensemble jusqu'à sa**  
**version finale**

## ET VOUS !

### 26 habitants

**Ont participé à la réunion,**  
**parmi les participants, certains**  
**se sont exprimés, ont posé des**  
**questions**



# POURQUOI CETTE REUNION SUR LE PLU ?

Envoyé en préfecture le 15/11/2024  
Reçu en préfecture le 15/11/2024  
Publié le  
ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

Votre commune est en cours de révision de votre Plan Local d'Urbanisme en cette année 2023.

C'est pourquoi les élus de votre commune souhaitent vous consulter pour l'élaboration du PADD :

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable.** C'est le premier document qui constitue de

PLU et donne des grandes orientations.



une vidéo **explicative**  
est diffusée sur le site  
**jeparticipe.mairie-  
saintdenisdepile.fr**

les documents qui  
constituent le

**PLU**

**Présentation  
contexte**

**PADD**

**OAP**

**Zonage**

**Annexes**

# LA DÉMARCHE POUR ELABORER LE PLU

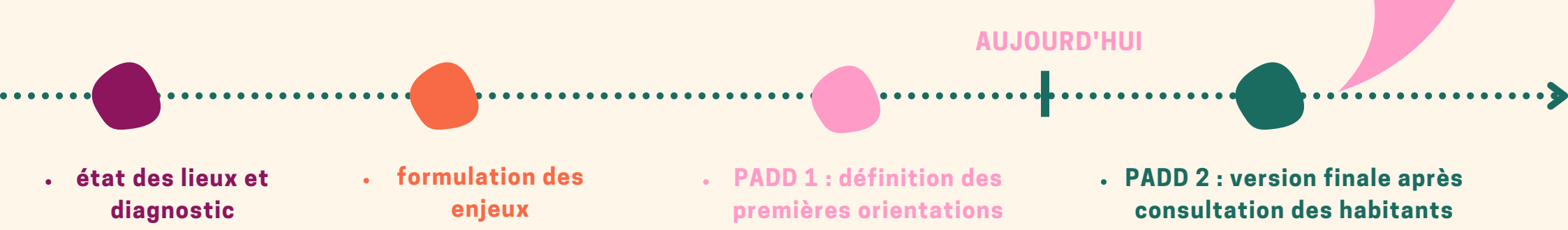
"Nous avons élaboré la partie de la technique du PADD, l'enjeu est de le confronter aux attentes des habitants. Les habitants vont apporter des réflexions et des idées mentales."

À l'issue de nos échanges nous éditerons un deuxième et nouveau PADD qui intégrera vos contributions."

Citation de Pierre Dupuy, Cabinet d'Urbanisme Métropolis lors de la réunion publique n°1

Envoyé en préfecture le 15/11/2024  
Reçu en préfecture le 15/11/2024  
Publié le  
ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

**S²LO**



## PREMIÈRES ORIENTATIONS DU PADD ÉTABLIES PAR MÉTROPOLIS

Le PADD se construit autour de 4 grands axes :



# CE QUE VOUS AVEZ RÉPONDU LORS DE LA CONSULTATION

## A QUOI ? QUI ? COMMENT ?

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE



**A QUOI ?** Un questionnaire en ligne

2 ateliers participatifs

**QUI ?**

Nombre de réponses aux questionnaires :

- 250 réponses

**11% des ménages**

Nombre de personnes présentes :

- Jeudi 16 : 14 personnes
- Samedi 18 : 5 personnes

**COMMENT ?**

Un questionnaire en ligne sur la plateforme de participation et distribué dans vos boîtes aux lettres.

Des ateliers qui se sont déroulés avec :

- Un temps de jeu sérieux avec la Fresque de la ville, pour comprendre les enjeux de l'aménagement du territoire
- Un temps d'atelier sur tables avec des questions autour de différentes thématiques pour recueillir votre avis.

**Les thématiques abordées**

**PAYSAGES**

**PATRIMOINE &  
CADRE DE VIE**

**MOBILITÉS**

**BÂTI**



## LE CENTRE - BOURG

### AUJOURD'HUI CE QUE NOUS AIMONS

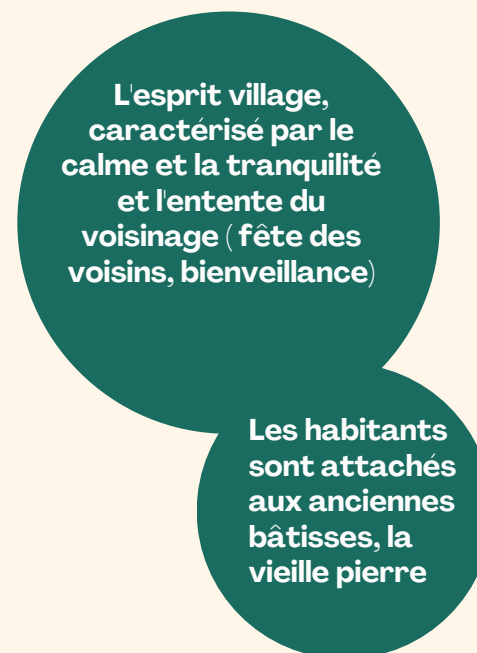
### DEMAIN CE QUE NOUS AIMERIONS



## LES HAMEAUX

### AUJOURD'HUI CE QUE NOUS AIMONS

### DEMAIN CE QUE NOUS AIMERIONS



## LES PAYSAGES NATURELS

### AUJOURD'HUI CE QUE NOUS AIMONS



### DEMAIN CE QUE NOUS AIMERIONS



# LES QUESTIONS QUE LES HABITANTS ONT POSÉES ...

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

S<sup>2</sup>LO

**Le compte rendu de la réunion publique du 2 mars est-il publié sur le site, on ne le trouve pas ?**

**Madame le Maire,**  
Il sera publié demain.

**Pouvez-vous expliquer à quoi correspond le PADD qui a été publié en février sur le site de la ville ?**

**Monsieur Eric Nicoletti,**

Il s'agit de ce que nous appelons le PADD 1, c'est-à-dire les grandes orientations du projet politique du futur PLU. C'est un support de travail qui a permis de lancer ce temps fort de la concertation.

**Ayant participé à un des ateliers, les débats étaient intéressants et les échanges enrichissants. Mais cette démarche est-elle simplement un passage obligé (donner la possibilité aux habitants de s'exprimer) sans que les idées soient obligatoirement reprises dans le PLU ou bien les contributions seront-elles effectivement prises en compte ?**

**Monsieur Claude Perdigou**

Le processus d'élaboration du PADD est bien d'abord un premier jet technique, qui a été présenté à la dernière réunion. La volonté de la ville est de faire évoluer ce document avec l'avis des habitants. Cette réunion est dédiée uniquement aux retours de la population.

Tout ce qui est présenté a émergé de la consultation. Cela fera évoluer le PADD, dans le cadre réglementaire imposé. Il ne s'agit pas de consulter pour consulter.



# LES QUESTIONS QUE LES HABITANTS ONT POSÉES ...

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE



Quand vous dites que dans la construction du PADD, le bureau d'études tient compte de toutes les nouvelles réglementations, est-ce que finalement, le contenu du PADD n'est pas imposé ?

## Intervention de Madame DUFOUR CAMOUS, élue de l'opposition :

Madame DUFOUR CAMOUS rappelle qu'un débat a eu lieu en Conseil Municipal le 6 février. Elle regrette l'absence de compte rendu. Elle s'oppose à un développement exclusif du Centre-ville. Elle entend les arguments de préservation de l'environnement, d'économie d'énergie, mais n'accepte pas l'idée de ne pas construire dans les hameaux

## Madame le Maire,

Le cadre réglementaire s'impose en effet : par exemple le PLU devra être compatible avec les orientations du SCOT. On ne peut pas y déroger. Mais il reste des **marges de manœuvre**: par exemple est-ce qu'on veut **densifier le centre ville et préserver les hameaux ?** Ou est-ce que l'on veut développer les hameaux ? C'est ce débat qui permet de co-construire le PADD.

Le SCOT n'est pas un règlement. Il donne des orientations. Le PLU peut proposer un projet propre à la Commune. Mais ce projet ne peut pas être incompatible avec les orientations du SCOT.

De même le PLUI, PLU intercommunal en cours d'élaboration par la CALI, qui remplacera le PLU révisé, devra être compatible avec le SCOT.

Le cadre réglementaire est aussi donné par le SRADDET (porté par la Région). Le SCOT et le PLU doivent être compatibles avec ce Schéma d'Aménagement régional. **Les Maires viennent d'être informés d'un défi majeur à l'horizon 2030, issu de la Loi Climat et résilience, de réduire de 50% l'artificialisation des sols observée entre 2011 et 2021. En Nouvelle Aquitaine, nous consommons chaque année l'équivalent de 4 terrains de football, et, chaque année l'équivalent du Bassin d'Arcachon. Au dépend des terres agricoles, et des espaces naturels.**

A horizon 2050, plus aucune consommation d'espace ne sera autorisée.

Madame le Maire, exprime sa position en faveur d'une **limitation de la consommation des sols et de la préservation des espaces agricoles et naturels**. Il est nécessaire de penser autrement l'urbanisation. Il en va de l'avenir des générations futures. Cela suppose que nous **révisons notre manière d'urbaniser et ce collectivement**.

À l'échelle régionale toutes les communes vont être soumises à cet enjeu. Les droits à consommer vont être calculés et partagés. Ce cadre réglementaire exclut de ne réfléchir qu'à l'échelle de sa parcelle. La réflexion doit être globale et menée au regard des enjeux régionaux et intercommunaux, pas seulement communaux.

**La concertation doit permettre à tout le monde de prendre conscience de ces enjeux.** Des consultations, réunions publiques, à l'échelle du PLUI, vont également être organisées. La Commune de Saint Denis de Pile y participera et sera en capacité de formuler des propositions.

Il y a bien un cadre à respecter. **L'objectif du travail engagé est de faire émerger un projet partagé qui respecte ce cadre.** Qu'est-ce qu'on artificialise ? Que décide-t-on d'artificialiser et pourquoi ? Que décide-t-on de préserver ?

Il ressort des expressions citoyennes que **le patrimoine naturel et le patrimoine bâti doivent être préservés**. Le projet tiendra compte de cette volonté citoyenne.

Mais d'autres se sont également exprimés, avec des attentes plus personnelles, de classement de terrains en zone constructible par exemple, au dépend des zones naturelles ou agricoles... Il s'agit d'une minorité qui aura le sentiment de ne pas avoir été écoutée. **Ces attentes-là ne pourront pas être satisfaites.**

Sur la mobilité, Madame le Maire constate que l'évolution de St Denis de Pile jusqu'ici, a reposé sur un développement urbain important et rapide, développement de la construction, sans que les aménagements réalisés n'aient favorisé ou sécurisé les circulations douces.

La volonté est de ne pas continuer à créer des risques.

**L'équipe municipale actuelle propose plutôt de marquer une pause dans la construction pour mettre à niveau les équipements : sécuriser les routes, adapter les voies pour les circulations à pieds ou à vélo. Cela se fera sur plusieurs années, en raison de l'ampleur du rattrapage et des coûts.**

# CE QUE VOUS AVEZ RÉPONDU LORS DE LA CONSULTATION ?

## LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

SLO

Quels sont les éléments marquants dans le patrimoine du centre-bourg et des hameaux ?



Qu'est ce qui participe, selon vous, à un bon cadre de vie dans votre commune ?



Que représentent les espaces naturels de la commune pour vous ? Ont-ils de la valeur pour vous ?



# CE QUE VOUS AVEZ RÉPONDU LORS DE LA CONSULTATION ?

## LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

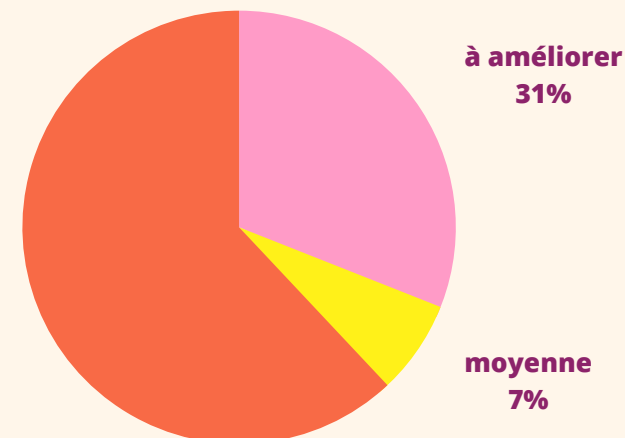
S2LO

Quels sont selon vous les éléments remarquables à protéger dans le cadre du PLU ? (patrimoine, paysages, arbres...)

