



SAINT-DENIS- DE-PILE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

1.1 Diagnostic

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

Projet de PLU arrêté par D.C.C du 13/11/2024

Dossier soumis à Enquête Publique du 21/03/2025 au 22/04/2025

PLU approuvé par D.C.C du 23/09/2025

SAINT DENIS DE PILE



SOMMAIRE

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

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

Le présent document formalise le Tome 1.

TOME 1 : DIAGNOSTIC

I. PREAMBULE.....	5
1. La situation communale.....	6
2. Révision du Plan Local d'Urbanisme.....	8
II. EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES.....	9
1. Une croissance démographique continue.....	10
2. Une population relativement jeune, mais vieillissante.....	12
3. Une commune familiale.....	13
4. Synthèse du diagnostic socio-démographique.....	15
III. HABITAT ET LOGEMENT.....	17
1. Une production dynamique, principalement pavillonnaire.....	18
2. Une faible part de logements vacants, mais une évolution à surveiller.....	20
3. Un parc qui tend à se diversifier.....	22
4. Synthèse du diagnostic habitat et logement.....	24
IV. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	25
1. Compatibilité avec les documents de rang supérieur.....	26
2. Calcul des hypothèses d'accueil démographique sur la commune de Saint-Denis-de-Pile.....	28
3. Perspectives théoriques de mises sur le marché de logements.....	30
V. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	33
1. Une perte d'attractivité pour les actifs ayant un emploi.....	34
2. Des unités économiques disséminées sur le territoire communal.....	37
3. Économie : Les orientations du SCoT du Grand Libournais.....	39
4. Une richesse agricole : la viticulture.....	44
5. Synthèse du diagnostic développement économique.....	48
VI. EQUIPEMENTS, COMMERCE, SERVICES ET RESEAUX NUMERIQUES.....	49
1. Une offre commerciale et de services en cœur de bourg.....	50
2. Une offre de soins à conforter.....	54
3. Les équipements scolaires et périscolaires.....	54

4.	Une très bonne couverture numérique, la fibre d'ici 2022	55
----	--	----

VII. TRANSPORTS ET MOBILITES 56

1.	Un territoire structuré par l'autoroute, plusieurs départementales et la voie ferrée.....	57
2.	Une forte dépendance à l'automobile individuelle	58
3.	Des flux domicile-travail concentrés vers la CALi	60
4.	Stationnement et aménagements pour les modes actifs : des enjeux localisés.....	62

VIII. URBANISME ET PATRIMOINE 67

1.	Le fonctionnement du territoire	68
2.	Les formes urbaines anciennes	71
3.	Les formes urbaines contemporaines	73
4.	Les zones d'activités	76

IX. CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION 77

1.	22,16 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommés ces 10 dernières années (2011 – 2020) 78	78
2.	669 logements réalisables dans le PLU de 2013.....	79
3.	Perspectives justifiables de consommation foncière	83

I. PREAMBULE

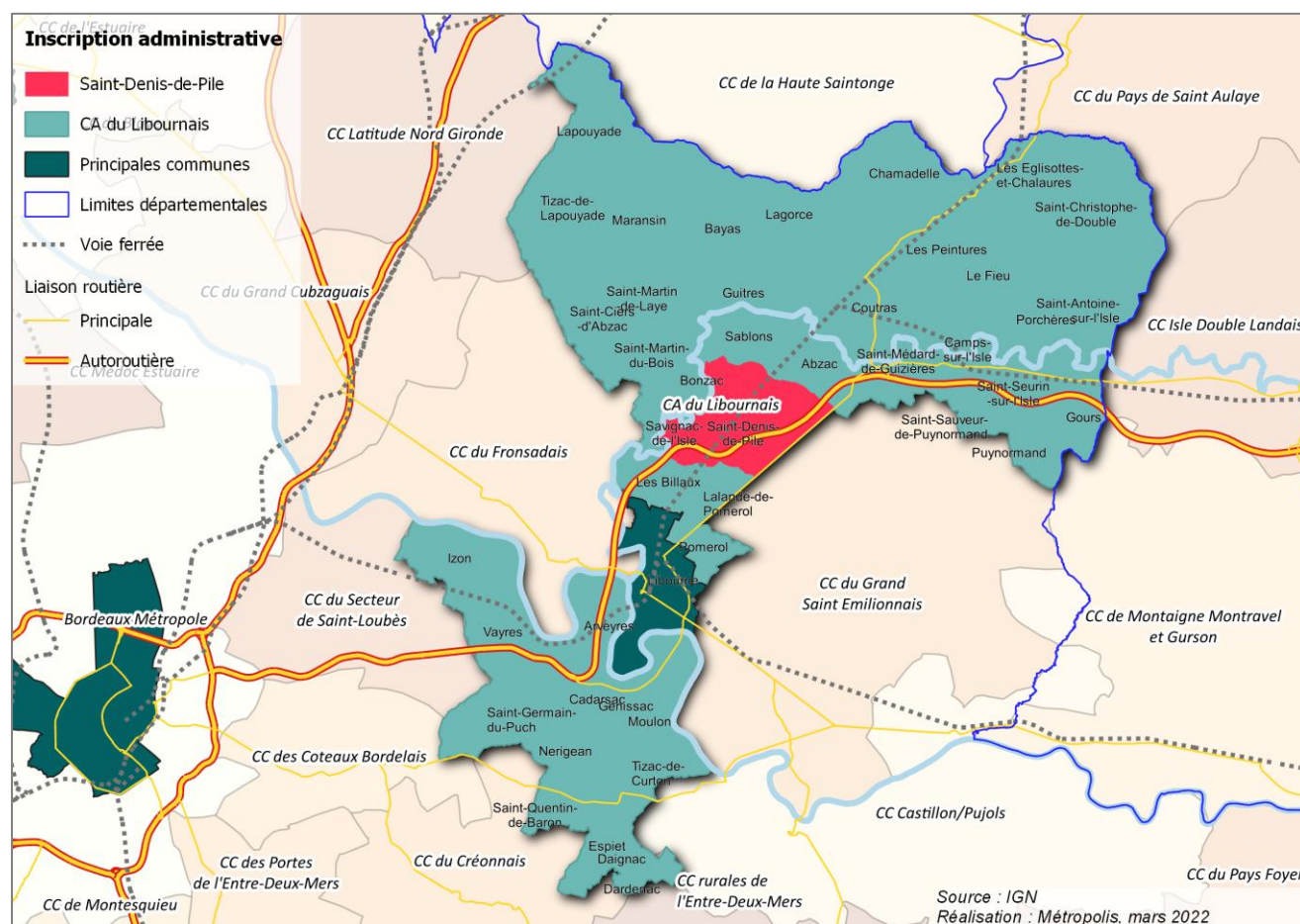
1. LA SITUATION COMMUNALE

La commune de Saint-Denis-de-Pile – qui accueille **5 791 habitants en 2020¹** – se situe au centre de la Communauté d'Agglomération du Libournais – la **CALi**. Elle est également voisine de la Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais.

Elle se caractérise par un **poids** et des **dynamiques démographiques importantes** au sein de la CALi, composée de 45 communes et de 92 148 habitants.

Saint-Denis-de-Pile est ainsi définie par le SCoT² du Grand Libournais comme une « **centralité relais** », et est rattachée au **bassin de proximité du Grand Libourne**. Sa position géographique est stratégique, à 50 km de Bordeaux, et à mi-chemin entre les communes de **Libourne**, « centralité principale » et de **Coutras**, « centralité d'équilibre », ces dernières étant situées respectivement à 10 km.

Saint-Denis-de-Pile profite essentiellement de la desserte par la **RD674**, qui rejoint Coutras et Libourne (en continuité de la RD910). Elle est aussi traversée par l'**A89** qui lui offre une desserte depuis et vers les agglomérations de Bordeaux et Périgueux, et lui permet une connexion grâce aux **échangeurs 10 et 11**.



¹ Population municipale – Recensement INSEE 2020.

² Schéma de Cohérence Territoriale.

Structures intercommunales	Compétences / Actions
POLE TERRITORIAL ET RURAL DU GRAND LIBOURNAIS	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Urbanisme et aménagement</u> : mise en œuvre et évaluation du SCoT, application du Droit des Sols (ADS) pour 56 communes, maîtrise d'œuvre sur demande de la planification locale pour les communes du Grand Libournais, élaboration du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial. • <u>Développement économique et touristique</u> : mise en œuvre et évaluation de la stratégie du programme européen LEADER 2014-2020, coordination des politiques touristiques communautaires, animation de l'Action Collective de Proximité en faveur de la revitalisation artisanale et commerciale des centres-villes et bourgs, animation du dispositif national « Territoires d'Industrie » et mise en œuvre des maîtrises d'ouvrage associées, animation et élaboration d'un Projet Alimentaire Territorial. • <u>Santé</u> : coordination du Contrat Local de Santé, animation du Conseil Local de Santé Mentale. • <u>Environnement</u> : Définition des systèmes d'endiguement en vue de la Prévention des Inondations induite par le transfert aux EPCI-FP de la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations). • <u>Contractualisations</u> : programme LEADER avec l'UE, Contrat de Ruralité avec l'État, Conventions d'Actions Touristiques avec le Département, Contrat de Dynamisation et de Cohésion et Nouvelle Organisation Touristique des Territoires 2015-2022 avec la Région.
COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Développement économique</u> : politique locale du commerce et soutien aux activités d'intérêt communautaire, en complément de l'action de la Région. • <u>Politique du tourisme</u> : création de l'office de tourisme intercommunal. • <u>Politique des transports</u> : transport scolaire emprunté par 3700 élèves, transport urbain gratuit pour les habitants, transport péri-urbain. • <u>Politique de l'habitat</u> : Programme Local de l'Habitat (PLH), contrôle de la qualité des logements loués et qui sont divisés. • <u>Développement durable</u> : labellisé Territoire à énergie positive pour la croissance verte, Plan Climat Energie Territorial (PCET), rapport annuel de développement durable pour mesurer les actions mises en œuvre. • <u>Action sociale</u> : services à la personne visant le maintien à domicile, l'accueil des gens du voyage, l'attractivité médicale. • <u>Politique de la ville</u> : trois grands domaines sont couverts ; la politique d'insertion et d'emploi, la politique sociale contractuelle, la politique de prévention de la délinquance. • <u>Petite enfance – enfance – jeunesse</u> • <u>Urbanisme</u> : suivi du SCOT du Grand Libournais réalisé par le PETR, suivi de la réalisation des PLU communaux et cartes communales. La CALi assure l'instruction des ADS pour les communes de Arveyres, Cadarsac, Daignac, Izon, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Quentin-de-Baron et Vayres. • <u>GEMAPI</u> : aménagement du bassin hydraulique, entretien et aménagement des cours d'eau, canaux, lacs ou plans d'eaux, défense contre les inondations, protection et restauration des écosystèmes aquatiques, zones humides et formations boisées rivulaires.
SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ELECTRIFICATION DE SAINT-PHILIPPE-D'AIGUILHE	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion et alimentation en électricité.
SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT DU NORD LIBOURNAIS	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion de l'eau potable, de l'assainissement collectif et non collectif. Regroupe 14 communes.

