

Direction générale adjointe chargée de la transition écologique et de l'aménagement  
Direction de l'habitat et de l'urbanisme

MONSIEUR PHILIPPE BUISSON  
PRESIDENT DE LA CALI  
42 RUE JULES FERRY - CS 62026  
33503 LIBOURNE CEDEX

Réf. à rappeler : DGATEA/DHU/L2025-51  
Affaire suivie par : C.Bouillaud  
tél. 05 56 99 33 33 poste 25159  
c.bouillaud@gironde.fr  
Objet : Avis sur Projet arrêté du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE  
Ref. : Mail en date du 5 Décembre 2024

Bordeaux, le 04 Mars 2025

Monsieur le Président,

Par mail en date du 5 Décembre, vous m'avez notifié l'arrêt du PLU de la commune de Saint Denis de Pile pris par délibération le 14/10/2024. En tant que personne publique associée, le Département doit émettre un avis sur ce projet arrêté.

De nombreux éléments inscrits dans ce projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène.

- Le projet prévoit des **objectifs ambitieux de diversification de l'offre d'habitat**, avec une programmation importante de logements locatifs sociaux conformément aux obligations de la loi SRU et aux objectifs du Programme Local de l'Habitat. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) favorisent **différentes typologies et formes d'habitat** pour répondre à une diversité de besoins, avec des objectifs de densité en cœur de ville favorables à une diversification adaptée de l'offre d'habitat.
- Le projet permet de **maîtriser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de renforcer le développement urbain à la proximité immédiate de la centralité** de la commune, via notamment des OAP en densification ou en renouvellement urbain et une limitation du développement sur les zones en extension ou éloignées.
- **Le projet permet une protection adaptée des espaces agricoles** : les règlements des zones A, Ap et N sont adaptés aux enjeux de protection, aucun Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation d'habitat ne sont envisagés, aucun changement de destination en zones A ou N n'est autorisé et des zones tampons arborées de 10 m entre les zones urbaines et les zones agricoles sont intégrées dans les OAP.
- Les enjeux de **préservation de la ressource en eau et des cours d'eau** sont intégrés dans le projet. De nombreux éléments de la trame verte et bleue ont été repris dans des protections et des reclassements en zones N.

- L'anticipation d'une **zone de densification autour du déplacement de la halte ferroviaire** va dans le sens d'une meilleure cohérence urbanisme / transports et de l'opportunité de développer une offre diversifiée d'habitat à la proximité d'une offre efficace de transports en commun.

Pour autant, des réserves peuvent être émises sur votre projet au regard des points suivants :

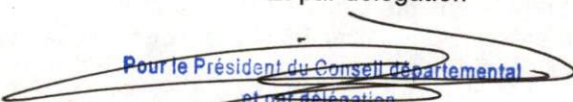
- Au regard de la pression sur la ressource existante, **un bilan besoins-ressources actuel et futur permettant de démontrer l'adéquation du projet avec les ressources en eau potable** aurait dû être réalisé.
- **L'inventaire des zones humides est incomplet** et ne permet pas une bonne appréhension de l'impact des projets d'urbanisation envisagés sur les zones humides. De même, si des **protections** ont été envisagées à la proximité des cours d'eau, ces dernières **ne concernent pas l'ensemble des lits majeurs et leurs capacités de débordement**.
- Les aménagements et les modalités de sécurisation de certains **accès sur les routes départementales prévus dans les OAP** doivent être clarifiées.

D'autres **recommandations** concernant le renforcement de la prise en compte des enjeux de paysage et de continuités écologiques dans les OAP ainsi que la prise en compte des besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage sont aussi formulées dans l'avis détaillé joint, dont je recommande la prise en compte dans ce projet.

Au vu de ces éléments, j'émet un **avis favorable avec réserves** sur le projet de PLU de la commune de Saint Denis de Pile.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental  
Et par délégation

  
Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation,  
le Directeur Général des Services

**Stéphane CORBIN**

## DETAILS DE L'AVIS DU DEPARTEMENT SUR LE PLU ARRETE DE SAINT-DENIS-DE-PILE

### • DETAILS DES RESERVES

#### ➤ Prise en compte de la préservation de la ressource en eau potable

Le PADD indique que le volume des prélèvements autorisés permet un développement de la commune sans évaluation des besoins en eau actuels et futurs. Il conviendrait d'adapter le développement à la ressource disponible. **L'impact du document de planification sur la ressource est utile pour mesurer les capacités de développement du territoire et vérifier que les ambitions affichées de préservation de la ressource sont compatibles avec le développement annoncé, afin de considérer le risque de tension pour l'approvisionnement actuel et futur.** L'année 2022, considérée comme une année de référence sur l'augmentation des consommations en eau consécutive à l'élévation des températures liée au changement climatique, a enregistré un prélèvement de 1 106 541 m<sup>3</sup> qui est proche du volume maximum prélevable autorisé (1 210 000m<sup>3</sup>).