- Espaces verts / bois / arbres / nature / cours d'eau (immense majorité des réponses)
- Patrimoine historique

Comment qualifieriez-vous la qualité des espaces publics et des espaces verts ?

très correcte  
62%



Sur les dix dernières années, estimez-vous que la commune a évolué ...

J'habite à Saint Denis de Pile depuis trop récemment

12%

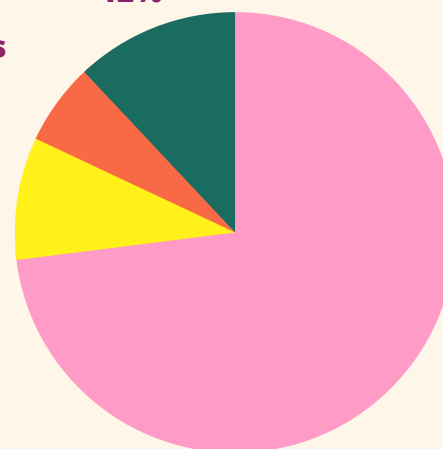
Je ne sais pas  
6%

Négativement  
9%

### POURQUOI ?

#### Négatif

- Trop de constructions
- Trop de camions / convois exceptionnels
- Trop ralentisseurs et stops
- Dépôt sauvages
- Manque trottoirs
- Manque pistes cyclables
- Commerces
- Emploi
- Insécurité
- Perte espaces verts



Positivement  
73%

### POURQUOI ?

#### Positif

- Médiathèque
- Embellissement
- Centre socio culturel
- Projets commune
- Transports
- Animations
- Marché
- Dynamisme

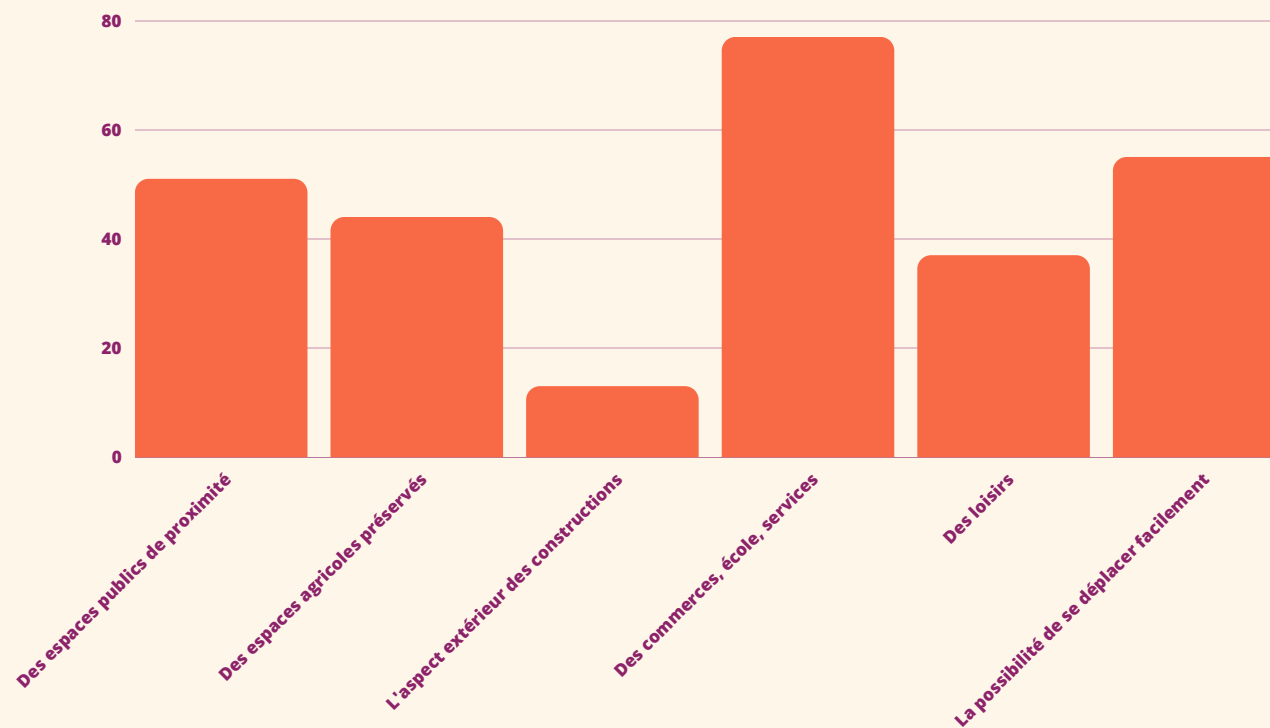
# CE QUE VOUS AVEZ RÉPONDU LORS DE LA CONSULTATION ?

## LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE

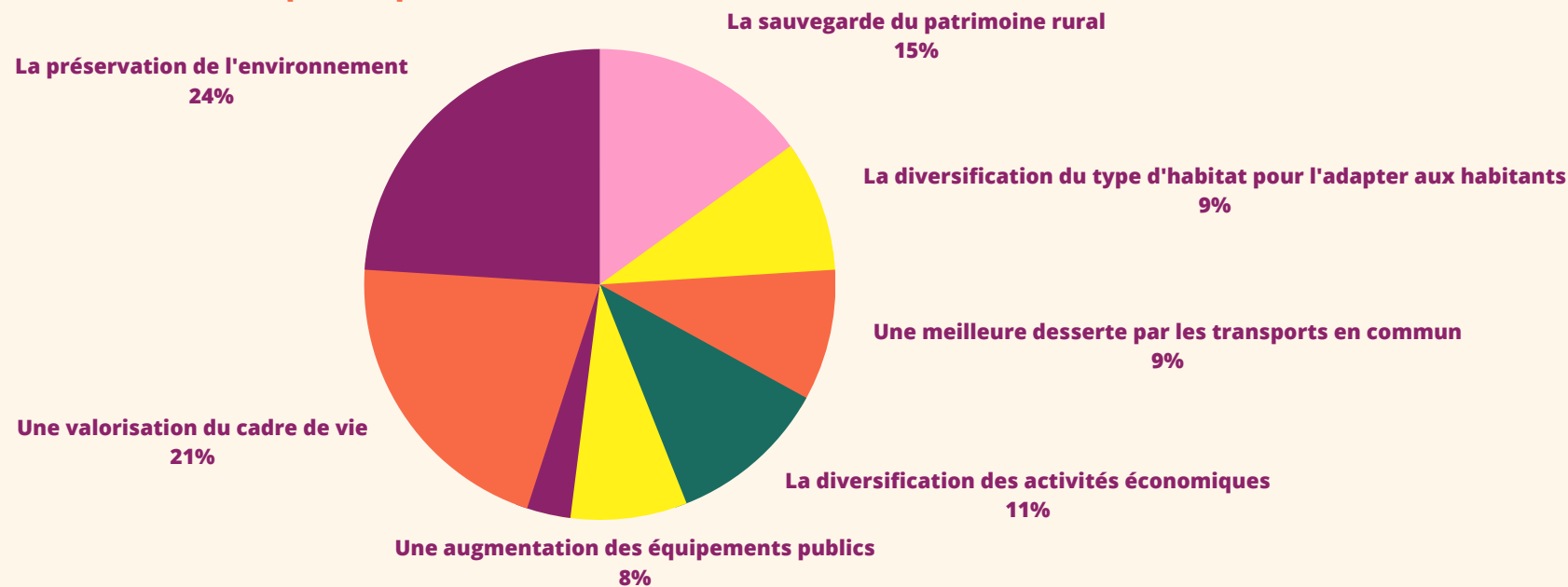
Envoyé en préfecture le 15/11/2024  
Reçu en préfecture le 15/11/2024  
Publié le 15/11/2024  
ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE



Selon vous, qu'est-ce qui fait en priorité  
un bon cadre de vie ?



Pour vous, le développement de la commune passe par ...



# LES QUESTIONS QUE LES HABITANTS ONT POSÉES ...

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE



La Commune de St Denis de Pile subit une pression foncière importante. Comment peut-elle résister ?

**Madame le Maire,**

indique qu'il ne s'agit pas de résister. La Commune ne fait qu'une proposition de projet.

Cette proposition sera mise en débat notamment avec les personnes publiques associées à la révision du PLU : l'Etat, les représentants de la profession agricole (Chambre d'Agriculture), des artisans (Chambre des métiers), l'intercommunalité (PETR, CALI...), les Communes voisines, le département, la région... chacun émet un avis sur les projets que nous avançons en matière d'urbanisation et de préservation de l'environnement. La concertation en cours fait plutôt émerger un souhait de préservation. Mais il ne s'agit pas non plus de ne plus rien construire. Le projet doit permettre de définir les zones dans lesquelles il est proposé de construire et celles où la construction ne sera pas possible. Il doit aussi définir un phasage, mettre en place une programmation.

Dans les années à venir, quel sera le rythme de construction ? Quel nombre d'habitants la Commune veut-elle atteindre ? Le PLU permet d'y réfléchir, de fixer un cadre, de quantifier la croissance et de la maîtriser.

Est-ce qu'il n'y aurait pas un système interne à la ville, à moindre coût, qui permette à un bus de circuler avec des fréquences moindres, sur les hameaux périphériques au centre bourg ?

**Madame le Maire,**

Aujourd'hui le montant dédié au transport public par la CALI représente 9 millions d'euros en fonctionnement. C'est un montant assez conséquent, financé par les entreprises notamment. On ne peut augmenter l'offre de services que si la demande est aussi plus fréquente. Plus il y aura de demande, plus les pouvoirs publics vont s'y intéresser. En l'état actuel de l'usage du transport en commun, la CALI ne pourra pas faire plus.

**Le réseau de transport CALIBUS est précieux sur le territoire. Peut-il être développé ? Le nombre de dessertes peut-il être augmenté ?**

**Madame le Maire,**

Madame le Maire a été Vice-présidente au transport au sein de la CALI lorsque CALIBUS a été mis en place. Le réseau couvre les 45 communes qui composent la CALI. Elles bénéficient toutes d'une desserte plus ou moins fréquente en fonction du nombre d'habitants.

Les trajets ont dû être adaptés au regard de la superficie de la CALI et des temps de parcours acceptables pour chaque usager des transports en commun. Il est difficile sur un territoire aussi étalé comme celui de la CALI de bâtir un réseau de bus qui soit à la fois dédié à l'ensemble des communes et qui satisfasse une desserte très fine tout en ayant un temps de parcours qui ne décourage pas l'usager. En effet, paradoxalement, les usagers souhaitent souvent davantage de dessertes, mais ils ne veulent pas passer trop de temps dans les transports. Or plus le bus s'arrête, plus les trajets sont longs...

Compte tenu de la surface de St Denis de Pile et du nombre de villages à desservir, il faudrait presque une ligne consacrée à la Commune... Les communes de la CALI ne peuvent pas financer un trajet pour une seule commune.



# CE QUE VOUS AVEZ RÉPONDU LORS DE LA CONSULTATION ?

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

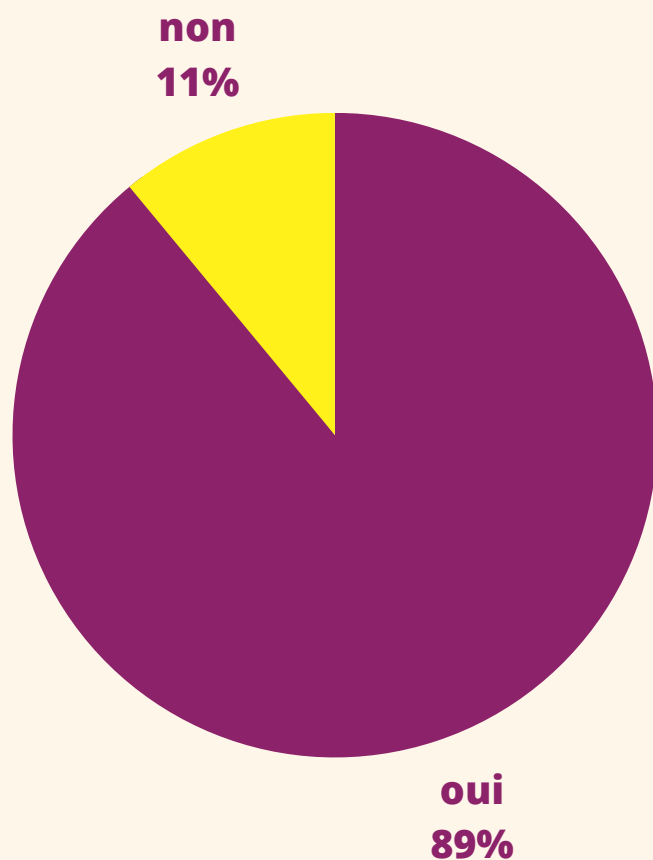
Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

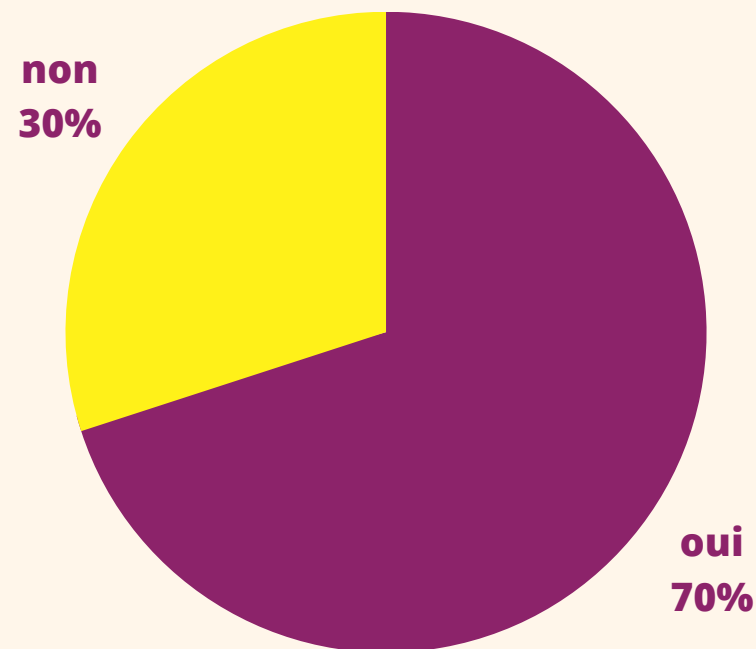
LA MOSIÈRE

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

La commune est elle correctement desservie par  
le réseau routier ?