Tableau synthétique des structures intercommunales auxquelles la commune adhère

La commune de Saint-Denis-de-Pile est, dans son développement, étroitement liée au **bassin de vie et d'emploi du Libournais** : que ce soit concernant les aspects économiques, touristiques, démographiques, sociaux, structurels, environnementaux, paysagers, ...

Elle se caractérise, d'autre part, par une appartenance à un espace paysager riche en lien avec la **vallée de l'Isle**, composé de **prairies, forêts, milieux humides** et de **terres viticoles**. La préservation d'une qualité de vie au sein de cet environnement est à privilégier, tout en organisant le développement urbain dans la cohérence.

2. REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le **PLU** de Saint-Denis-de-Pile a été **approuvé** par délibération du Conseil Municipal le **11 décembre 2013**, avec une première modification approuvée en 2017 et une deuxième modification (simplifiée) en 2022. 11 ans après, il apparaît nécessaire de faire évoluer ce document, compte-tenu de la nécessité de **prendre en compte les évolutions liées au SCoT et au PLH³**.

Le PLU de Saint Denis de Pile a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 11/12/2013

Une 1ère Modification du PLU a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 28/03/2017

Une 1ère modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 24/03/2022

Une 2ème Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 27/06/2023

Par délibération en date du 16 novembre 2020, le conseil communautaire de la Cali a prescrit la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile.

Les données sont issues du traitement du recensement principal et complémentaire de 2020 de l'INSEE – sauf mention contraire. Toutes les évolutions sont exprimées sur la période 2014-2020, sauf mention contraire.

Les dernières données INSEE sont définies sur la géographie en date du 01/01/2023.

³ Plan Local de l'Habitat.

II. EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES

1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONTINUE

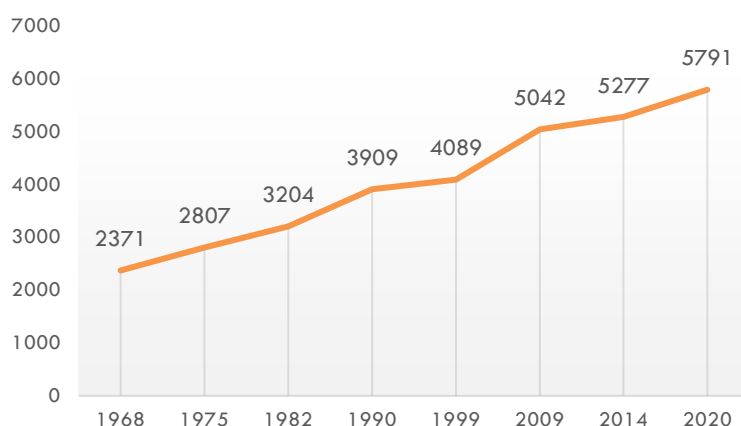
Saint-Denis-de-Pile accueille **5 791 habitants en 2020**.

Depuis 1968, la commune bénéficie d'une forte attractivité auprès de nouvelles populations et connaît une **croissance exponentielle** de 144% (soit 3 420 habitants supplémentaires).

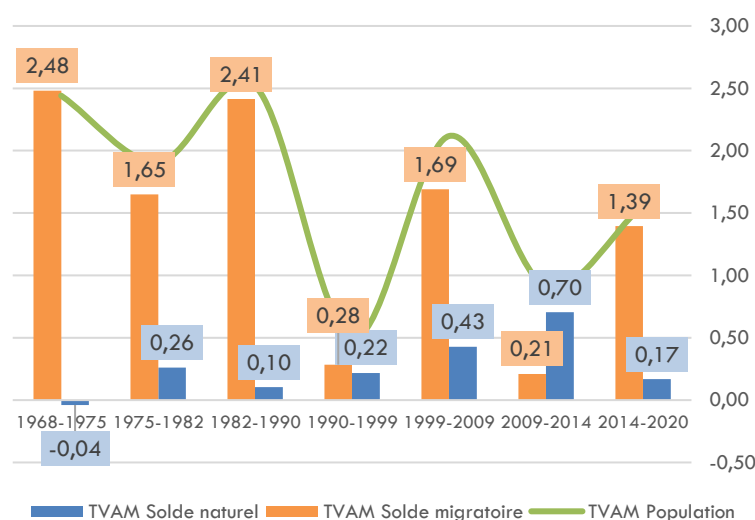
En 50 ans, la commune a accueilli en moyenne **68 habitants par an**. La dynamique a été particulièrement forte au début des années 2000 (entre 1999 et 2009), par l'accueil de 953 habitants supplémentaires (soit 95 habitants par an environ).

Cette croissance est liée à la conjonction d'un solde migratoire et naturel positifs, dont les tendances sont les suivantes :

- Une **attractivité migratoire très forte depuis les années 1960**, malgré des périodes où le solde chute (dans les années 1990 et entre 2009 et 2014), et une diminution du solde sur le temps long ;
- Un **solde naturel positif depuis 1975** suivi d'une **croissance quasi-continue**, synonyme de la **présence d'une population jeune**, malgré le ralentissement observé sur la dernière période.



Population à Saint-Denis-de-Pile de 1968 à 2020



Facteurs d'évolution de la population à Saint-Denis-de-Pile (TVAM⁴)

Depuis 1968, Saint-Denis-de-Pile connaît une **augmentation soutenue de sa population**. Les dynamiques territoriales observées sur le temps long montrent une **attractivité amplifiée sur la commune par rapport aux niveaux intercommunal et départemental**, à l'exception :

- Des **années 1990**, où l'**attractivité est fortement ralentie** sur le territoire communal (+ **0,50%**) ;
- Des **années 2009 à 2014**, avec un niveau d'attractivité (+ **0,92%**) légèrement supérieur à celui de la CALi (+ 0,86%) et du SCoT (+ 0,64%), mais **inférieur à celui du département** (+1,24%).

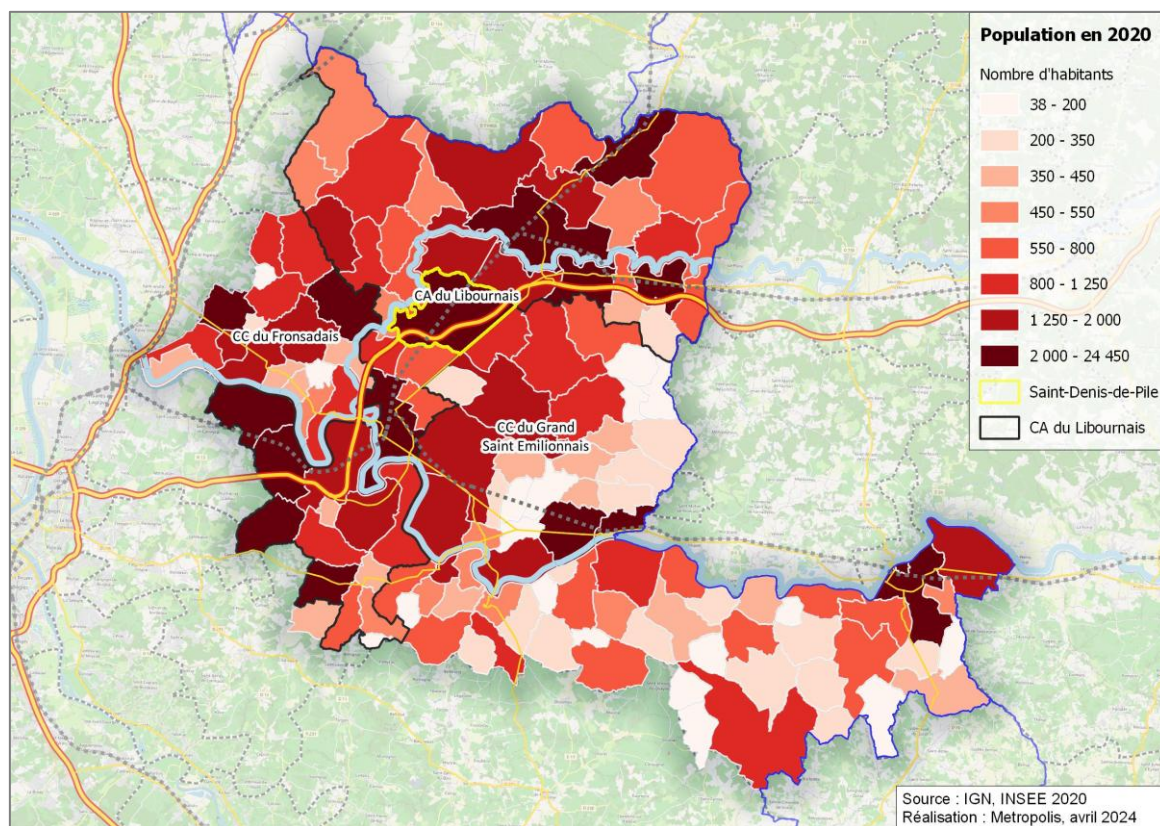
La **dernière période – 2014 à 2020** – se caractérise par une **reprise importante de croissance** (+ **1,56%**).