L'eau potable est essentiellement visée sous l'angle des réseaux de distribution avec la création de zones 1AU et 2AU, subordonnée à la réalisation du programme de travaux du syndicat d'eau du Nord Libournais. Il est rappelé les efforts déjà engagés (rendement supérieur à 80%) et l'approvisionnement à partir de l'unité de gestion non déficitaire de l'éocène Nord (forage Le Millat) permettant de soulager la pression sur l'éocène centre déficitaire.

Un encouragement aux économies d'eau des constructions futures (à vocation d'habitat ou professionnel) est inscrit au règlement écrit. Il prévoit la récupération d'eau de pluie pour « les usages non destinés à la consommation humaine, extérieurs domestiques ou assimilés (arrosage des espaces verts, jardinage, nettoyage des terrasses, trottoirs et espaces publics, nettoyage des véhicules...), ou à des process industriels et agricoles ne nécessitant pas d'eau potable, ou encore de lutte contre les incendies » avec des volumes minimums par surface de toiture imposés (3m<sup>3</sup> et 4m<sup>3</sup>/120m<sup>2</sup>). Pour les constructions neuves, l'eau de pluie récupérée pourraient également servir aux usages intérieurs (chasses d'eau sanitaires et machines à laver). De manière générale, **les constructions sobres en consommation d'eau pourraient être encouragées** (équipements hydro-économes, toilettes circulaires, eaux non conventionnelles, récupération d'eau pluviale,...).

#### ➤ L'assainissement

La capacité résiduelle de la station d'épuration (STEP) est à priori compatible avec les projections démographiques et économiques mais l'évaluation quantitative n'est pas réalisée. Les règles de gestion des eaux pluviales et la limitation des surfaces imperméabilisées contribueront à alléger les intrusions d'eaux claires parasites problématiques sur la STEP.

Le schéma directeur et le zonage assainissement ne sont pas annexés. Une révision de ces documents nécessiterait par la suite une annexe au PLU.

Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, notamment **l'OAP Gravières, une étude de faisabilité préalable à l'assainissement non collectif (ANC) aurait permis de valider l'ouverture à l'urbanisation dès la planification.** Cela éviterait ainsi un refus de permis de construire en cas d'avis défavorable du service de l'ANC, à l'étape du projet en cas d'ANC non réalisable. A cet égard, le règlement prévoit la mise en conformité de l'ANC existant mais ne prévoit pas de refus en cas d'ANC non réalisable.

#### ➤ Prise en compte du risque inondation et de la gestion des eaux pluviales

Le règlement écrit et les OAP prévoient la prescription de désimperméabilisation, qui permettra de limiter les ruissellements, ainsi que des rehausses constructives pour les zones à risque inondation. Par contre, **l'OAP de la zone de Frappe privilégie le raccordement au réseau avant l'infiltration à la parcelle** et ne prévoit pas la désimperméabilisation ni la limitation des surfaces imperméabilisées.

Un recul de 10m est imposé pour les constructions à proximité des cours d'eau et les busages sont interdits. Toutefois, **l'ensemble des lits majeurs de cours d'eau/fossé ne bénéficie pas d'un zonage de protection de leurs lits majeurs et capacités de débordement en zone naturelle**, comme éléments de paysage avec encouragement à replanter les haies inexistantes ou dégradées (la protection linéaire au titre de l'article L.151-23-haie ou alignement d'arbres crée des ruptures sur le linéaire dès lors que la ripisylve du cours d'eau est dégradée ou absente) ; Recenser ces linéaires en éléments de paysage favorise la préservation et encourage à la plantation de haies/ripisylve. Des emplacements pourraient être réservés pour la découverte du patrimoine naturel permettant de développer une action foncière de protection des milieux aquatiques conjugués à la création de cheminement pédestre le long des cours d'eau ou fossés.

En l'absence de schéma directeur pluvial et son zonage pluvial (en cours de réalisation), **des coefficients de pleine terre auraient garantis aux OAP une artificialisation limitée des sols favorables à l'infiltration des eaux pluviales**. La commune n'a pas d'obligation de collecter les eaux de pluies générées par les surfaces imperméabilisées (le rejet autorisé de 3L/s/ha n'est pas une obligation et nécessite par conséquent un contrôle de raccordement et débit de fuite au réseau).