Considérez-vous que votre commune est correctement  
desservie par les transports collectifs ?



# CE QUE VOUS AVEZ RÉPONDU LORS DE LA CONSULTATION ?

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

LA MOSAÏQUE

## LE VÉLO



Utilisez-vous actuellement le vélo sur la commune ? **10 oui / sur 19 participants**

Que faudrait-il améliorer ? Qu'est ce qui vous encouragerait à plus le faire ?

La sécurité en  
créant des pistes  
cyclables séparées  
et sécurisées

Avoir des  
prêts de  
vélo

Aménager les voies  
existantes



## LE TRAIN

Êtes vous intéressés par le développement d'une nouvelle gare ?

**17 oui / 19 participants**

Qu'est ce qui ferait que vous l'utiliserez ? (emplacement, parking, horaires...)

Avoir plus de  
fréquences

Avoir plus de  
communication pour  
son accès

Avoir plus d'arrêts  
desservis

Avoir des transports en commun  
ou voies cyclables pour accéder  
à la gare, et avoir des places de  
parkings disponibles pour les  
vélos

# LES QUESTIONS QUE LES HABITANTS ONT POSÉES ...

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE



La Commune indique vouloir développer une nouvelle gare.

S'agit-il de développer la gare existante ou d'en créer une nouvelle ?

## Monsieur Eric Nicoletti

Aujourd'hui, la Commune dispose d'une halte. Celle-ci n'est pas accessible aux personnes handicapées. De plus, le quai aménagé est trop court. Les trains comptant plus de 3 rames ne peuvent pas s'arrêter. La commune considère qu'il n'est pas possible de la maintenir à cet endroit. L'idée est donc de déplacer la halte et de créer une véritable gare dans un secteur plus accessible, dit « le Champ d'Henry », sur la route de l'Europe, direction Goizet, au pieds du pont qui enjambe la voie ferrée. Une étude sera conduite par la Région pour évaluer l'opportunité.

Est-ce que le RER métropolitain de Bordeaux Métropole desservira Saint Denis de Pile ?

## Madame le Maire,

indique qu'elle défend cette idée. Mais elle confirme que la longueur du quai actuel peut être un problème.

Pourquoi n'a-t-elle pas été conservée et aménagée ? Qui a décidé de l'abandonner ? S'il devait y avoir création d'une nouvelle gare, le délai serait probablement très long avant qu'elle ne soit effectivement réalisée...

## Madame le Maire,

L'ancienne gare a été vendue et est devenue une propriété privée. Le propriétaire n'a pas l'intention de vendre. Les bâtiments sont utilisés. La société est collectivement responsable de cette situation en laissant partir le service public vers le privé qui ne recherche que la rentabilité. La Commune n'a pas la compétence du transport ferroviaire. Son rôle se limite à défendre un projet de création d'une nouvelle gare, fonctionnelle et accessible.

Le délai de réalisation sera forcément très long.

# LES QUESTIONS QUE LES HABITANTS ONT POSÉES ...

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

S<sup>2</sup>LO

Pourquoi n'allonge-t-on pas les quais de la halte ?

**Monsieur Eric Nicoletti**

L'enjeu n'est pas de maintenir la halte à cet endroit alors qu'il n'y a pas de place et que les bus ne peuvent pas y accéder, les voitures à peine. Il importe d'analyser la situation avec un regard « multimodal » ce qui signifie que le site d'une gare doit être facile d'accès et aménagée pour un accueil des voitures, des bus, des piétons et des vélos...

Sommes-nous une commune pauvre parce que nous ne sommes pas assez nombreux ?

**Madame le Maire,**

Ce n'est pas une raison démographique mais fiscale. Le revenu fiscal des ménages dionysiens est faible. La Commune ne serait pas plus riche si elle avait plus d'habitants. Elle devrait augmenter les équipements publics, les services, les aménagements ...

Qui décide de la vitesse sur la route ?

**Madame le Maire,**

Le code de la route limite la vitesse dans les agglomérations : 50 km/h  
Sur les voies départementales, la compétence revient au Président du Conseil Départemental.

# CE QUE VOUS AVEZ RÉPONDU LORS DE LA CONSULTATION ?

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE



Pour vous, quels seraient les besoins de la commune en termes de logements ; jeunes, actifs, personnes âgées, famille... ?

Quelles sont les formes de bâtiments souhaitables (hauteur, matériaux, moderne/pavillon, logements collectifs) ?

Permettre aux particuliers de monter leurs maisons d'accueil pour les **personnes âgées**

Faciliter la rénovation

Créer des logements pour les **familles monoparentales**

Créer des logements pour les **jeunes actifs** et **étudiants**, notamment locatif,

Interdiction de poser des clôtures en béton  
Interdiction de construire au delà de R+2 (2/ étages)  
Obligation de construire du moderne en cohérence avec l'ancien  
Obligation de décaler les toitures et les murs

Obligation de construire les logements collectifs dans le bourg  
Obligation de construire des bâtiments écologiques (énergie, eau matériaux)  
Obligation de rénover en tenant compte de l'écologie  
Interdiction d'urbaniser les hameaux difficiles d'accès  
Obligation de laisser les espaces verts préemptés par la mairie toujours préemptés  
Interdiction de créer des pavillons  
Obligation de développer l'habitat collectif partagé intergénérationnel  
Obligation de rénover des immeubles pour en faire du bâti social plutôt que de construire des logements neufs  
Faire en sorte de préserver les jardins (1200m<sup>2</sup> / 1300 m<sup>2</sup>)  
Obligation d'étendre les limites des hameaux pour ne pas défavoriser des habitants  
Obligation de concentrer les constructions en centre-bourg  
Obligation de préserver les espaces verts arborés piétons

# CE QUE VOUS AVEZ RÉPONDU LORS DE LA CONSULTATION ?

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

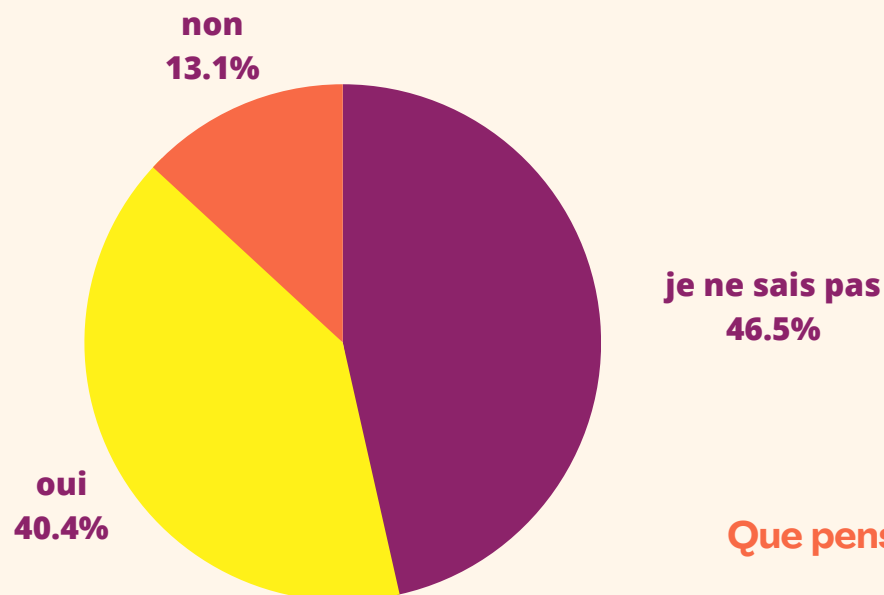
Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE



L'offre en logement est - elle adaptée aux besoins de tous sur la commune ?

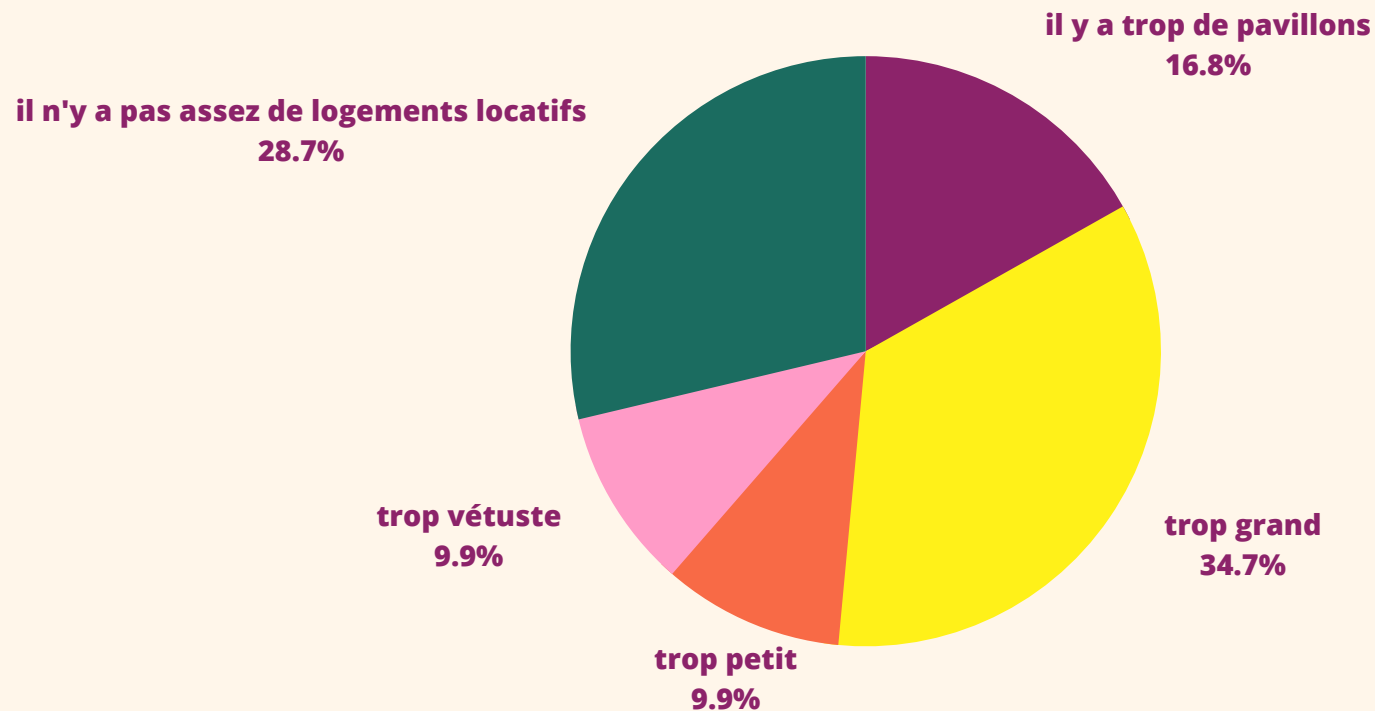


Les raisons pour lesquelles les habitants résident à SDDP :  
**Ville de campagne, proximité de grandes villes et de grands axes automobiles et ferroviaire**

Les habitants pensent que le **développement urbain ne doit pas être renforcé** ni dans le bourg, ni dans les hameaux

Majoritairement, les habitants sont **d'accords pour construire dans le bourg et les hameaux** mais **uniquement** pour du **service** et non du logement

Que pensez-vous du parc de logements ?