TVAM de la population	2014-2020	2009-2014	1999-2009	1990-1999	1982-1990	1975-1982	1968-1975
Saint-Denis-de-Pile	1,56	0,92	2,12	0,50	2,52	1,91	2,44
CA du Libournais (CALi)	0,48	0,86	1,57	0,46	0,64	0,88	0,34
Département de la Gironde	1,17	1,24	1,09	0,66	0,92	0,87	0,72
PETR du Grand Libournais	0,32	0,64	1,15	0,25	0,52	0,81	0,10

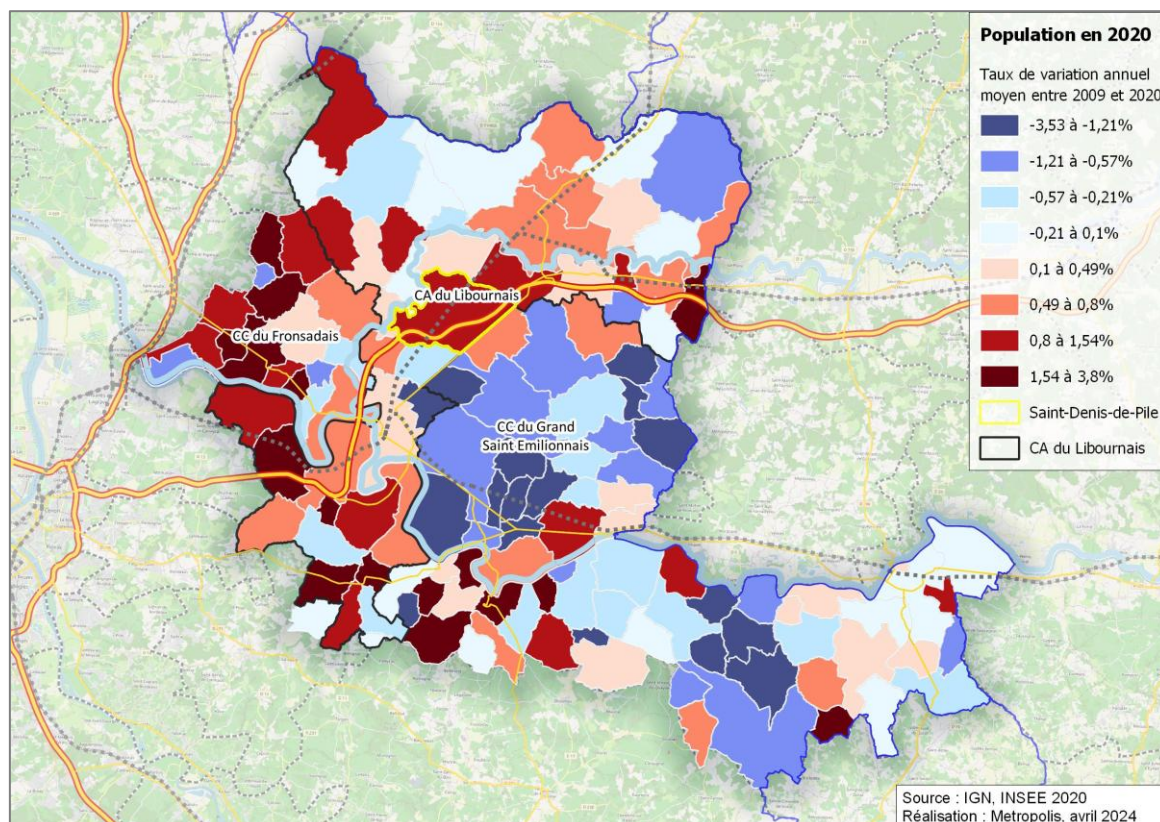
Évolution démographique à Saint-Denis-de-Pile entre 1968 et 2020 (TVAM)

⁴ Taux de Variation Annuel Moyen

Comme vu précédemment, Saint-Denis-de-Pile fait partie des communes du SCOT et de la CAVL dont le poids démographique est le plus important et dont la population a le plus augmenté, ce qui la place comme **l'une des plus attractives au regard des territoires géographiques dans lesquels elle s'inscrit ou des territoires voisins**, en particulier la Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais, dont la croissance est négative sur la majorité des communes membres.



Population à Saint-Denis-de-Pile et sur les territoires intercommunaux en 2020



Évolution démographique à Saint-Denis-de-Pile et sur les territoires intercommunaux entre 2009 et 2020 (TVAM)

2. UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE, MAIS VIEILLISSANTE

La commune présente une bonne structure intergénérationnelle, avec une répartition des classes d'âge plutôt équilibrée.

Les plus représentées sont celles des 45-59 ans (20% de la population) et des 0-14 ans (20%), confirmant la présence de familles.

L'évolution montre cependant une population qui tend à vieillir : les **personnes âgées de 60 à 90 ans** sont de **plus en plus nombreuses**, soit 28% de la population, tandis que les **plus jeunes (0-14 ans)** ont tendance à stagner sur la commune.

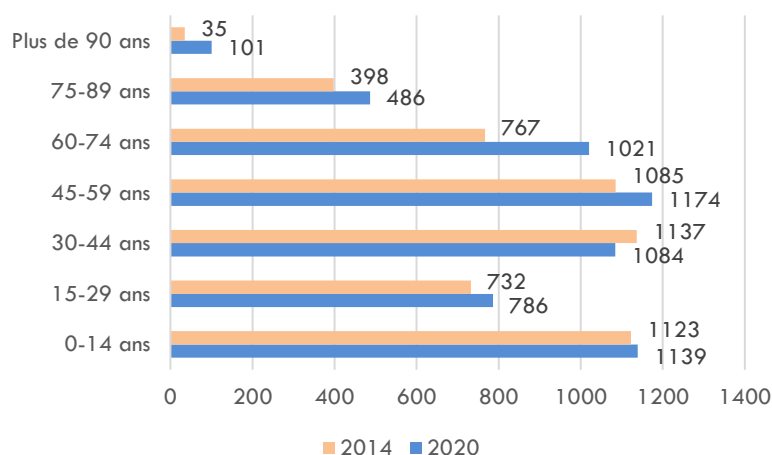
La **plus faible proportion des 15-29 ans** (14%) augmente entre 2014 et 2020, mais de façon moins rapide que pour les classes d'âge les plus âgées. Cette évolution est susceptible de traduire le **départ de ces populations vers les pôles urbains majeurs** (études, premier emploi).

Les personnes âgées de 30 à 44 ans ont quant à elles tendance à être de moins en moins nombreuses, même si structurellement, leur part reste importante dans la population (19%).

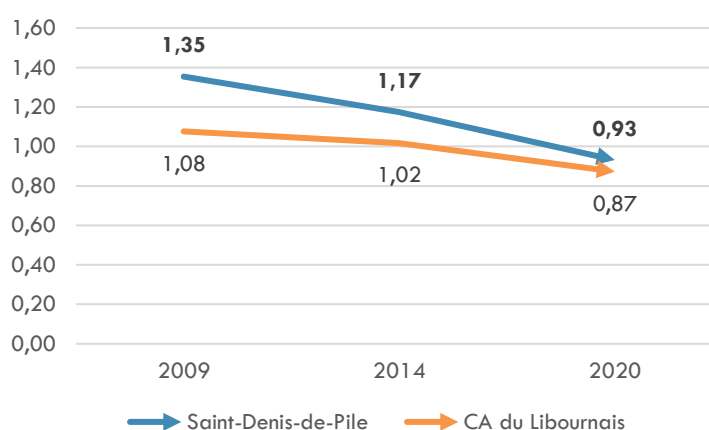
L'indice de jeunesse⁵ est de **0,93 en 2020**, illustrant une **population plus jeune qu'aux niveaux départemental et intercommunal**. Cet indice a pourtant diminué de manière significative en l'espace de 10 ans, en lien avec le desserrement des ménages⁶ (voir cartes ci-dessous).

On compte ainsi 1 497 personnes âgées de moins de 20 ans pour 1 608 personnes de plus de 60 ans en 2020 sur Saint-Denis-de-Pile.

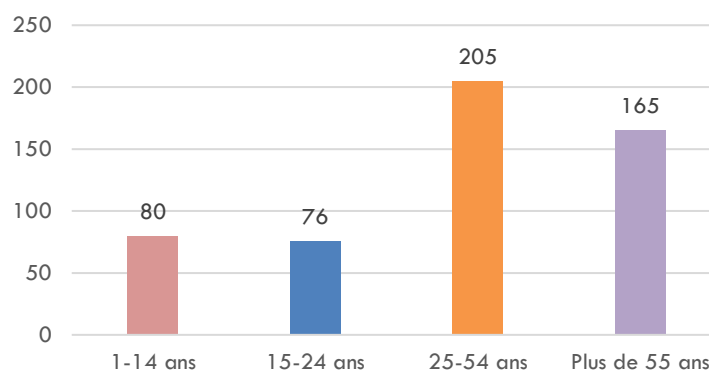
Force est de constater que les classes d'âge à avoir le **plus augmenté** sont celles des **60-74 ans et des plus de 90 ans**. Parallèlement, les seules classes d'âge qui ont **diminué** sont celles des **30-44 ans** ; tandis que les **0-14 ans tendent à stagner**.



Évolution de la structure par âge de la population à Saint-Denis-de-Pile



Évolution de l'indice de jeunesse à Saint-Denis-de-Pile depuis 2009



Population de Saint-Denis-de-Pile habitant un an avant dans une autre commune

⁵ L'indice de jeunesse est le rapport entre les habitants de moins de 20 ans et les habitants de plus de 60 ans sur un territoire donné. Lorsque l'indice de jeunesse est supérieur à 1, cela signifie que le nombre des moins de 20 ans est plus important que le nombre des plus de 60 ans, on parle alors d'une population jeune. L'évolution de l'indice de jeunesse permet de constater une population vieillissante ou à l'inverse une population qui rajeunit.

⁶ Le desserrement des ménages traduit la dynamique de baisse de la taille des ménages.

Si l'arrivée de jeunes sur le territoire communal est démontrée, la commune peine à fixer une population en cours de formation pour les diplômés supérieurs, ou en recherche de débouchés professionnels. Saint-Denis-de-Pile est un territoire **de moins en moins attractif pour les jeunes ménages** susceptibles d'avoir des enfants.