#### ➤ Protection des zones humides

**Le diagnostic ne comporte pas un inventaire de zone humide complet et réglementaire à l'échelle du territoire concerné.** Les données de zones humides considérées sont uniquement issues des correspondances d'habitats naturels issues des zonages d'inventaires et réglementaires types ZNIEFF et site Natura ainsi que des descriptions des grandes unités écologiques du territoire. L'inventaire des zones humides doit être complété, a minima pour les zones U et futures zones à urbaniser. Une cartographie complète doit présenter les zones humides impactées par les projets d'urbanisation concernés. Une analyse des incidences potentielles doit être fournie en vue de l'application de la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC).

Par ailleurs, l'appréciation et la considération des zones humides doivent mentionner également les fonctionnalités autres que celles en lien avec la biodiversité. La description des zones humides doit également faire apparaître **les intérêts de leurs fonctionnalités biogéochimiques** (épuration naturelle) **et hydrauliques** (ralentissement des ruissèlements, soutien d'étiage, bassin écrêteur de crue, recharge de nappe,...), afin d'identifier les zones susceptibles d'impacter les phénomènes de ruissellement en cas d'artificialisation.

**Concernant certains secteurs des OAP, ils présentent des enjeux de potentialité humide.** Pour lever cette contrainte, il est impératif de réaliser un diagnostic zone humide conforme à la réglementation en vigueur (étude du sol - cf. Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement). Pour éviter de participer à l'érosion de la biodiversité, des sols et aux dérèglements hydrauliques en aval, la commune doit strictement appliquer la séquence ERC et justifier qu'aucune alternative aux projets techniquement et économiquement acceptable n'est possible ou démontrer l'intérêt public majeur de l'opération le cas échéant. Si c'est le cas, une recherche de secteurs de compensation doit en outre être produite.

#### ➤ Modalités d'accès et sécurisation de ces accès sur les routes départementales

Sur l'OAP Champ d'Henry, la RD 22 supporte un trafic d'environ 3000 v/j. De ce fait, un accès direct sur la RD 22 constituerait un point d'échange supplémentaire très fréquenté au vu du nombre de logements envisagés et exposé aux véhicules sortant à vitesse élevée de l'agglomération. Il serait intéressant d'étudier le fait que la sortie s'effectue sur la voie communale avec un accès à la RD 22 sur le carrefour déjà existant côté Est. Celui-ci pourrait être recalibré avec mise en place d'un îlot séparateur au niveau du stop. Cela permettrait de regrouper les accès à la RD 22 sur un même carrefour sans création d'un nouveau point d'échange. Si un nouveau point d'échange était créé sur la RD 22, un relevé de vitesse serait nécessaire afin d'évaluer si des aménagements de voirie sont nécessaires pour apaiser les vitesses au droit du nouvel accès. La visibilité au carrefour devra être vérifiée avant autorisation du Département.

Sur l'OAP Grand Frappe, les accès envisagés devront être sécurisés et ces aménagements et sécurisations seront à la charge de l'aménageur.

- **DETAILS DES RECOMMANDATIONS**

- **Sur les paysages et les continuités écologiques**

Le tableau ci-dessous reprend les différentes recommandations par sites d'OAP :

OAP	RECOMMANDATIONS PAYSAGE
<b><i>OAP Route de Lussac</i></b>	L'OAP ne précise pas le devenir des bâtiments existants sur le site et la conservation notamment de certains bâtiments avec des qualités architecturales. L'implantation des bâtis aurait pu être précisée au regard des enjeux d'insertion urbaine de cette opération de renouvellement urbain mais aussi de fonctionnement avec les voiries existantes. La création d'un espace public est pensée dans le projet, mais aucune indication n'est présentée dans la partie haute de l'OAP concernant la végétation et les traitements paysagers.
<b><i>OAP Grande Frappe</i></b>	Le site se situe dans une dent creuse, dans un espace charnière entre 2 sites EBC. Un traitement paysager plus important pourrait être envisagé afin de créer une trame végétale. Le traitement des espaces libres aurait pu être précisé et notamment leur traitement paysager.

Par ailleurs, le poster Herbacées présente des essences allergènes et exotiques envahissantes, en mentionnant un objectif "d'éviter leur plantation" et "adapter leur entretien". Dans un principe de cohérence et de précaution il est préférable de noter plutôt une interdiction stricte de ces plantations et d'utilisation de ces essences au sein du territoire communal.

- **Prise en compte des besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage**

Le projet, et notamment sa traduction réglementaire, ne donne pas à voir les réflexions en cours sur la production de **terrains locatifs familiaux pour favoriser des solutions d'habitat adapté** pour les gens du voyage en cours de sédentarisation ou sédentarisés, en dehors de zonages identifiés sur des situations déjà existantes de sédentarisation.