# CE QUE VOUS AVEZ RÉPONDU LORS DE LA CONSULTATION ?

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

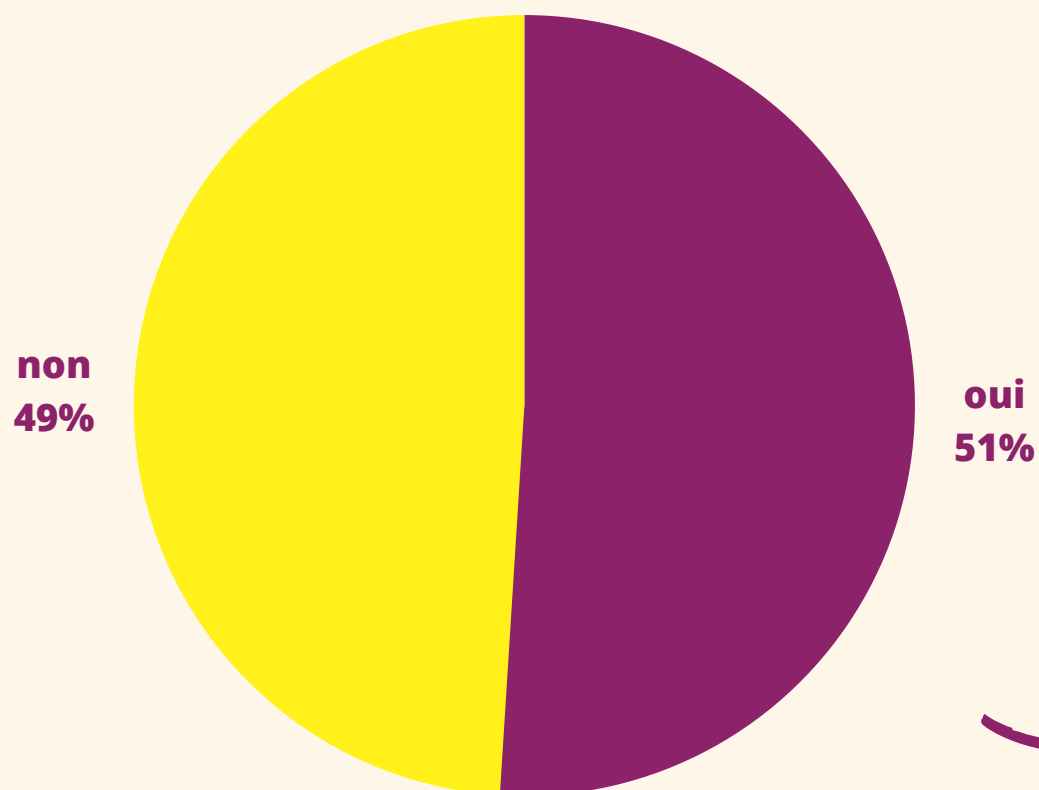
Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE



**Avez-vous des exigences particulières concernant les réseaux  
(assainissement, pluvial, télécommunication) ?**



**Si oui, lesquelles ?**

- La fibre
- Tout à l'égout
- Enterrer les lignes
- Téléphonie mobile
- Entretien routes
- Coupures eaux et électricité récurrentes

# LES QUESTIONS QUE LES HABITANTS ONT POSÉES ...

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE



**PADD 1 énonce des orientations nécessairement contradictoires entre une volonté de continuer la construction de logements et la nécessité de préserver l'environnement, limiter la consommation de l'espace. Comment ces orientations se traduiront-elles dans le zonage ? La population n'en a pas connaissance. La carte du PADD, accessible en ligne, ne permet pas de voir le zonage. Or les habitants s'interrogent sur ce qui va se passer. C'est assez flou à ce stade.**

**Madame le Maire,**

Il n'y pas de flou. La Commune n'a pas encore travaillé sur un zonage. Elle en est à l'étape préalable qui est l'élaboration du projet. Le zonage sera la traduction du PADD

Le PADD permet de dire quelle orientation est donnée au PLU, quelles modalités d'aménagement et de préservation de l'environnement sont retenues, à quels besoins il est apporté des réponses et comment...

La carte du zonage viendra en son temps. Elle permettra de délimiter précisément les espaces constructibles, naturels, agricoles.

**Ce zonage fera-t-il l'objet d'une consultation voire d'un référendum ?**

**Madame le Maire,**

Il est présenté à l'occasion d'une enquête publique. Un commissaire enquêteur recense l'ensemble des demandes, les analyse et propose un avis; Ce n'est pas à proprement parlé une consultation mais est possible, à cette occasion, d'exprimer des souhaits individuels. Le plan de zonage intéresse le parcellaire et touche donc aux intérêts particuliers. Il n'est pas débattu dans le cadre d'une consultation publique.

Le PADD est un projet politique d'intérêt général qui concerne l'avenir de la commune.

**250 réponses au questionnaire fait peu. L'intérêt pour le PLU est faible. Le questionnaire a-t-il été distribué sur d'autres communes ?**

**Madame le Maire,**

Le questionnaire de St Denis de Pile n'a été distribué que sur la Commune.

D'autres communes de la CALI ont engagé une révision de leur PLU, sans démarche de concertation.

Au niveau de la CALI et pour le PLUI, des réunions publiques se sont tenues. D'autres réunions publiques sont prévues, au nombre de 6 sur différentes communes de la CALI. Les informations se trouvent sur le site internet de la CALI. S'agissant du nombre de réponses au questionnaire, 10% des ménages représente un taux de retour plutôt intéressant. Le questionnaire était facultatif. Il n'est pas obligatoire d'y répondre. Le taux de participation est satisfaisant et représentatif.

Comment est-on  
informé de cette  
enquête publique ?

**Madame le Maire,**

Un avis d'enquête publique est publié, par voie d'affichage, dans le magazine municipal, sur le site internet, Facebook ...


Il n'est pas normal de pouvoir construire sur de très petites surfaces, les maisons sont entassées. La loi ne peut-elle pas évoluer pour imposer un minimum de surface pour construire ? Dans ces conditions, ne pourrait-on pas construire dans les hameaux ?

**Monsieur Claude Perdigou,**

Monsieur DUPUY avait répondu à cette question lors de la précédente réunion publique. Les lois successives ont justement supprimé les surfaces minimums pour construire. Il faut faire évoluer la loi peut-être, mais la commune n'en a pas la compétence.

La Loi Climat et Résilience date du 22/08/2021. Elle renforce le principe d'économie de l'espace. Elle ne sera pas modifiée.

# INFORMEZ-VOUS ET PARTICIPEZ À CETTE DÉMARCHE

Envoyé en préfecture le 15/11/2024  
Reçu en préfecture le 15/11/2024  
Publié le   
ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

Grâce à la plateforme en ligne où vous retrouvez les dates, les comptes-rendus et les avancements du projet :

[jeparticipe.mairie-saintdenisdepile.fr](http://jeparticipe.mairie-saintdenisdepile.fr)

PROCHAINE REUNION ?

**27 AVRIL**  
**18h30**

Maison de l'isle

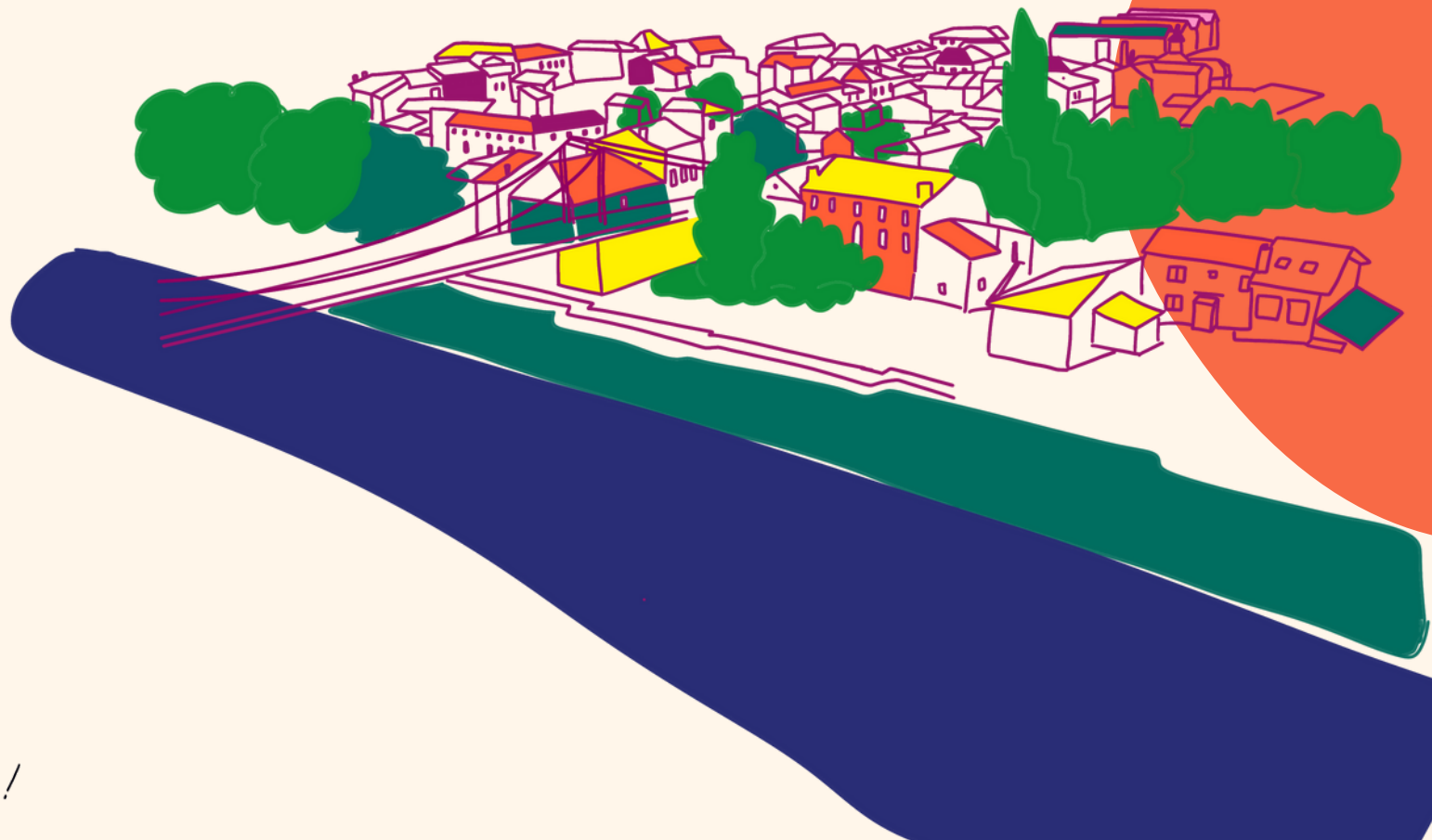
RÉUNION PUBLIQUE FINALE



# BILAN DE LA 3ÈME RÉUNION PUBLIQUE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion de Lancement de la consultation citoyenne