On observe également un **phénomène de turn-over** de la population lié aux **transactions immobilières** et aux **effectifs scolaires**.

Et pourtant, Saint-Denis-de-Pile bénéficie d'un **positionnement stratégique** : traversée par l'A89 et située entre les **bassins de Libourne et de Coutras**, deux pôles d'emploi majeurs qui intéressent les actifs. De ce point de vue, la dépendance auprès des **bassins de vie, d'équipements et d'emplois plus significatifs**, mais aussi **plus éloignés**, est à considérer.

L'offre en logements, en équipements ou encore en solutions de mobilités seront autant de facteurs qui influenceront directement sur l'attractivité de la commune, en fonction des besoins de chaque typologie de ménage.

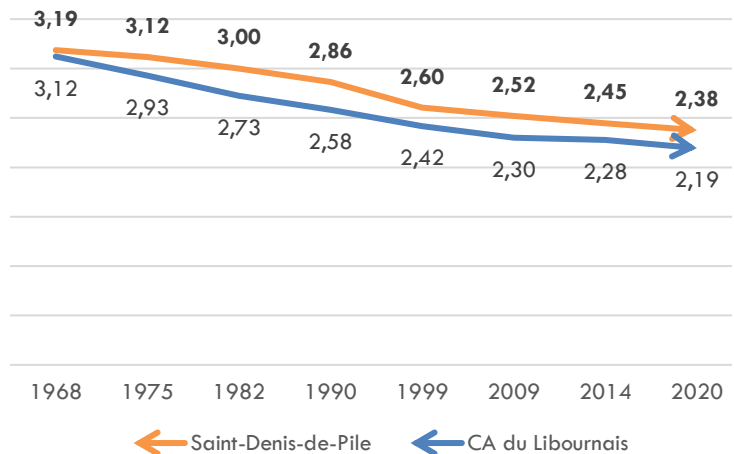
3. UNE COMMUNE FAMILIALE

En 2020, la taille moyenne des ménages est de **2,38 personnes**.

Ce nombre a chuté de façon continue depuis les années 1960, comme au niveau national et aux échelons intercommunaux, soit -0,81 personnes par ménage sur l'ensemble de la période. Cette tendance suit celle du niveau national et intercommunal.

Aujourd'hui, à près de 2,4 personnes par ménage, ce taux apparaît élevé au regard des territoires auxquels la commune appartient.

Cette taille des ménages révèle une population familiale importante à Saint-Denis-de-Pile.



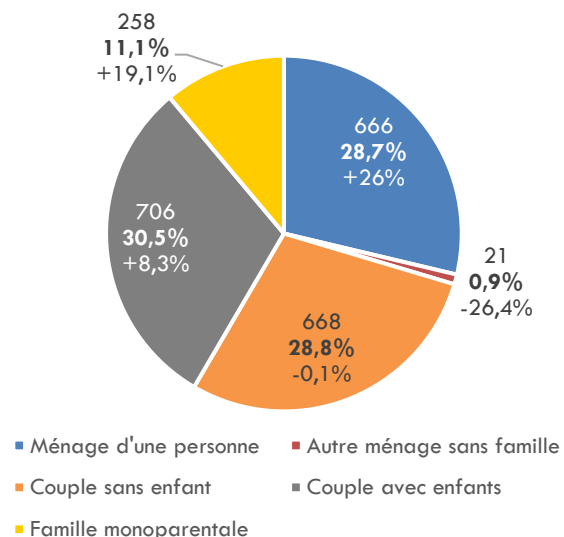
Évolution de la taille moyenne des ménages à Saint-Denis-de-Pile depuis 1968

Lorsqu'on regarde la composition des ménages, on constate que **la très grande majorité sont des familles**⁷.

Depuis 2009, l'évolution montre que la commune tend à attirer de plus en plus de ménages d'une personne, et dans une moindre proportion des familles monoparentales.

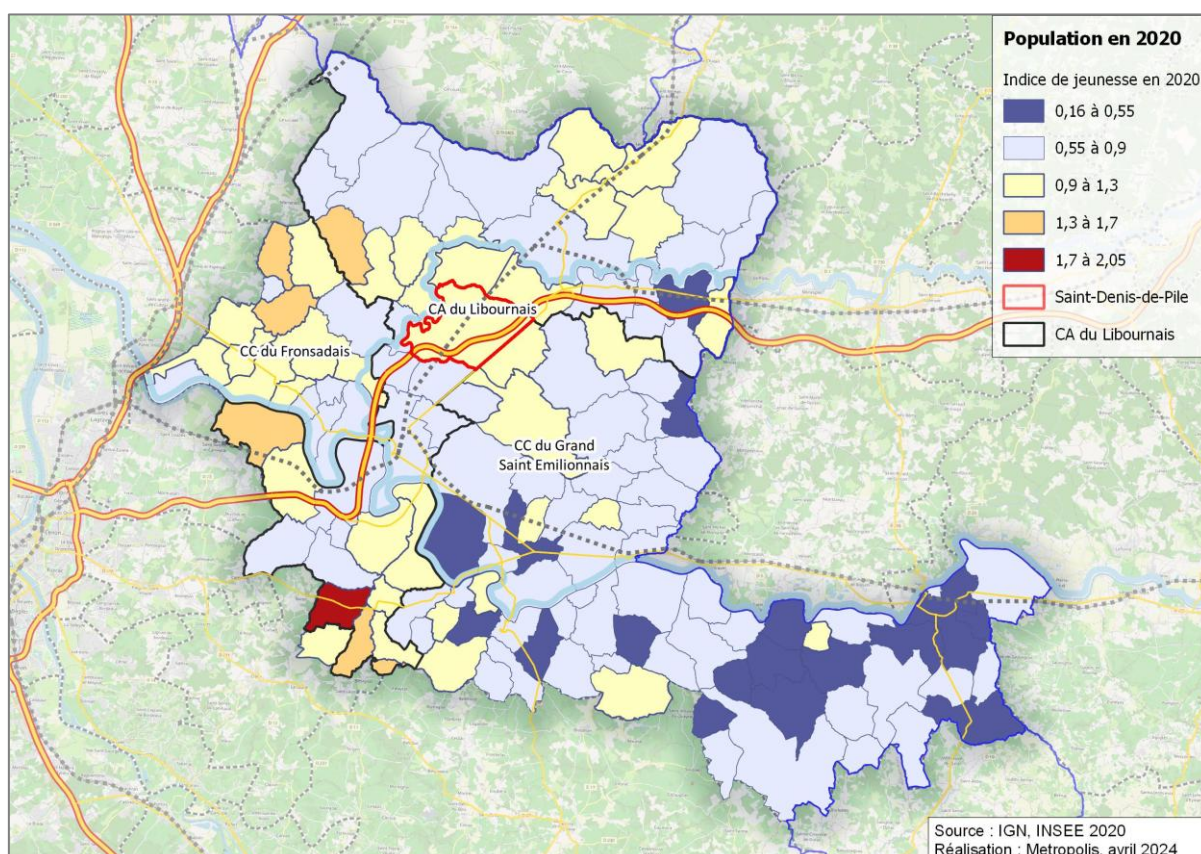
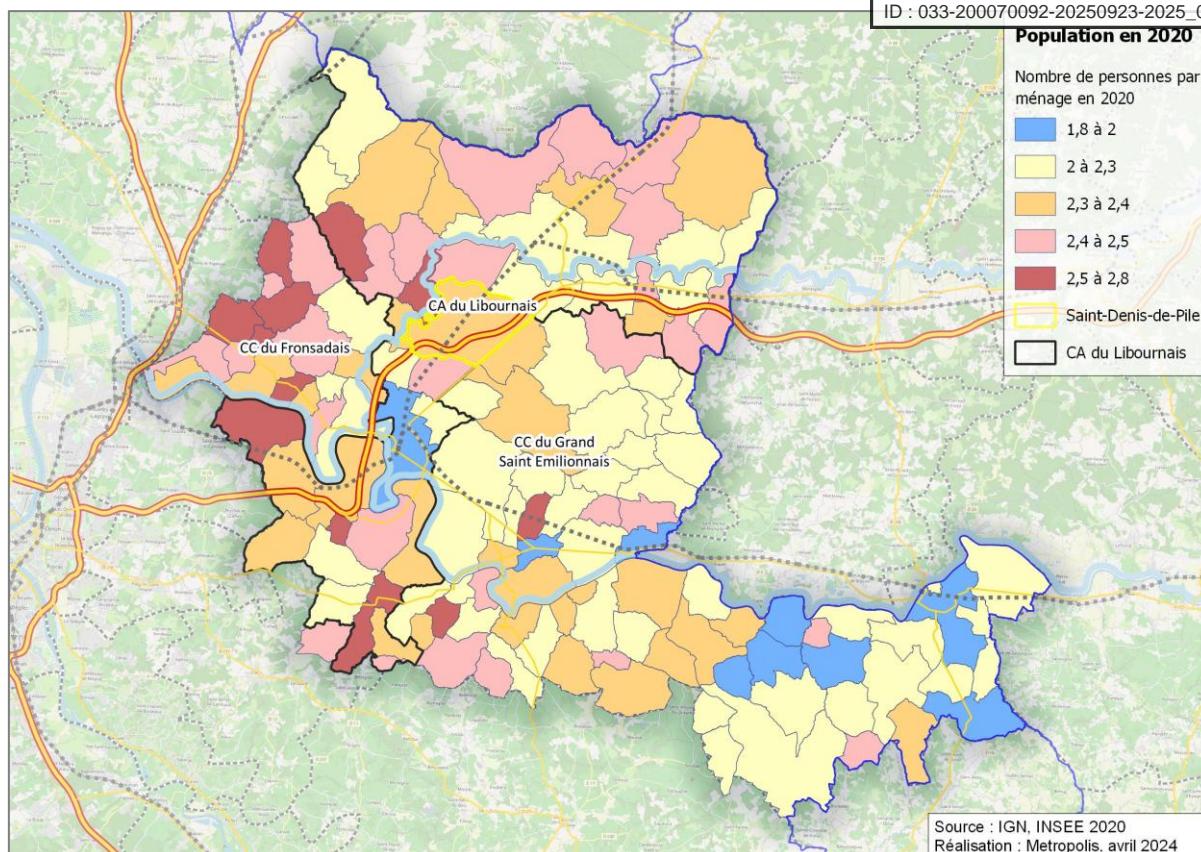
Les couples avec enfants restent néanmoins la majorité des ménages s'installant dans la commune quelle que soit l'année.

