

Affaire suivie par :  
**Sébastien LANCELEVEE**  
Service d'Accompagnement Territorial  
Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde  
Tél : 05 54 69 21 58  
Mél : [sebastien.lancelevee@gironde.gouv.fr](mailto:sebastien.lancelevee@gironde.gouv.fr)

Bordeaux, le **25 FEV. 2025**

Le Préfet  
à

Monsieur le Président  
de la Communauté d'Agglomération du Libournais

**Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté de Saint-Denis de Pile**

P.J : Avis technique de synthèse des services de l'État

Par courriel reçu dans mes services le 5 décembre 2024, vous avez sollicité l'avis de l'État sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis de Pile, arrêté par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALi) du 13 novembre 2024.

J'ai l'honneur de vous faire part de mes observations, lesquelles devront être portées au dossier d'enquête publique.

**1 - Cohérence globale du projet communal, gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

Le PADD présente un projet de développement démographique visant à ne pas dépasser les 7000 habitants à horizon 2036. Cette prévision démographique correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1,0 % sur la période 2024-2036.

Au regard du SCOT, la commune de Saint-Denis-de-Pile est considérée comme une centralité relais du Grand Libourne, avec comme prescription de limiter le taux de croissance à 1,23 %.

L'objectif de croissance démographique est donc compatible avec les prescriptions du SCoT.

Le PLH approuvé vise un objectif de production de 52 résidences principales supplémentaires par an.

Le développement résidentiel choisi par le PLU est ainsi inférieur aux objectifs du PLH.

Si le PLU affiche bien la nécessité de prendre en compte les besoins endogènes sur la commune, aucun calcul ou objectif n'est clairement justifié. Le document mériterait donc d'être clarifié pour assurer la cohérence méthodologique concernant le calcul du point mort (besoin en logements nécessaires pour maintenir la population en prenant en compte le desserrement des ménages).

Deux scénarios présentés dans le résumé non technique (p. 88 et 90) aboutissent à une capacité quasi-similaire de production de logements qui permet de répondre à l'objectif de 360 logements fixé dans le PADD (voir détails des 2 argumentaires à la p.15 de notre note technique). Toutefois, il est important de souligner que le deuxième scénario favorise la réalisation de logements en zone à urbaniser (62 %). Il conviendra d'harmoniser le document.

Par ailleurs, le rapport de présentation (p.22) cite une étude sur la vacance des logements qui identifie 17 logements vacants susceptibles d'être remis sur le marché. **Ce chiffre mériterait d'être également repris dans les perspectives de création de logements, d'autant plus que le PLH actuel affiche un objectif annuel de remise sur le marché de 3 logements vacants sur la commune de Saint-Denis-de-Pile.**

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur la période 2011-2021 a été de 22,16 ha (et 13,5 ha ont été consommés sur des espaces artificialisés), d'après le rapport de présentation.

Dans un objectif de réduction de la consommation de ces espaces, le PLU doit donc montrer une réduction de 50 % d'espaces NAF d'ici à 2031, soit **11,08 ha**.

Or, le projet de PLU présente une consommation d'espaces NAF de 18,63 ha (hors zones 2AU) répartie de la façon suivante :

- 4,55 ha pour l'habitat,
- 15,37 ha pour la vocation économique (dont 9,63 ha pour extension de la zone d'activité de Frappe),
- 1,41 ha pour les équipements.

En ce qui concerne la zone de la Frappe, le SCoT du Grand Libournais en vigueur indique qu'elle est reconnue dans l'armature économique comme zone de proximité à l'échelle du SCoT, avec une possibilité d'extension de la zone de 5ha uniquement.

**Il conviendrait donc de mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT concernant cette extension, et de la réduire à l'enveloppe prévue (par exemple en phasant l'ouverture, dans l'attente de la programmation prévue par la révision du SCoT en cours).**

On peut relever que le rapport de présentation présente également l'évolution de la consommation des espaces NAF en termes de zonages entre le PLU en vigueur et le PLU révisé, sous forme de tableau.

D'après ce tableau (présenté en p. 17 de la note technique), ce sont près de 29 ha qui passent de zone agricole ou naturelle en zone urbaine, contre 107 ha qui passent de zone urbaine en zone agricole ou naturelle.

On peut y voir un effort fait par la commune en matière de modération de consommation d'espace, notamment par la réduction de zones AU de grande taille présentes dans le PLU actuel.