**27/04/23  
18H30 À 20H30**



# DÉROULÉ DE LA RÉUNION

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

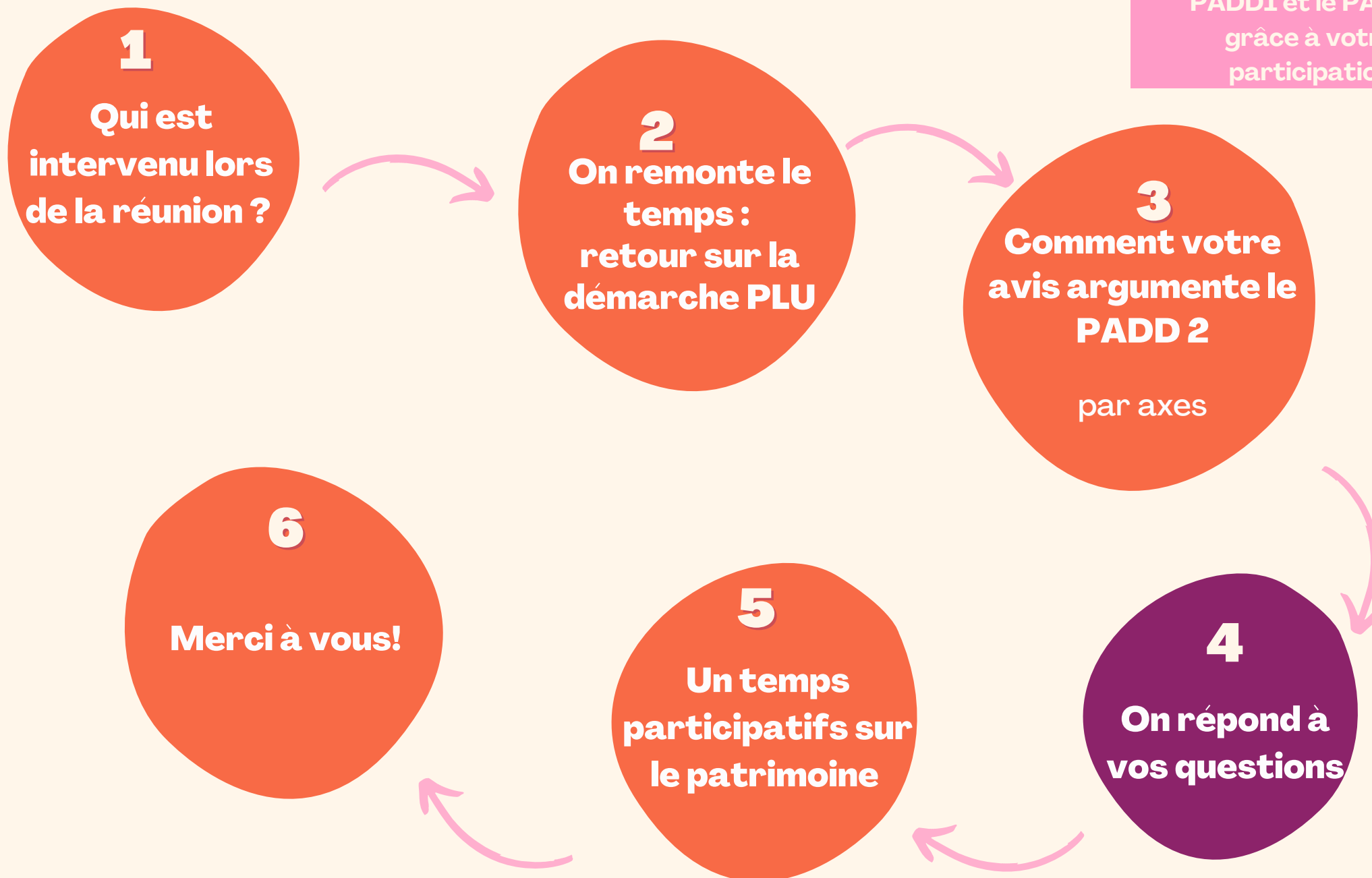
Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

**PADD1 et le PADD2**

grâce à votre  
participation





# QUI EST INTERVENU LORS DE LA RÉUNION ?

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

S<sup>2</sup>LO

## MAIRIE DE SAINT-DENIS DE PILE



**Madame Fonteneau**, Maire de la commune

**Eric Nicoletti**, Adjoint à la Maire, Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement

**Claude Perdigou**, Conseiller délégué à la participation citoyenne et au numérique,

**Denis Dalla Santa**, Services de l'urbanisme

**Les élus et les services**

## ALGA MÉDIATION



**Alice Heurlin**, ALGA Médiation  
**Agathe Taurel**, ALGA Médiation

**Agence de médiation et de consultation**

**Vous informe et vous explique la démarche de révision du PLU et d'élaboration du PADD. Recueille vos besoins et vos avis d'habitants de la commune pour faire évoluer le PADD ensemble jusqu'à sa version finale**

## ET VOUS !

**26 habitants**

**Ont participé à la réunion, parmi les participants, certains se sont exprimés, ont posé des questions**

## MÉTROPOLIS



**Pierre Dupuy**, Métropolis

**Agence d'urbanisme**

# POURQUOI CETTE REUNION ?

Envoyé en préfecture le 15/11/2024  
Reçu en préfecture le 15/11/2024  
Publié le  
ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

La réunion publique finale (n°3), avait pour objectif de vous présenter comment vos avis s'articulent avec le PADD1 et les évolutions du PADD2. La présentation des résultats s'est faite selon les différentes thématiques du PADD et les résultats obtenus lors des deux ateliers. Il y a également eu un temps d'échange et enfin, la clôture de la consultation sur le PADD



une vidéo **explicative**  
est diffusée sur le site  
**jeparticipe.mairie-  
saintdenisdepile.fr**

les documents qui  
constituent le

**PLU**

**Présentation  
contexte**

**PADD**

**OAP**

**Zonage**

**Annexes**

**Celui qui nous intéresse**



## PREMIÈRES ORIENTATIONS DU PADD ÉTABLIES PAR MÉTROPOLIS

Le PADD se construit autour de 4 grands axes :



# CE QUE VOUS AVEZ RÉPONDU LORS DE LA CONSULTATION

## A QUOI ? QUI ? COMMENT ?

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE



**A QUOI ?** Un questionnaire en ligne

2 ateliers participatifs

**QUI ?**

Nombre de réponses aux questionnaires :

- 250 réponses

**11% des ménages**

Nombre de personnes présentes :

- Jeudi 16 : 14 personnes
- Samedi 18 : 5 personnes

**COMMENT ?**

Un questionnaire en ligne sur la plateforme de participation et distribué dans vos boîtes aux lettres.

Des ateliers qui se sont déroulés avec :

- Un temps de jeu sérieux avec la Fresque de la ville, pour comprendre les enjeux de l'aménagement du territoire
- Un temps d'atelier sur tables avec des questions autour de différentes thématiques pour recueillir votre avis.

**Les thématiques abordées**

**PAYSAGES**

**PATRIMOINE &  
CADRE DE VIE**

**MOBILITÉS**

**BÂTI**

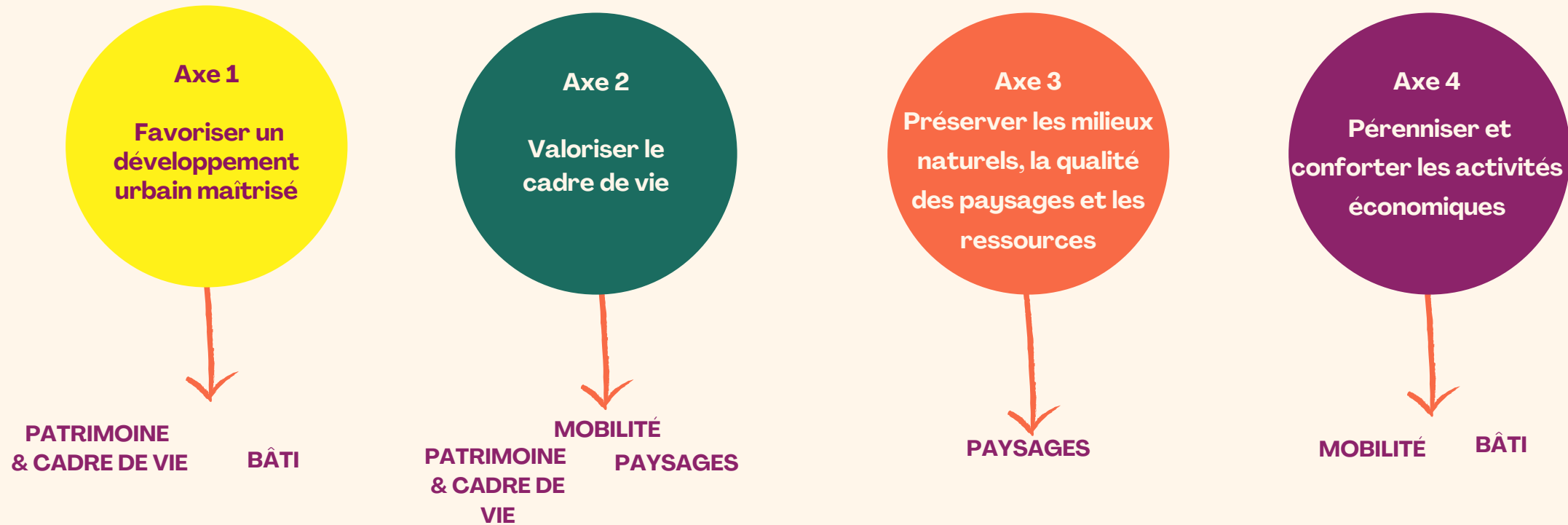


# AXES ET INDICATEURS SERVANT À LA COMPRÉHENSION DE LA RÉUNION PUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 15/11/2024  
Reçu en préfecture le 15/11/2024  
Publié le  
ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

S<sup>2</sup>LO

Nous vous présentons les axes et thématiques abordées au cours de la réunion publique :



Pour savoir comment vos résultats ont été pris en compte :



Bâti

Patrimoine &  
cadre de vie

## Axe 1

**Favoriser un  
développement  
urbain maîtrisé**

**ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) :**

**ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS - ÉQUITÉ SOCIALE -  
INTÉGRATION DES GENS DU VOYAGE "SÉDENTARISÉS" -  
PRIVILÉGER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LES  
EXTENSIONS D'URBANISATION**

## Axe 1

Favoriser un  
développement  
urbain maîtrisé

# Votre contribution au travers des ateliers et des questionnaires :

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

S<sup>2</sup>LOW

Pour vous, quels seraient les besoins de la commune en termes de logements ; jeunes, actifs, personnes âgées, famille... ?

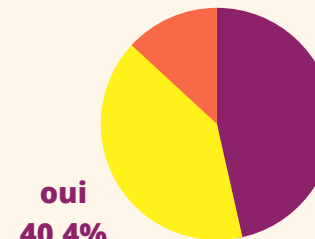
Des logements:  
**locatifs**  
**renovés**  
pour tous les âges  
en mixité sociale

Que pensez-vous du parc de logements ?

**34,7%**  
trouve que la parc de logement est trop grand  
**28,7 %**  
il n'y a pas assez de logement locatif

L'offre en logement est - elle adaptée aux besoins de tous sur la commune ?

**non**  
**13.1%**



**je ne sais pas**  
**46.5%**

## En quoi cela rejoint le PADD

- Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations
- Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée (loi SRU)

**Servitude de mixité sociale :** - Cœur d'ilots à l'arrière de l'école / Logements à rénover dans bâti ancien / Anciennes OAP /Pinaud: secteur le plus éloigné

- Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation
- Régulariser l'intégration des gens du voyage "sédentarisés"

## Les précisions :

Une opération sociale en rattrapage avec la loi SRU, ce sera le PLH qui donnera un cadre réglementaire et les typologies (c'est à dire quel type de logement, la commune a besoin.)





## Axe 1

Favoriser un développement urbain maîtrisé

# Votre contribution

Avez-vous des exigences particulières concernant les réseaux (assainissement, pluvial, télécommunication) ?

non  
49%

oui  
51%

Si oui, lesquelles ?

- La fibre
- Tout à l'égout
- Enterrer les lignes
- Téléphonie mobile
- Entretien routes
- Coupures eaux et électricité récurrentes



Obligation d'étendre les limites des hameaux  
Obligation de concentrer les constructions en centre-bourg  
Obligation de construire les logements collectifs dans le bourg  
Interdiction d'urbaniser les hameaux difficiles d'accès

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

S<sup>2</sup>LO

Majoritairement, les habitants sont **d'accords pour construire dans le bourg et les hameaux** mais **uniquement** pour **du service** et non du logement

Les habitants pensent que le **développement urbain ne doit pas être renforcé** ni dans le bourg, ni dans les hameaux

## En quoi cela rejoint le PADD

- **Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation**  
> Porter un développement dans la limite de la capacité des réseaux (eau, assainissement, électricité...)
- **Conforter les principales entités urbaines**  
> Densifier les espaces artificialisés tout en préservant le cadre naturel du territoire : limiter la division parcellaire et diminuer la pression foncière / mais laisser la possibilité de constructions pavillonnaires

S'inscrire en compatibilité avec le cadre législatif, notamment en termes de consommation foncière :

Loi Climat et Résilience (2021) : "zéro artificialisation nette" d'ici 2050

SRADDET : division par 2 du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 (restant à territorialiser)

## Les précisions :

Une opération sociale en rattrapage avec la loi SRU, ce sera le PLH qui donnera un cadre réglementaire et les typologies (c'est à dire quel type de maison, la commune a besoin.)



## Axe 1

Favoriser un  
développement  
urbain maîtrisé

Quelles sont les formes de bâtiments souhaitables (hauteur, matériaux, modernité collectifs) ?