Saint-Denis-de-Pile est ainsi confrontée à un double processus : un attrait croissant de la commune par les personnes seules, et un accueil des couples avec enfants qui reste structurellement important. Cela doit nécessiter une **offre diversifiée en logements**.



Composition des ménages et évolution entre 2014 et 2020

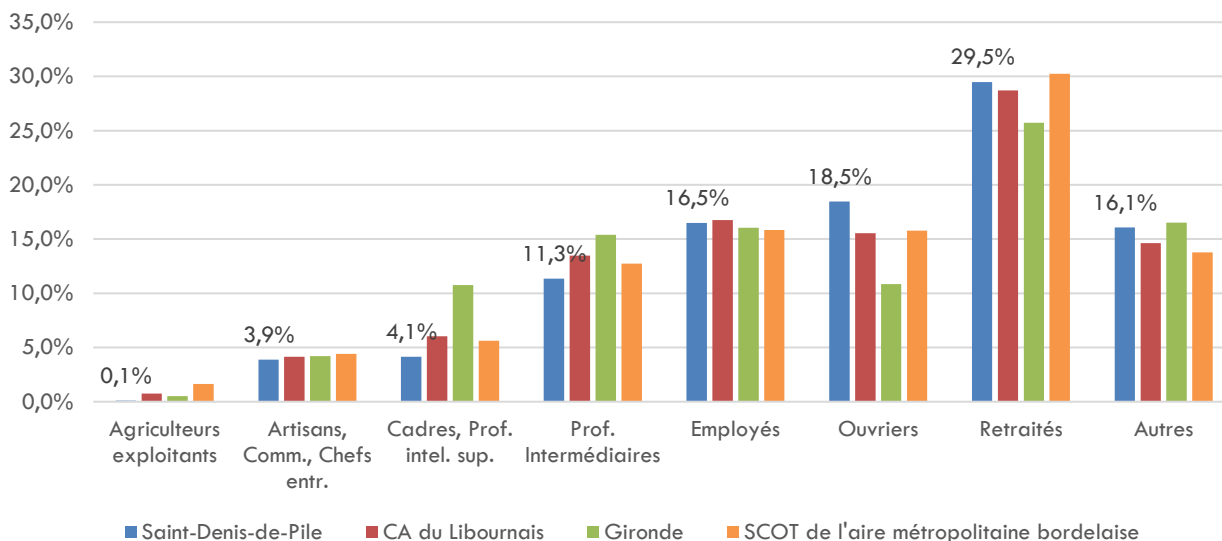
⁷ 70,4% des ménages sont des « couples sans enfant », « couples avec enfant(s) » et des « familles monoparentales », contre 63,5% sur la CALi.



Composition des ménages et indice de jeunesse à Saint-Denis-de-Pile et sur la CALi en 2020

La répartition de la population par catégories socio-professionnelles met en avant l'attractivité de la commune pour les actifs. Ainsi, les catégories des actifs ayant un emploi sont presque toutes sur-représentées à Saint-Denis-de-Pile.

Les **ouvriers** et les **retraités** sont proportionnellement plus nombreux qu'à l'échelle intercommunale ; les **employés** et les **artisans** ont également une part importante parmi la population active. Inversement, les agriculteurs, les cadres et les professions intermédiaires sont moins représentés sur le territoire communal.



Répartition de la population par CSP, en comparaison des niveaux intercommunaux et départemental

La population de Saint-Denis-de-Pile dispose d'un **revenu médian légèrement inférieur à la moyenne intercommunale de la CALi**. C'est davantage la structure du parc de logements qui influe ici : le coût moyen d'accession à la propriété et l'offre locative favorisent l'emménagement de jeunes ménages aux revenus généralement inférieurs à ceux des actifs plus âgés.

	Nombre de ménages fiscaux	Médiane du revenu disponible par unité de consommation
Saint-Denis-de-Pile	2 275	20 340
CA du Libournais	40 061	20 620

Niveau de vie des habitants, en 2020

4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

L'**attractivité démographique** est **certaine** sur la commune de Saint-Denis-de-Pile, qui a accueilli **749 habitants supplémentaires en 10 ans** (entre 2009 et 2020). Cette attractivité est portée à la fois par :

- Un **solde migratoire historiquement élevé** (malgré des ralentissements observés dans les années 1990 et 2000) ;
- Un **solde naturel positif depuis 1975** et en **croissance continue** (à l'exception d'un ralentissement observé dans les années 1980 et de la dernière période, entre 2014 et 2020) ;
- Une **population relativement jeune**, mais qui a **tendance à vieillir** (indice de jeunesse de 0,93) ;
- Une **taille des ménages élevée** (2,38 personnes par ménage), illustrant une présence importante de **familles**, mais une **taille qui décroît de façon continue**.

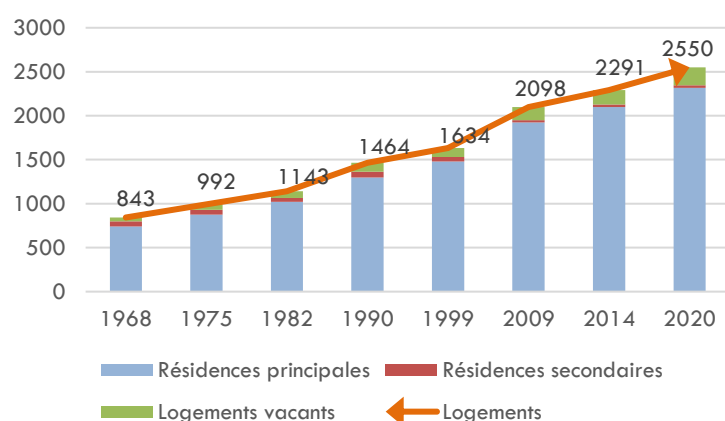
	Population	Part de la population			Indice de jeunesse	Taille des ménages
		0-19 ans	20-64 ans	65 ans ou plus		
Saint-Denis-de-Pile	5 791	1 497	3 069	1 225	0,93	2,38
CALi	92 148	22 221	50 408	19 519	0,87	2,19
Département	1 636 391	379 167	939 967	317 257	0,92	2,11
PETR	156 739	37 017	84 875	34 847	0,82	2,21

	Taux de variation annuel moyen de la population				Taux de variation annuel du solde naturel		Taux de variation annuel du solde migratoire	
	1990-1999	1999-2009	2009-214	2014-2020	2009-2014	2014-2020	2009-2014	2014-2020
Saint-Denis-de-Pile	0,5	2,1	0,9	1,6	0,70	0,17	0,21	1,39
CALi	0,5	1,6	0,9	0,5	0,33	0,15	0,53	0,34
Département	0,7	1,1	1,2	1,2	0,34	0,25	0,90	0,93
PETR	0,2	1,1	0,6	0,3	0,22	0,02	0,41	0,30

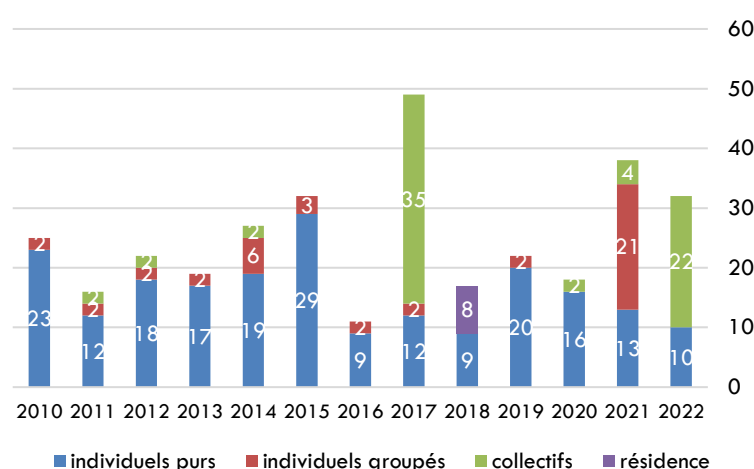
Tableaux synthétiques du diagnostic socio-démographique sur la commune de Saint-Denis-de-Pile

III. HABITAT ET LOGEMENT

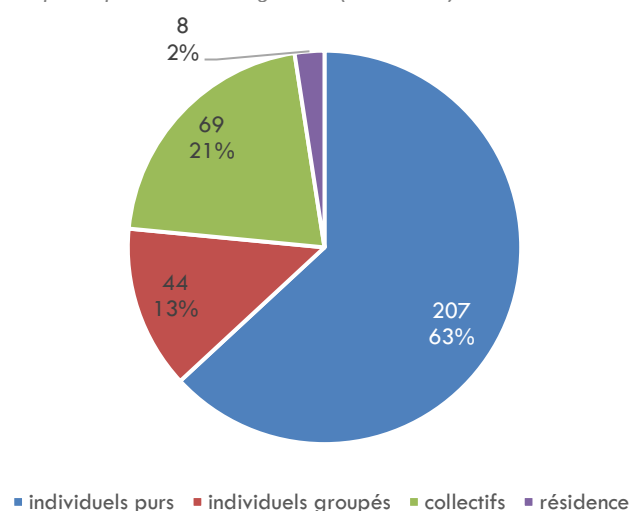
1. UNE PRODUCTION DYNAMIQUE, PRINCIPALEMENT PAVILLONNAIRE



Évolution du nombre et du type de logements à Saint-Denis-de-Pile depuis 1968



Dynamique de production de logements (commencés) à Saint-Denis-de-Pile⁸



Répartition par type de logements neufs commencés à Saint-Denis-de-Pile entre 2010 et 2022

En 2020, la commune compte **2 550 logements** dont 2 318 résidences principales. Saint-Denis-de-Pile est donc une **commune à vocation résidentielle (91%)**, le nombre de résidences secondaires étant très faible⁹.