**Bien que l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace ne soit pas atteint, la commune a montré une réelle volonté d'être plus économe que par le passé. Cependant, une réflexion est à mener pour tendre au mieux vers cet objectif de réduction.**

## **2 - Diversification de l'habitat**

Le rapport de présentation fait bien état de la faible part des petits logements et de la sur-représentation des grands logements.

Bien que la diversification de l'offre soit une orientation mise en avant dans le PADD, les outils mis en place dans le PLU (notamment le règlement, qui instaure des secteurs de taille minimum de logement (STL) sur les zones urbanisées) favorisent essentiellement la production de logements de grande taille.

## **3 - Sécurité et salubrité publiques et prise en compte des risques**

Ressource en eau potable :

Si la disponibilité de la ressource en eau potable ne constitue pas un facteur limitant à ce jour (taux de sollicitation de la ressource de 92,6% en 2023), la commune prévoit toutefois un développement conditionné à cette ressource, afin d'en limiter la pression.

**Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE Nappes Profondes de la Gironde et le SCoT du Grand Libournais, les ouvertures à l'urbanisation doivent être conditionnées à la disponibilité de la ressource en eau potable, dans le respect des volumes autorisés par l'arrêté préfectoral. Les engagements pris en termes d'amélioration du réseau et de limitation des pertes devront être suivis.**

Risques :

Le PLU prend en compte de façon globalement satisfaisante les risques naturels recensés sur le territoire.

Toutefois, il devra apporter des précisions sur la compatibilité avec les orientations du SDAGE ADOUR-GARONNE, du PGRI.

## **4 - Préservation et protection de l'environnement, de l'agriculture et des paysages**

La prise en compte des enjeux paysagers et du cadre de vie sont abordés de manière facilement compréhensible dans le dossier. La majorité d'entre eux sont également bien représentés sur les cartographies et coupes proposées.

Les densités envisagées (notamment dans l'OAP n°1) pourraient être plus ambitieuses en tenant compte des densités existantes, ou des densités appliquées dans les opérations récentes similaires.

Les intentions du projet présenté sont ainsi louables, mais il faudrait développer ou corriger certains éléments voire être plus ambitieux pour une politique paysagère permettant une valorisation de l'espace urbain communal.

Certaines OAP devront être retravaillées en matière de paysage. Le détail des remarques pour chaque OAP est présenté dans la note technique jointe à cet avis.

## **5 – En synthèse**

Ce projet de PLU est une étape transitoire entre le document actuel et le futur PLU en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale, actuellement en phase d'arrêt. Il apporte un certain nombre de réponses satisfaisantes qui pourront être réinterrogées dans le futur document, mais il pose aussi question sur les différents domaines exposés ci-avant.

Dans son déroulé, **ce dossier de PLU est présenté de façon cohérente, claire et pédagogique**, malgré les compléments attendus.

La collectivité affiche une **réelle volonté de maîtriser l'aménagement urbain sur son territoire**, cependant sans atteindre une **modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de 50 % par rapport à ceux consommés de 2011 à 2021**.

Concernant l'enjeu eau potable, bien qu'à l'heure actuelle la ressource soit suffisante, il est nécessaire de réfléchir aux besoins futurs. Les engagements du syndicat devront donc être poursuivis pour assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE « nappes profondes ». En effet, en fonction de la disponibilité actuelle en eau potable, un phasage dans les ouvertures à l'urbanisation sera peut-être nécessaire dans le futur.

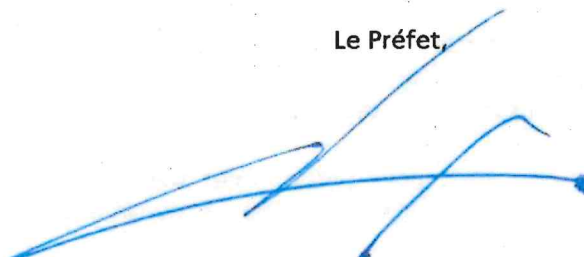
## **En conclusion**

Ce projet en l'état appelle un avis favorable de la part des services de l'État, sous réserve des compléments demandés pour répondre correctement aux enjeux portés par l'État, notamment sur la réduction de la consommation d'espace.

Les remarques de la note technique jointe à cet avis devront être prises en compte.

Les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires, afin de finaliser ce document.

Le Préfet,



Étienne GUYOT

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Libourne