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

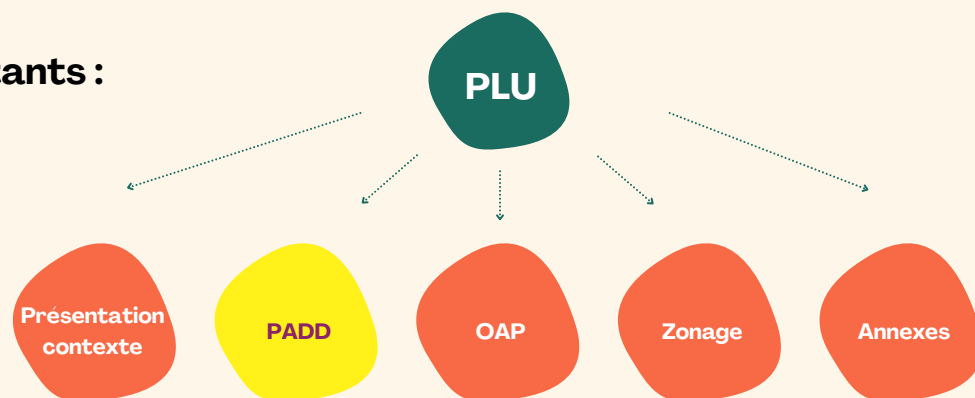
ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

S<sup>2</sup>LOW

Concernant les formes de bâti, il y a eu des propositions d'habitants :

Interdiction de créer des pavillons  
Interdiction de poser des clôtures en béton  
Interdiction de construire au delà de R+2 (2/ étages)

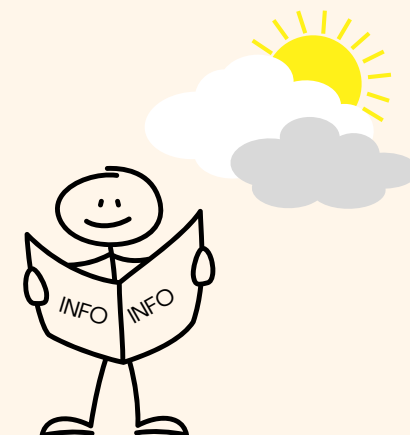
Obligation de construire des bâtiments écologiques (énergie, eau matériaux)  
Obligation de rénover en tenant compte de l'écologie  
Obligation de construire du moderne en cohérence avec l'ancien  
Obligation de décaler les toitures et les murs  
Obligation de développer l'habitat collectif partagé intergénérationnel  
Obligation de rénover des immeubles pour en faire du bâti social plutôt que de construire des logements neufs



**i** Ces documents précisent le règlement  
Le zonage n'est pas établi

## Les précisions :

Ce sont des choses qui seront prises en compte dans les prochaines étapes. Ces documents précisent le règlement, le zonage n'est pas établi.



suite de la parole

Je pense que pour cette première partie le défi majeur est l'application du ZAN à la collectivité. On ne pourra plus créer des pavillons, je pense que ça va poser des questions sociales, la rénovation coûte plus cher que le neuf, il risque d'y avoir des aspects sociaux à prendre en compte ?

Madame le maire

Plus il y aura de densité urbaine, moins il y aura de terrains agricoles et naturels constructibles à terme. Va-t-il falloir intégrer les projets d'équipements, qui participent à artificialiser les terres : routes, voies ferrées supplémentaires ? La question se pose et reste sans réponse c'est l'une des raisons pour laquelle la région n'a pas pu adopter le SRADDET.

La Gironde est un département attractif, nous accueillons 20000 habitants chaque année. Auxquels il conviendra d'ajouter les générations futures. C'est un défi posé aux collectivités. Comment accueillir et loger tout en limitant l'impact sur des terres agricoles ou forestières ? Au-delà de la question de la densité se pose aussi la question du coût. La réhabilitation coûte chère c'est vrai

Mais c'est pourquoi la CALI accompagne la rénovation de l'ancien dans le cadre de subventions accordées aux bailleurs privés (occupants ou non) et sociaux.

Monsieur Pierre Dupuy

D'abord il y a eu la loi SRU en 2000 qui impose aux communes de plus de 3500 habitants 25% de logements sociaux puis en cette année 2023, il y a eu l'adoption de la loi zéro artificialisation nette (ZAN) qui pose l'objectif de réduire de 50% jusqu'en 2030 la consommation d'espace compare celle des dix dernières années et en 2050 d'arriver à 0% de consommation d'espace. C'est pour cela qu'il faut que chaque document soit conforme à la loi et traduire spatialement ce que l'on va consommer.

Actuellement, la notion d'artificialisation n'est pas bien définie. Avec le retard du SRADDET (Schémas régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) et du SCOT (Schéma de cohérence territoriale), nous prenons de l'avance avec le PADD puisqu'ils devront tous se conformer à la loi ZAN. Ce qui est sur, c'est qu'il y aura moins de surface à urbaniser et qu'on se pose la question de savoir si on peut rajouter de l'habitat dans celles déjà urbanisées. En plus des documents cités il faut ajouter le plan local de l'habitat qui détermine les objectifs de production de logements neufs pour les trois prochaines années.

Le ZAN est liée à la problématique des logements sociaux. Si on maintient les zones constructibles, on va augmenter le nombre de logements et par conséquent, nous aurons avoir plus de logements sociaux à produire. Il va falloir trouver la balance entre ce qu'on produit en logement et l'objectif des 25% de logements sociaux à produire.

On remarque que la typologie d'habitat est le plus souvent du bâti en milieu de parcelle mais en professionnel, je pense que ce modèle n'est pas la meilleure solution et que rapprocher le bâti de la voie laisserait un jardin plus grand avec la possibilité de potager et donc apporter la fraîcheur et de la biodiversité.

Pour répondre à monsieur, le modèle est difficile à changer, ça prendra du temps, il faut se poser des questions sur la forme des constructions.

Vous avez parlé de clôture en béton, existe-t-il une hauteur maximale ? Ou est-ce interdit fermement ?

Monsieur Pierre Dupuy

Dans le règlement actuel il y a des réglementations concernant les constructions, clôture et toiture. Les clôtures ne sont pas obligatoire, cependant si volonté il y a, il faudra de la transparence, de la nature et une alternative perméable à l'eau et pas béton qui lui est imperméable. Pour la hauteur, il faudra réfléchir ensemble.

Quelles actions peuvent être prises envers les propriétaires pour les amener à réhabiliter ? les exproprier ?

Madame le maire

Des programmes aident les propriétaires à ce jour, peut-être ne sont-ils pas suffisamment connus ?

La règle des 50 % de l'artificialisation n'est pas uniforme ?  
Ce sera réparti aux différentes strates communales, régionales ... ?

Monsieur Pierre Dupuy

À savoir si les élus seront associés à la répartition ?  
C'est la grande question parce qu'on a pas encore les objectifs. Par contre, être plus vertueux que les 50% c'est possible.

Patrimoine &  
cadre de vie

Paysages

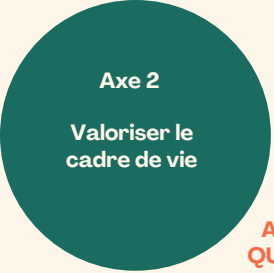
Mobilité

## Axe 2

# Valoriser le cadre de vie

**ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) :**

**CONFORTER LES PRINCIPALES ENTITÉS URBAINES - UTILISER DES  
MODES DE DÉPLACEMENT PLUS VERTUEUX - PROMOUVOIR LA  
QUALITÉ PAYSAGÈRE, URBAINE ET ARCHITECTURALE**



# Votre contribution

## LE CENTRE - BOURG

AUJOURD'HUI CE  
QUE NOUS AIMONS

DEMAIN CE QUE  
NOUS AIMERIONS



## LES HAMEAUX

AUJOURD'HUI CE  
QUE NOUS AIMONS

DEMAIN CE QUE  
NOUS AIMERIONS



Qu'est un bon commu

Envoyé en préfecture le 15/11/2024 vous, a  
Reçu en préfecture le 15/11/2024  
Publié le  
ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

tre  
SLO



### En quoi cela rejoint le PADD

PADD1

Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation

- Conforter les principales entités urbaines

↓

- > Conforter le centre-ville et privilégier la proximité des services et commerces
- > Valoriser les entrées de ville par l'accessibilité des modes doux, la mise en valeur paysagère, le développement commercial

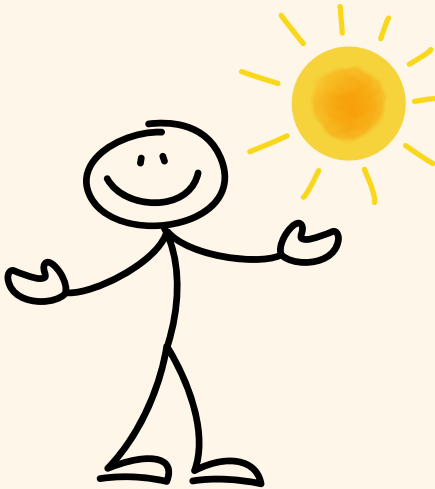
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, et prendre en compte les enjeux et les risques naturels (inondation, trame verte et bleue...)
- Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation

↓

- > Préservation des hameaux

- > Mettre en valeur les composantes naturelles et paysagères de la commune

Vos contributions durant les ateliers et les questionnaires rejoignent les orientations du PADD



## Votre contribution

Quels sont selon vous les éléments remarquables à protéger dans le cadre du PLU ?  
(patrimoine, paysages, arbres...)

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

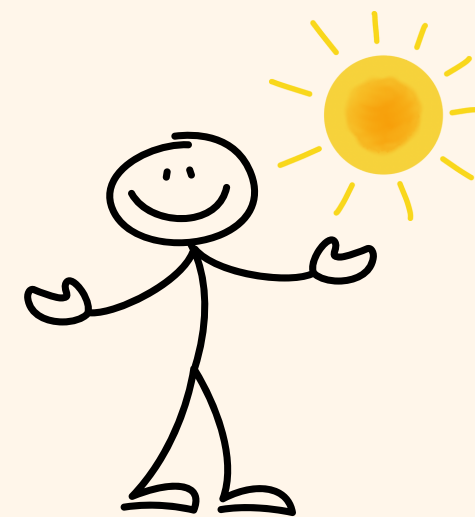
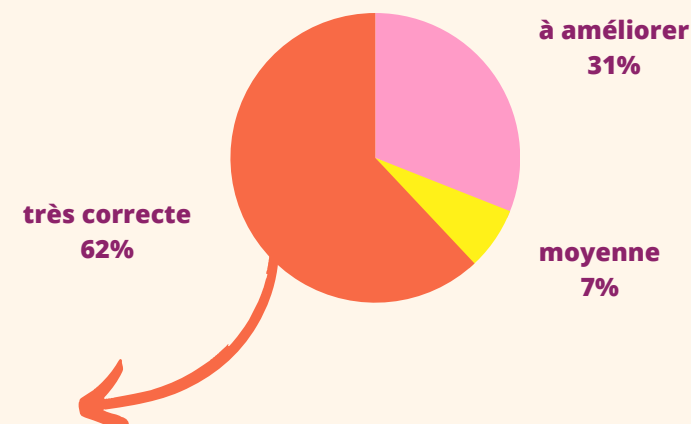
ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

S<sup>2</sup>LOW

- Espaces verts / bois / arbres / nature / cours d'eau (immense majorité des réponses)
- Patrimoine historique

Faire en sorte de préserver les jardins (1200m<sup>2</sup> / 1300 m<sup>2</sup>)  
Obligation de laisser les espaces verts toujours préemptés par la mairie  
Obligation de préserver les espaces verts arborés piétons

Comment qualifieriez-vous la qualité des  
espaces publics et des espaces verts ?



## En quoi cela rejoint le PADD

### • Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale

- > Recréer une trame verte urbaine et préserver les parcs et jardins
- > Créer une armature paysagère et des continuités dans les espaces publics urbains

### • Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux

- > Mettre en valeur les composantes naturelles et paysagères de la commune dont l'accès est aujourd'hui peu visible, lisible et mis en valeur

### • Proposer une orientation pour le maintien et le renforcement des espaces forestiers

- > Maintenir / valoriser l'agriculture comme activité participant à l'entretien des milieux
- > Maintenir et développer les vocations sociales, paysagères

**Vos contributions durant les ateliers et les questionnaires rejoignent  
les orientations du PADD**

# Votre contribution

Considérez-vous que votre commune est correctement desservie  
par les transports en commun ?

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

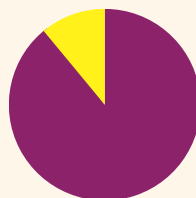
Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

S<sup>2</sup>LOW

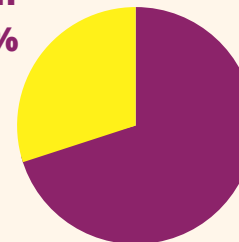
La commune est elle correctement desservie par  
le réseau routier ?

non  
11%



oui  
89%

non  
30%



oui  
70%

## LE VÉLO



Que faudrait-il améliorer ?

**La sécurité**

Les prêts  
de vélo

Le prêt de vélo est mis en place par la CALI.



**PIÉTONS**

**La sécurité**

Apporter des trottoirs  
(favoriser la  
sécurité/mobilité  
piétonne)

## LE TRAIN



Qu'est ce qui ferait que vous l'utiliseriez ?