Le nombre de logements a progressé de façon constante et soutenue depuis 1968, en lien avec la dynamique d'accueil démographique qui a connu la même croissance : entre 1968 et 2020, un logement a été produit pour deux habitants supplémentaires.

En 50 ans, 1 707 logements ont été produits, soit **34,14 logements par an** en moyenne sur le temps très long. Ces **10 dernières années**, la dynamique est restée constante et a été importante, avec une production de **45,20 logements par an** en moyenne.

Le parc de logements continue ainsi à croître, en lien avec l'accroissement de la population sur les mêmes années.

Sur 12 ans, la plupart des logements produits a été de **type pavillonnaire (individuel pur)** : 328 logements commencés ont été comptabilisés entre 2010 et 2022, dont 207 individuels purs (soit **63% de la production neuve**), 44 individuels groupés (13%), 69 collectifs (21%) et 8 résidences (2%).

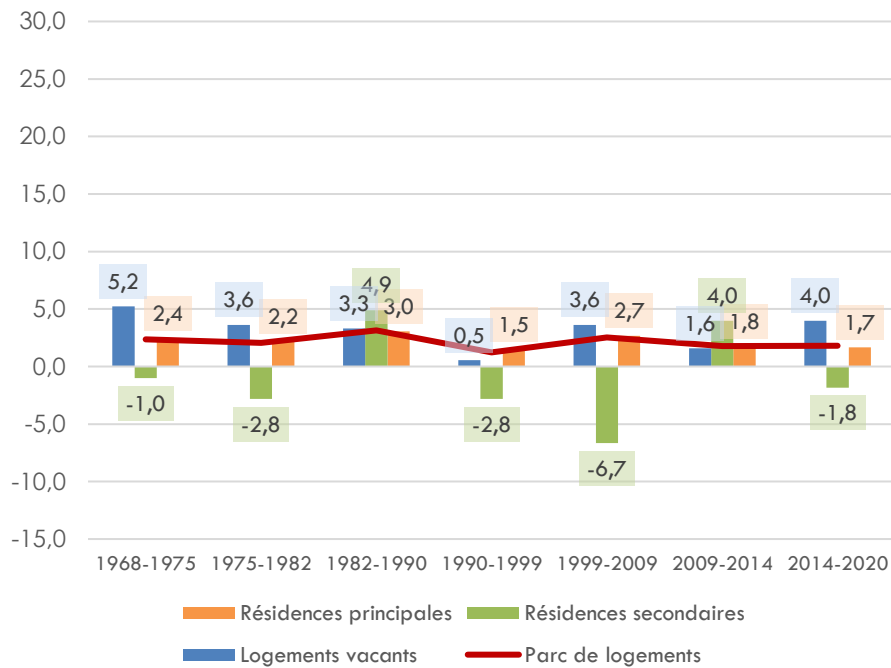
Si la crise immobilière de 2009 n'a pas impacté significativement Saint-Denis-de-Pile, le **rythme de construction** a été **ralenti en 2016**, avant de connaître une reprise avec **près de 40 logements construits à l'année en moyenne**.

L'année 2017 reste plutôt exceptionnelle avec 35 logements collectifs réalisés sur 49 logements au total ; au même titre que l'année 2018 pour les résidences (8).

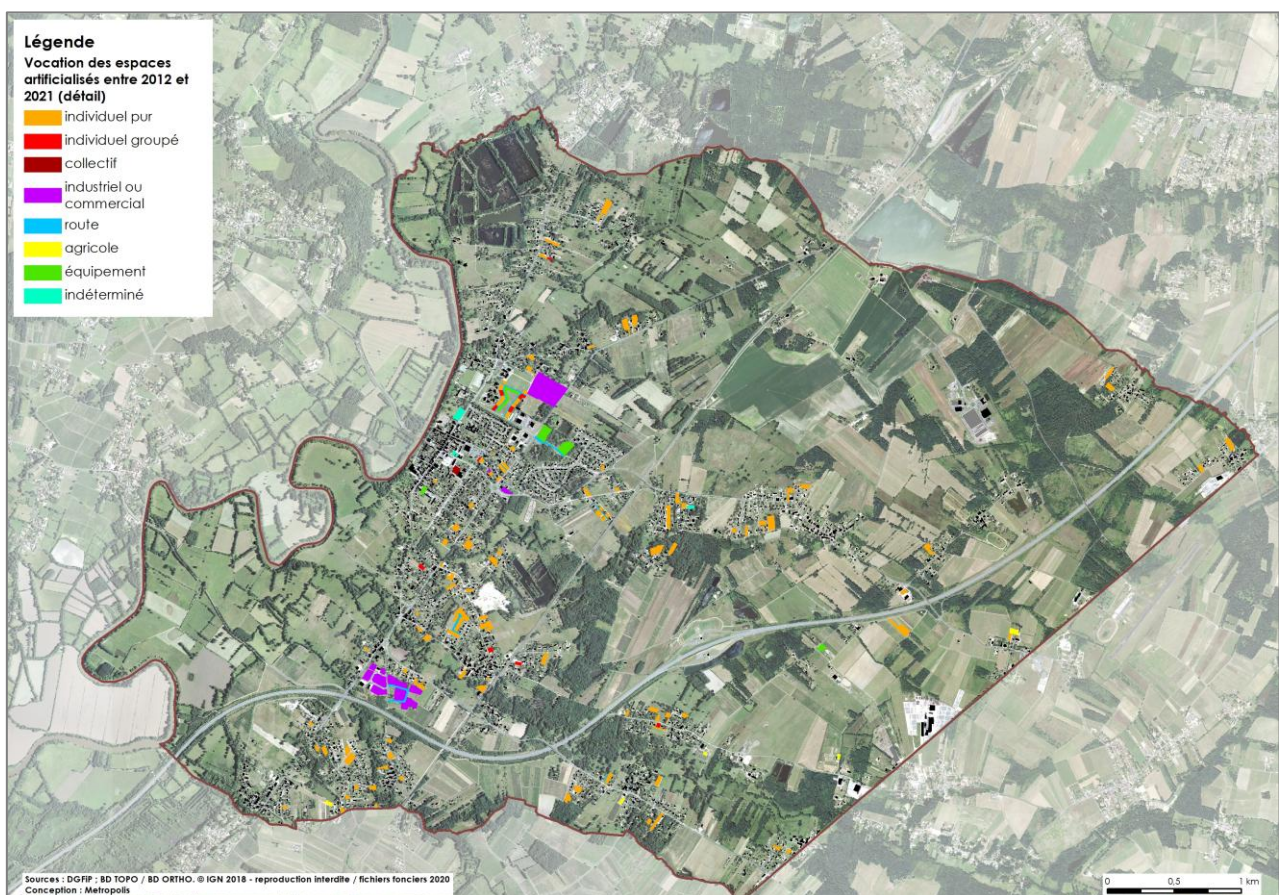
Les cartes ci-après illustrent les périodes de construction des logements, et la localisation des logements neufs produits sur les espaces artificialisés lors de la dernière décennie.

⁸ Données Sitadel 2022, assurant l'exhaustivité du nombre de logements autorisés ou commencés, les données de l'INSEE ne fournissant que l'évolution du stock de logements, sans tenir compte des démolitions/reconstructions. Elles proviennent des formulaires de permis de construire. Les séries en date réelle agrègent l'information collectée (autorisations, mises en chantier) à la date réelle de l'autorisation délivrée, et à la date de mise en chantier. Les séries en date réelle des autorisations et des mises en chantier sont nettes des annulations.

⁹ Taux de résidences secondaires en 2020 : 1%.



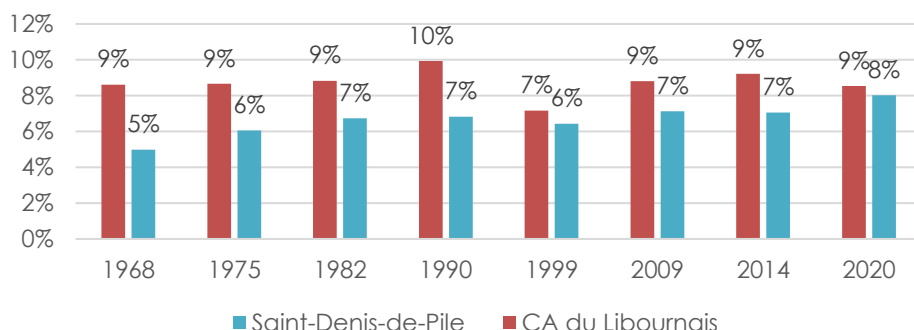
Évolution du nombre et du type de logements à Saint-Denis-de-Pile depuis 1968 (TVAM)



Vocation des espaces artificialisés à Saint-Denis-de-Pile entre 2012 et 2021

2. UNE FAIBLE PART DE LOGEMENTS VACANTS, MAIS UNE EVOLUTION A SURVEILLER

La pression foncière est visible à travers l'augmentation du parc de logements, mais aussi par une part de logements vacants plus faible qu'au niveau intercommunal.