**Avoir plus de  
fréquences**

Avoir plus d'arrêts  
desservis

Etre plus accessible  
(transport,  
communication ...)

## En quoi cela rejoint le PADD

- **Conforter les principales entités urbaines**

> Améliorer la sécurité aux abords des RD

- **Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux**

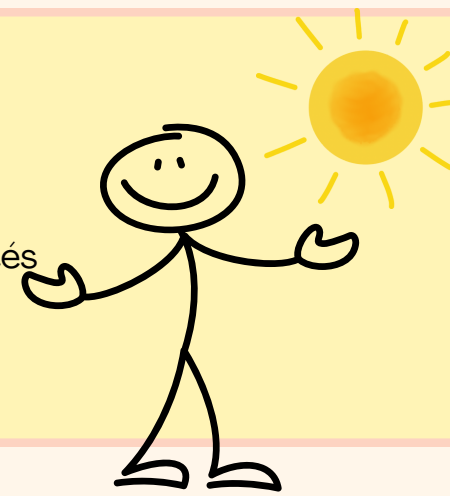
> Créer une nouvelle gare par le déplacement de la halte actuelle et la création d'un pôle multimodal

> Valoriser la perception du centre ville avec la poursuite des aménagements réalisés / sécuriser les mobilités

> Favoriser les connexions entre les quartiers et améliorer les conditions de desserte

> Développer les circulations douces

> Incitation à l'usage des transports en commun





**Je suis résident à Nouet, je trouve que dans le secteur il est très compliqué de se déplacer en vélo, est-ce qu'il y a un plan d'aménagement cyclable même pour aller dans le centre bourg de Saint-Denis-de-Pile? Je trouve que c'est très bien de sauvegarder des espaces importants boisés ... aujourd'hui tout le monde commence à être soucieux de la planète.**

## Madame le maire

Pour répondre sur la question des mobilités, je dirai, plus nous avons accepté l'étalement urbain plus il est désormais nécessaire d'aménager les réseaux, notamment dédiés aux véhicules. Saint-Denis-de-Pile c'est 25 km carré, découpés en lanières. Les ponts ont été réalisés à l'époque du tout voiture, ils n'ont pas été conçus pour les vélos et les piétons. Ils constituent des barrières infranchissables. Le département n'a pas pour projet de créer de ponts alternatifs. Nous allons tenter d'améliorer la circulation à vélo en créant des circuits et des boucles, pour sécuriser ceux qui les empruntent. Nous allons ainsi tenter de recoudre. Mais j'insiste le manque de sécurité vient principalement de la manière dont chacun conduit.

**Comment peut-on préserver des hameaux ? Pour moi, le hameau de Nouet n'est plus préservé. ça ne ressemble plus du tout à ce que j'ai connu au début. Je voulais savoir comment on allait pouvoir préserver dans le prochain PLU les hameaux ?**

## Madame le maire

Déjà la question s'était posée lors du premier PLU. Nous avons extrait de nombreux terrains de la constructibilité. En 2013 il était peu question de bâtir sur 400 ou 500 mètres carrés, c'est aujourd'hui le cas. Il y a eu une telle pression foncière ! Nouet est très proche de Libourne, beaucoup de personnes sont attirées par ce secteur. On essaie d'accompagner au mieux, on alerte les futurs acheteurs sur les difficultés. Quelques années après, ils reviennent en mairie parce qu'il y a des problèmes d'accès, des problèmes de voisinage.

Le seul moyen aujourd'hui de limiter les effets sur les hameaux pour protéger ces hameaux il faut les sortir de la constructibilité. Le coefficient d'occupation des sols a été supprimé. La personne qui achète un terrain peut très bien diviser en 4 lots, cela, nous ne pouvons pas l'interdire. Je pense qu'il faut faire quelque chose sur la rénovation qu'elle soit pas faite à n'importe quel prix.

## Eric Nicoletti

Rénover du bâti ancien, ce n'est pas le diviser. Il faut qu'il respecte les emplacements de parking : T2 = 1 place de parking au delà +2  
Développer Saint-Denis-de-Pile de Pile n'est pas forcément construire plus, c'est renforcer l'existant et l'améliorer. Beaucoup de routes communales sont des chemins, il faut limiter la circulation et permettre le déplacement doux.

**Aller en vélo à la gare c'est bien mais est-ce qu'on va avoir le RER, est-ce qu'il viendra jusqu'à Saint-Denis-de-Pile de Pile ?**

Je me bagarre pour que Saint-Denis-de-Pile en bénéficie, mais ces combats prennent du temps et nécessitent de prendre de l'ampleur. Je continuerai à me manifester jusqu'à ce qu'on ait une desserte plus fréquente. Il y a deux problèmes : notre halte n'est ni accessible aux personnes à mobilité réduite, ni aux véhicules. Par ailleurs les quais sont trop courts. D'où le projet de relocaliser la halte à moins d'1,5 kilomètre de la mairie, au niveau du champ d'Henry, parce que dans ce secteur est deviendrait accessible. La CALI s'intéresse particulièrement à ce projet. Je vous rappelle enfin, qu'un livre blanc a été ouvert en mairie au sujet de la desserte, il a suscité peu de réactions. Je vous invite à venir nombreux lors de la prochaine mobilisation.

Paysages

PATRIMOINE  
& CADRE DE VIE

Bâti

### Axe 3

## Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources

**ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) :**

**RENFORCER L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE PAR LA VALORISATION DES  
MILIEUX ET DES PAYSAGES - ADAPTER LE DÉVELOPPEMENT DE  
SAINT-DENIS DE PILE AUX RESSOURCES EN EAU - MAINTIEN ET LE  
RENFORCEMENT DES ESPACES FORESTIERS - PRÉSERVER LA  
NATURE EN VILLE ET TRAITER LES LISIÈRES**

**Axe 3**  
Préserver les milieux  
naturels, la qualité  
des paysages et les  
ressources

## Votre contribution

Quels sont les éléments marquants  
dans le patrimoine du centre-bourg et  
des hameaux ?

"Ville de  
campagne"  
les événements  
de la commune

Lieux  
remarquables  
Les bords de l'isle  
et les ruisseaux

Les bâtisses  
typiques  
Vernaculaire

### En quoi cela rejoint le PADD

- **Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation**
  - > Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, et prendre en compte les enjeux et les risques naturels (inondation, trame verte et bleue...)
- **Conforter les principales entités urbaines "Ville de campagne"**
  - > Densifier les espaces artificialisés tout en préservant le cadre naturel du territoire
- **Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale**
  - > Préservation des hameaux
  - > Patrimoine bâti lié aux constructions : préservation des anciens hameaux / constructions anciennes
- **Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages**
  - > Mettre en valeur les composantes naturelles et paysagères de la commune

#### 3.4. Préserver la nature en ville et traiter les lisières

**Vos contributions durant les ateliers et les questionnaires rejoignent  
les orientations du PADD**

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

S<sup>2</sup>LOW



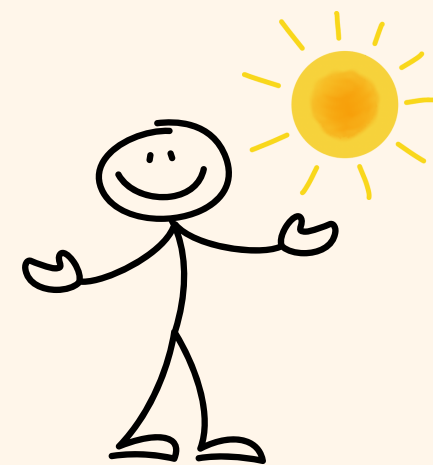
Eglise



Ruisseau l'Isle



Le parc Bômale



**Axe 3**  
**Préserver les milieux  
naturels, la qualité  
des paysages et les  
ressources**

## Votre contribution

### LES PAYSAGES NATURELS

**AUJOURD'HUI CE QUE  
NOUS AIMONS**

**Les bois  
Espaces  
agricoles  
Les zones  
humides**

**DEMAIN CE QUE NOUS  
AIMERIONS**

**Favoriser la  
biodiversité  
Amener les paysages  
naturels en ville,  
Créer des espaces  
naturels**

Les raisons pour lesquelles  
les habitants résident à  
SDDP :

**Ville de campagne,**  
**proximité** de grandes villes  
et de **grands axes**  
automobiles et ferroviaire

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE



**Que représentent les espaces naturels  
de la commune pour vous ? Ont-ils de la  
valeur pour vous ?**



## En quoi cela rejoint le PADD

- **Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale**

- > Accompagner les actions déjà mises en place par la commune : Jardins partagés, Projet Alimentaire Territorial (PAT) (Grand Libournais)...
- > Recréer une trame verte urbaine et préserver les parcs et jardins

- **Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages**

- > Maintenir / valoriser l'agriculture comme activité participant à l'entretien des milieux

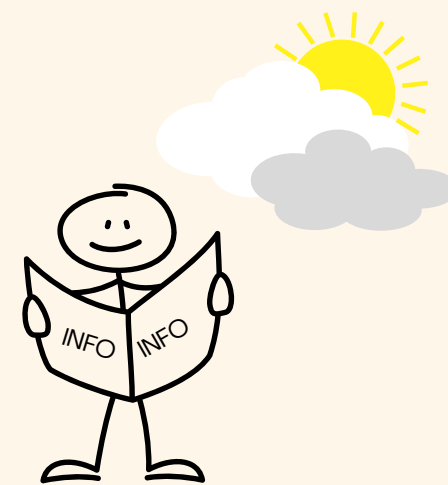
- **Adapter le développement de Saint-Denis de Pile aux ressources en eau**

- > Protéger les espaces fragiles et menacés, tels que les zones humides

- **Proposer une orientation pour le maintien et le renforcement des espaces forestiers**

- **Préserver la nature en ville et traiter les lisières**

**L'information :** la commune dispose de Zone de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS)



## Pour vous, le développement de la commune passe par ...

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE



**Axe 3**  
Préserver les milieux  
naturels, la qualité  
des paysages et les  
ressources

**La préservation de l'environnement**  
24%

**La sauvegarde du patrimoine rural**  
15%

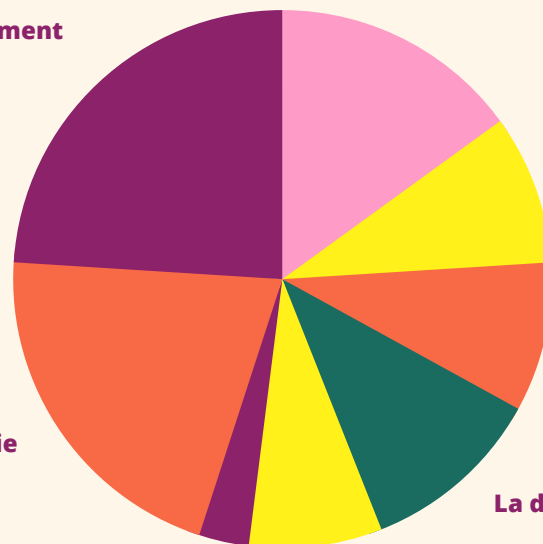
**La diversification du type d'habitat pour l'adapter aux habitants**  
9%

**Une meilleure desserte par les transports en commun**  
9%

**La diversification des activités économiques**  
11%

**Une augmentation des équipements publics**  
8%

**Une valorisation du cadre de vie**  
21%



### ***Vous ne l'avez pas évoqué mais c'est présent dans le PADD1***

- **Enjeux autour de la ressource en eau**
- **Enjeux du risque inondation**
- **Enjeux agricoles**

**Dans une tendance générale de pression sur la ressource en eau et une aggravation avec le réchauffement climatique**

> **Trouver** des axes d'optimisations et d'améliorations autour de la gestion de l'eau.

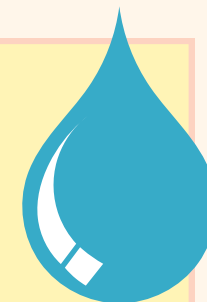
> **Protéger** les espaces fragiles et menacés, tels que les zones humides

> Limiter les risques sur les personnes et les biens : PPRI (Plan de prévention du risque inondation), limitation des phénomènes de ruissellement (chemin de l'eau)

- **Adapter le développement de Saint-Denis de Pile aux ressources en eau**

> Protéger les espaces fragiles et menacés, tels que les zones humides

> Maintenir / valoriser l'agriculture comme activité participant à l'entretien des milieux



**J'ai habité sur la commune pendant 20 ans, le ruisseau le Lavi était entretenu par tous les riverains, aujourd'hui les gens qui le pratiquent encore entretiennent mais une partie n'est plus du tout entretenue. On parle d'eau, de qualité or, c'est un sujet sur la commune. Le Lavi avait subi une agression il y a 40 ans quand la buse a remonté de 40 centimètres. Aujourd'hui le Lavi a une accumulation de sable, sa profondeur a diminué. Qu'en est-il ?**

## **Eric Nicoletti**

C'est le SIETAVI qui est chargé de l'entretien des ruisseaux. Ils ont rendu un rapport l'année dernière indiquant que le ruisseau s'écoule. Le SIETAVI est un programme d'entretien pluriannuel des cours d'eau. Ils interviennent lorsque c'est nécessaire.

## **Madame la maire**

Le SIETAVI sollicite les riverains quand leur entretien n'est pas suffisant. En ce qui concerne les parcelles agricoles, nous avons recensé un nombre important de terres non cultivées. Nous avons sollicité les propriétaires pour connaître leurs intentions vis-à-vis de leurs parcelles. Nous avons également prévu de proposer aux propriétaires de mettre en location leurs terrains pour remettre en culture des terrains agricoles.

**Peut-être qu'il faut leur laisser plus de place pour évoluer. Est-ce qu'on intègre GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations.)?**

## **Madame la maire**

Aujourd'hui mettre à nue les berges systématiquement ce n'est pas possible.

**Qui peut obliger à l'entretien ?**

## **Monsieur Eric Nicoletti**

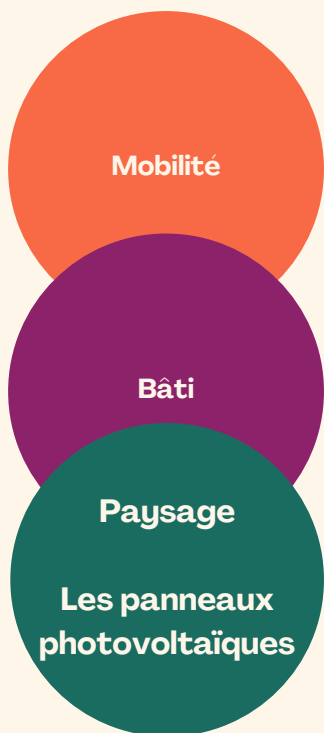
La commune, nous avons engagé des actions.

**Il y a pleins de choses à faire qui peuvent être agréables à la vue et améliorer les conditions de la faune et la flore du Lavi.**

## **Pierre Dupuy**

Le PLU n'est pas un document d'orientation agricole. Le PLU n'est pas prescriptif. C'est pour cela que le travail est fait avec la chambre consulaire de l'agriculture et la chambre consulaire du bassin versant

Je vais mettre l'accent sur la protection, la renaturation et l'accessibilité pour les cours d'eau comme les berges de l'Isle. De ce fait, on pourrait vous demander de reculer vos clôtures par rapport aux cours d'eau.



## Axe 4

# Pérenniser et conforter les activités économiques

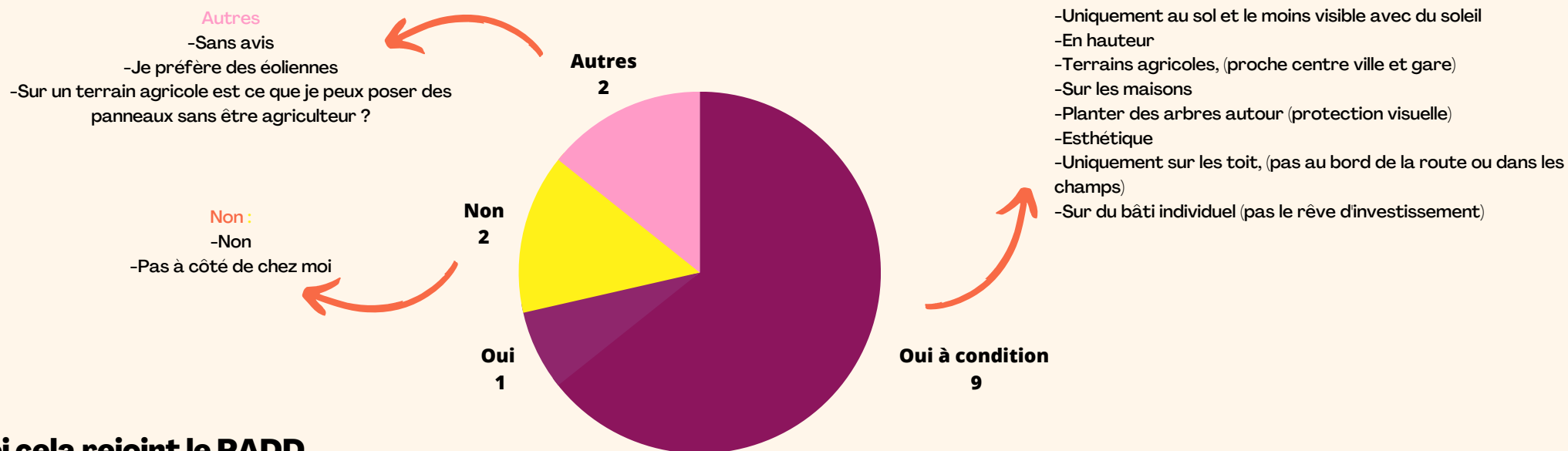
**ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) :**

**MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - PERMETTRE À L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET VITICOLE DE PERDURER DANS UN ENVIRONNEMENT NON-CONTRAIT**



## A la question : Accepteriez-vous la présence de parcs photovoltaïques dans votre commune ?

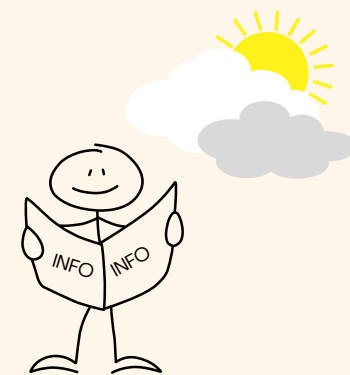
Les habitants ont répondu lors de la réunion publique n°2 :



### En quoi cela rejoint le PADD

- **Maintenir et développer les activités économiques**

> Favoriser le développement des projets photovoltaïques sur les toitures et les espaces artificialisés des bâtiments tout en assurant également une qualité paysagère et environnementale aux projets ENR



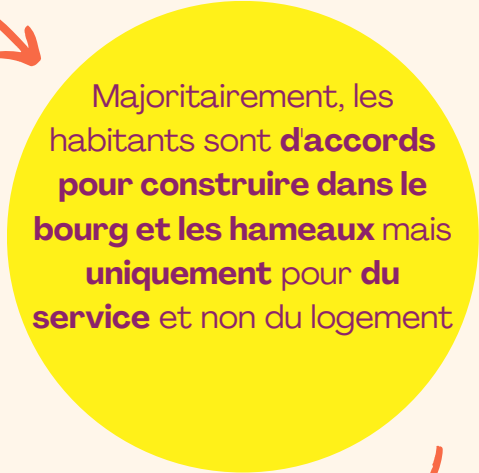


# Votre contribution

LE CENTRE - BOURG

LES HAMEAUX

DEMAIN CE QUE NOUS AIMERIONS



## En quoi cela rejoint le PADD

PADD1

- **Maintenir et développer les activités économiques**
  - > **Intégrer** les zones d'activités existantes et leur développement dans le contexte environnemental et paysager
  - > **Déployer** des offres complémentaires, en lien avec les besoins locaux (locale, artisanale, économie circulaire, ...)

**L'information :** Le PADD ne permet pas un arbitrage réglementaire. Les services et commerces (mixité fonctionnelle) ne pourront pas s'installer dans les hameaux mais en priorité dans le centre bourg car ce n'est pas leur rôle.

Envoyé en préfecture le 15/11/2024  
Reçu en préfecture le 15/11/2024  
Publié le  
ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE

S<sup>2</sup>LOW



Sur les dix dernières années, estimez-vous que la commune a évolué ...

J'habite à Saint Denis de Pile depuis trop récemment

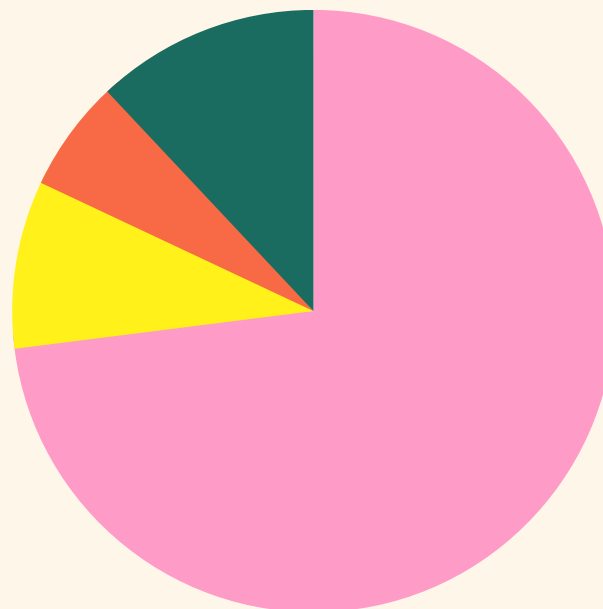
12%

Je ne sais pas

6%

Négativement

9%



POURQUOI ?

Positif

- Médiathèque
- Embellissement
- Centre socio culturel
- Projets commune
- Transports
- Animations
- Marché
- Dynamisme

Positivement  
73%

POURQUOI ?

Négatif

- Trop de constructions
- Trop de camions / convois exceptionnels
- Trop ralentisseurs et stops
- Dépôt sauvages
- Manque trottoirs
- Manque pistes cyclables
- Commerces
- Emploi
- Insécurité
- Perte espaces verts

Qu'en est il pour les futures entreprises ou artisans qui souhaitent s'installer ou continuer à produire ?

## Monsieur Pierre Dupuy

Les artisans et commerces doivent à partir de 500m2 construits, mettre des panneaux solaires sur leurs toits et aires de stationnement. Sur le centre commercial par exemple, il devrait y avoir des panneaux solaires sur le toit mais est ce que le modèle nationale peut correspondre à Saint-Denis-De-Pile.

## Madame le maire

Il existe un soutien à l'artisanat à l'échelle de la CALI et de la Région. En ce qui concerne la hausse du coût des énergies c'est à échelle régionale. La région produit un règlement d'intervention particulièrement musclé en faveur des entreprises pour les aider dans cette phase de transition. Des réunions avec les artisans sont organisées pour présenter ces interventions régionales, d'autres moyens d'information sont possibles, pour les artisans moins disponibles

En ce qui concerne le foncier, nous souhaitons, si cela est autorisé à l'échelle du SCOT, poursuivre la zone de Frappe pour créer de nouvelles possibilités d'accueil. Mais si nous proposons d'accroître une zone économique nous serons soumis aux mêmes contraintes que pour l'habitat. Et les deux s'additionnent, il faudra trouver un équilibre entre économie et habitat.

Est-ce que c'est possible de créer une zone ici plutôt que d'agrandir ?

## Madame la maire

Sur les chapelles il y a une cohérence, pourquoi ne pas imaginer une petite zone d'activité économique. Mais il faudra préalablement réaliser des études d'impact environnemental et obtenir une autorisation pour accroître là la zone constructible dans le respect de la loi climat et résilience. En cas d'impact sur l'environnement, une compensation doit être envisagée.

## Monsieur Pierre Dupuy

Il faut que ce soit dans le même bassin versant, si c'est dans une zone humide, pour les zones agricoles et les espaces boisés c'est sur la commune. La compensation doit être faite sur la commune. 1ha de perdu peut donner lieu à une compensation sur plusieurs hectares, sous contrôle des services de l'environnement.

On propose une construction d'entreprise mais on s'engage à garder une zone naturelle ?

## Madame le maire

Ces arrangements qui semblent de bon sens sont en infraction avec la loi. Soit le zonage le permet, soit il ne le permet pas. Il faudra renaturer mais nous ne pourrions pas créer une zone.

## Eric Nicoletti

Quand on crée une zone économique on peut se retrouver face à un propriétaire, ça peut bloquer.

## Madame le maire

Il faut avoir en tête, que ce qui va à l'économie n'ira pas à l'habitat, ou qu'un jardin correspond à un espace artificialisé. Il va falloir aborder ensemble la répartition des terres à consommer puis la soumettre aux autorités compétentes et savoir si le solde leur convient ou s'il faut encore diminuer.

## INFORMEZ-VOUS !

**Grâce à la plateforme en ligne où vous retrouvez les dates, les comptes-rendus et les avancements du projet :**

**[jeparticipe.mairie-saintdenisdepile.fr](https://www.mairie-saintdenisdepile.fr)**

**[https://www.mairie-saintdenisdepile.fr/amenagement\\_urbanisme.html](https://www.mairie-saintdenisdepile.fr/amenagement_urbanisme.html)**

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241113-2024\_11\_309-DE



**MERCI À TOUTES ET TOUS POUR VOTRE PARTICIPATION**