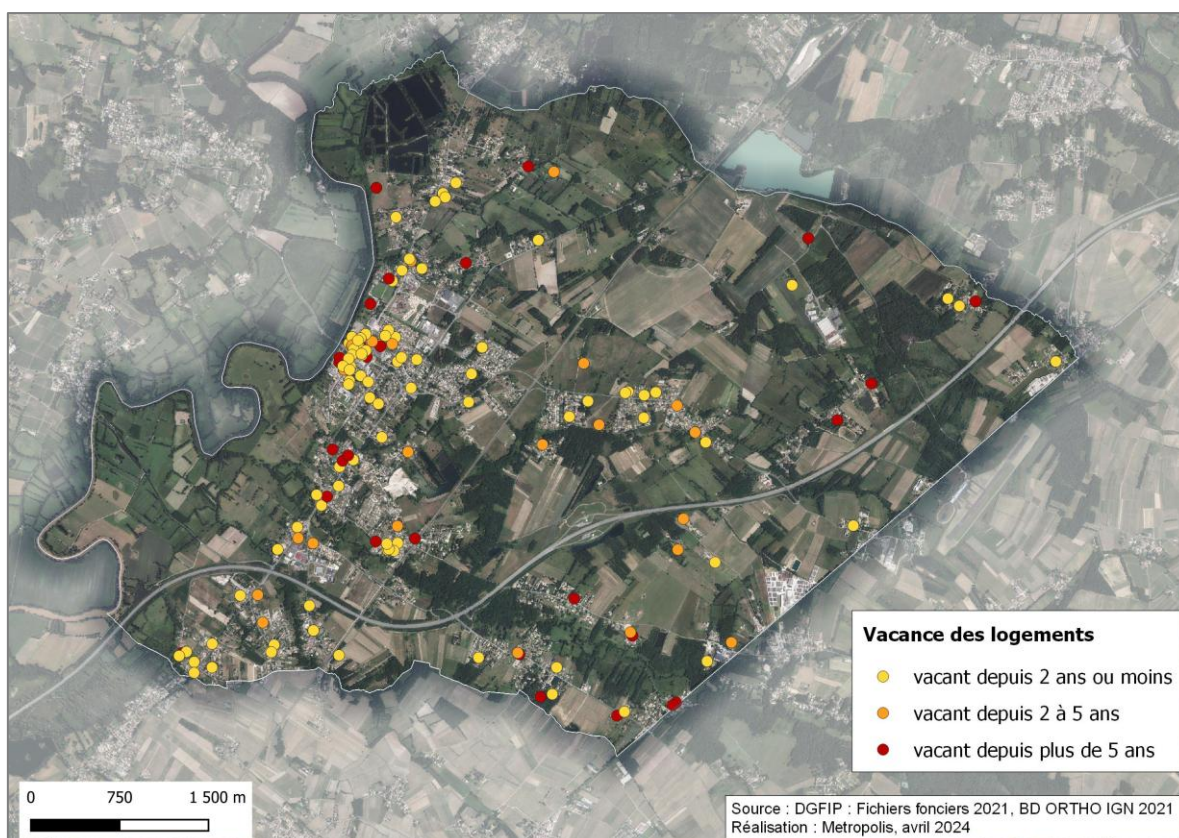


Taux de logements vacants sur la commune de Saint-Denis-de-Pile et le territoire de la CALi depuis 1968

En 2020, 204 logements vacants ont été recensés par l'INSEE, soit **8%**. Ce taux est plus bas que celui de la CALi, qui se situe autour de 9%. S'il est acceptable, il a **tendance à augmenter** depuis 1968.

Un **taux de vacance** est considéré comme **raisonnable lorsqu'il se trouve en dessous de 7%**, car il est constitué de plusieurs types de logements vacants :

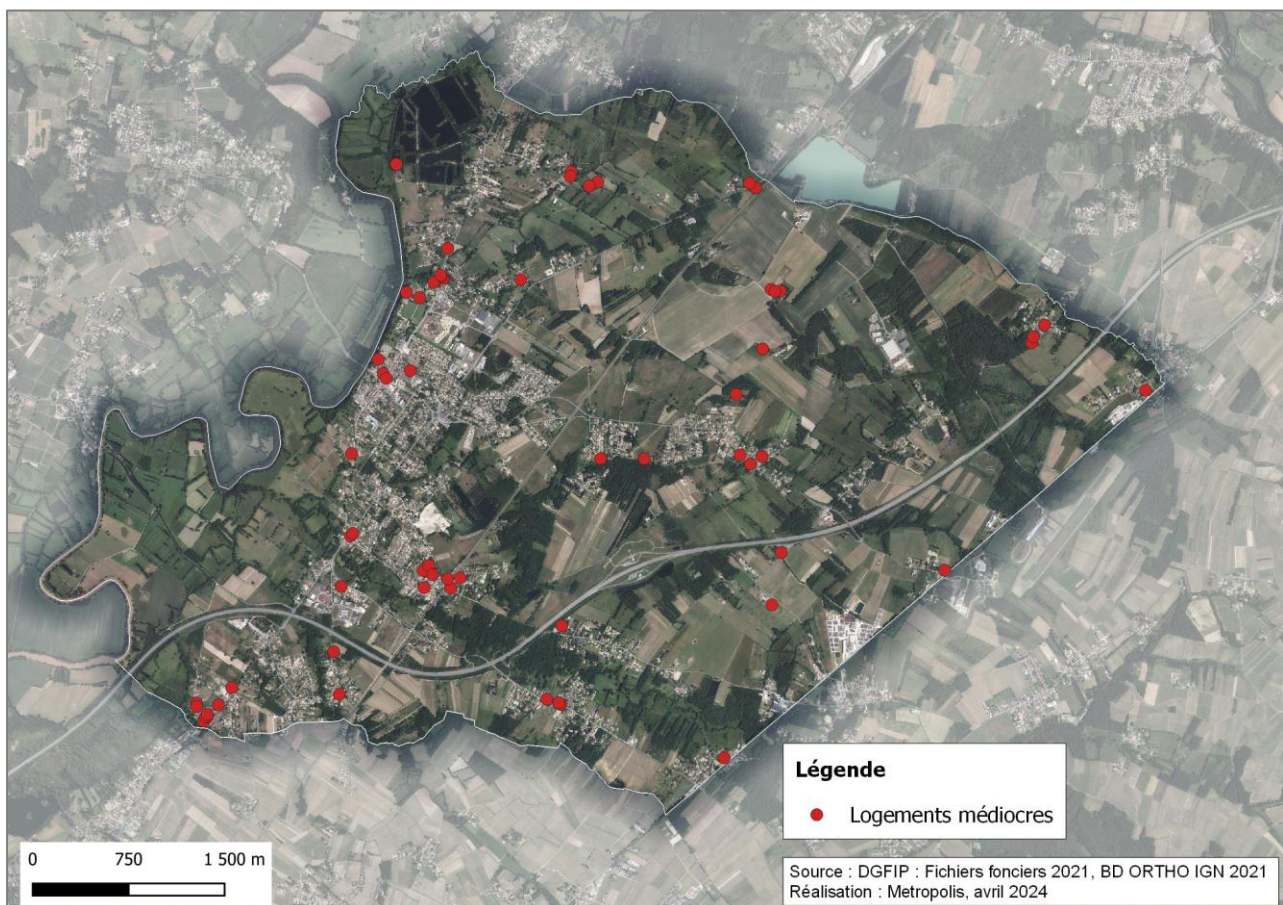
- Une **vacance frictionnelle**, nécessaire au parcours des ménages, qui garantit les parcours résidentiels et l'entretien des logements (bien mis en vente ou en location, bien qui fait l'objet d'une succession...),
- Une **vacance structurelle**, de longue durée (logement vétuste qui ne peut être mis sur le marché sans bénéficier de travaux lourds, logement bloqué par le règlement d'une succession, logement en indivision conflictuelle...).



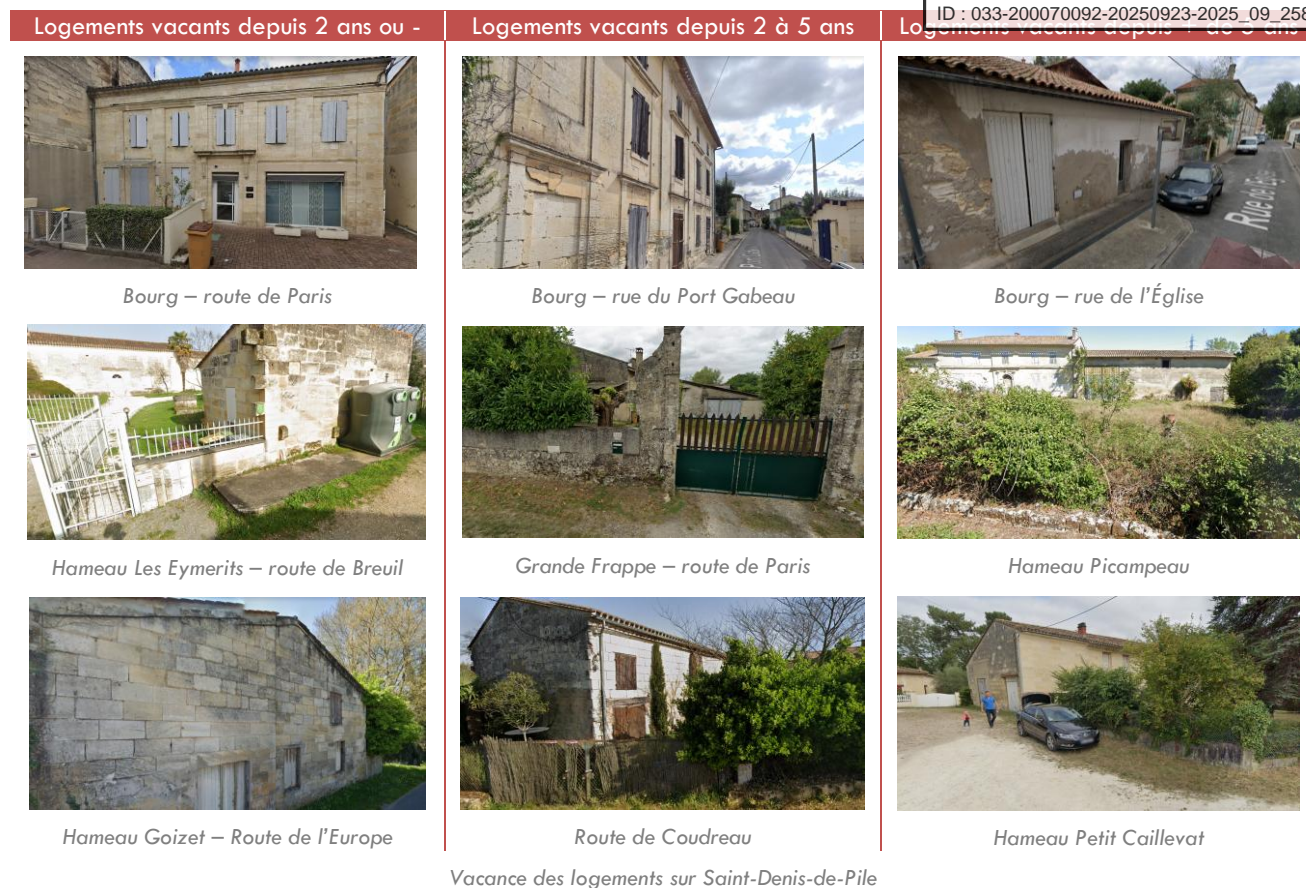
Localisation des logements vacants selon l'ancienneté sur Saint-Denis-de-Pile

Les cartographies ci-dessus précisent la localisation des logements vacants potentiels, issue du traitement des données foncières 2021 :

- Les **logements vacants depuis 2 ans ou moins** sont nombreux (102), répartis sur l'ensemble du territoire communal, entre le bourg et les hameaux : L'Ombrière, Chaptit/Maison Rouge, Les Eymerrits/Nouet/Mauriens... Ces logements ont été construits à différentes périodes (entre avant 1945 et aujourd'hui). Il s'agit souvent de vieilles bâtisses, qui ne répondent plus aux besoins des habitants. La résorption de cette vacance conjoncturelle nécessite cependant de ne pas surproduire de logements neufs.
- Les **logements vacants depuis 2 à 5 ans** sont les moins nombreux (26) et sont également répartis sur l'ensemble de la commune, toutes périodes de construction confondues. Au-delà de leurs qualités intrinsèques, il s'agit surtout d'offrir aux potentiels investisseurs une offre d'équipements et services de proximité qui accompagnent nécessairement l'usage de ce type de bien (stationnement public, commerce de proximité, très haut débit, accessibilité à des espaces récréatifs...).
- Les **logements vacants depuis plus de 5 ans** (32) sont répartis sur l'ensemble de la commune, entre le bourg et les hameaux, et la plupart ont été construits avant 1945. Il s'agit de vieilles bâtisses dont certaines caractéristiques peuvent constituer des freins pour la remise sur le marché de ces logements (problèmes d'accessibilité indépendante notamment).



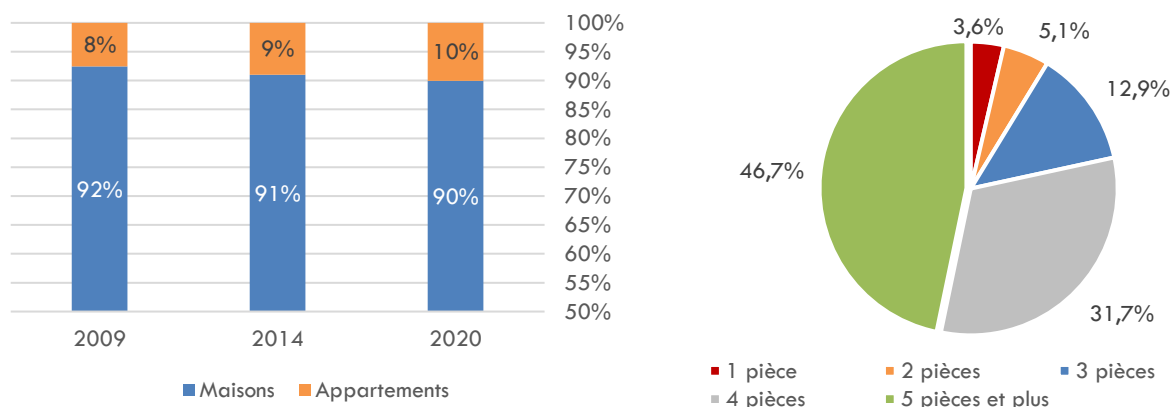
Localisation des logements médiocres sur Saint-Denis-de-Pile



Par ailleurs, une étude sur la vacance des logements a été réalisée¹⁰ en vue de mobiliser ces logements pour la **production de logements sociaux par conventionnement**. Au total ce sont seulement **17 logements vacants** qui pourraient être remis sur le marché.

3. UN PARC QUI TEND A SE DIVERSIFIER

La taille des logements à Saint-Denis-de-Pile est très élevée : **près de la moitié des logements sont des grands logements de plus de 5 pièces**. Seuls 9% des logements sont des petits logements¹¹. Toutefois, le nombre de T1 et T2 a augmenté entre 2009 et 2020 (à l'image de l'ensemble des logements), répondant certainement davantage à une nouvelle demande (séparation, décohabitation des ménages...).



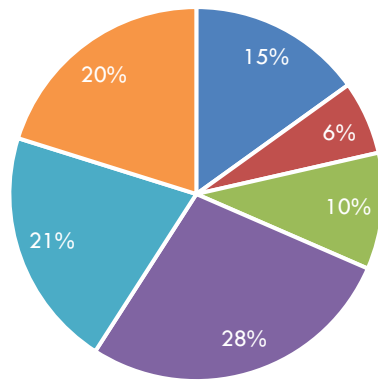
Typologie des logements et évolutions entre 2009 et 2020 à Saint-Denis-de-Pile

¹⁰ Étude demandée par les services de l'État et réalisée par la CALI.

¹¹ Petits logements : T1 et T2.

En 2020, Saint-Denis-de-Pile compte 2 260 maisons (90% du parc) pour **252 appartements (10%)**. En 2009, en 2014, le parc de logements était encore moins varié avec respectivement 8 et 9% d'appartements seulement. **71% des résidences principales sont occupées par leur(s) propriétaire(s)** en 2020 contre 73% en 2009.

Si Saint-Denis-de-Pile dispose d'un **parc de logements typique du milieu rural**, la commune profite également de sa position d'entrée de ville de Libourne pour proposer un parc plus diversifié, et ainsi attirer une population plus variée. Cette diversité permet d'une part d'**accueillir une population variée**, notamment de **jeunes ménages** (voir partie démographie), mais aussi de **maintenir certaines populations**, et notamment les **personnes âgées** qui souhaiteraient rester sur la commune, dans un objectif de **mixité sociale et générationnelle**.



Répartition des résidences principales par date de construction à Saint-Denis-de-Pile

Les logements sont majoritairement récents (69%)¹². En effet, **plus de deux tiers des logements datent d'après 1970**.

Parmi les logements anciens (31%), on compte de nombreuses **vieilles bâtisses de caractère**, situées principalement dans le centre ancien, mais aussi dans les hameaux plus ou moins denses (voir carte p.20).

Si elles ne correspondent pas aux normes de confort des constructions récentes, ces habitations sont **attractives pour des critères d'ordre patrimonial**. Il ne s'agit donc pas nécessairement de biens susceptibles de faire l'objet d'une vacance de longue durée ou de biens dégradés.

Il est cependant important de surveiller ce parc qui peut potentiellement être de qualité médiocre. Une attention particulière devra également être apportée au parc des années 1970-1990, dont certains biens peuvent commencer à se dégrader (potentiels occupants de logements médiocres) (voir p.21).

	Maisons	Appartements
Saint-Denis-de-Pile	90%	10%
CALi	79%	21%
SCoT	84%	16%
Gironde	62%	38%

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Saint-Denis-de-Pile	4%	5%	13%	32%	47%
CALi	3%	9%	19%	30%	40%
SCoT	7%	13%	20%	26%	34%
Gironde	7%	13%	20%	26%	34%

Comparaison avec les situations intercommunales et départementale en 2020

Précisons que la commune est soumise au dispositif de la **loi SRU**¹³, avec une procédure de rattrapage en cours afin d'atteindre l'**objectif de 25% de logements sociaux**.

Selon les **données du RPLS de 2021**¹⁴, Saint-Denis-de-Pile dispose d'un parc de **228 logements sociaux** (dont 46 qui ont été construits après 2019), soit environ **9,5% des résidences principales**. 75% de ces logements sont financés par le **PLUS**¹⁵. La majorité du parc social répond à un **besoin de diversification** : 24% de T2 et 47% de T3, soit 71% de l'ensemble du parc¹⁶.

¹² Habitations construites après 1970, période des premières réglementations de qualité des logements (RT 1974)

¹³ Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000.

¹⁴ Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

¹⁵ Sur les 228 logements sociaux, environ 75% sont financés par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), correspondant aux locations HLM (Habitations à Loyer Modéré) ; environ 13% sont financés par le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) attribué aux locataires en situation de grande précarité ; environ 9% sont financés par le PLS (Prêt Locatif Social) ; près de 3% sont financés par le PLI (Prêt Locatif Intermédiaire). Le PLS et le PLI sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

¹⁶ Sur l'ensemble des logements sociaux, on dénombre 55 T2, 107 T3, 58 T4, 8 T5.

En réalité, au 1^{er} janvier 2021, il existait sur la commune **409 logements sociaux**, dont **17,24 % des résidences principales. Plusieurs projets sont programmés jusqu'en 2026 au moins.**

En réponse à la l'article 55 de la loi SRU et dans le cadre de la procédure de rattrapage, **Saint-Denis-de-Pile doit produire 228 logements locatifs sociaux**. Toutefois, parmi ces logements, **56 logements locatifs sociaux ont déjà été construits, rénovés, ou sont en cours de construction / rénovation.**

Rentrées prévues dans l'inventaire des logements locatifs sociaux (LLS) logements construits, rénovés ou en rénovation	LLS créés	Logements ordinaires supprimés par transformation en LLS
Gironde Habitat : 2ème tranche entrée nord - Résidence Camille Claudel (01/01/2024)	19	0
Gironde Habitat : 3ème tranche entrée nord - Résidence Camille Claudel (01/01/2024)	20	0
Gironde Habitat : 3 logements en rénovation rue du Port Gabaud (01/01/2025 ou 2026)	3	-3
Gironde Habitat : 4 logements en rénovation (immeuble CALLEGARIN) (01/01/2024)	4	-4
Gironde Habitat : 4 logements à rénover Impasse Lafayette (copropriété dégradée) (01/01/2026 ou 2027)	4	-4
Privé : RUMEAU - 6 logements créés à Pinaud (dans une maison) (01/01/2024 ou 2025)	6	-1
TOTAL :	56	-12

Au total, pour répondre aux objectifs de production, **172 logements locatifs sociaux resteraient à produire à l'échéance 2036** (horizon du PLU).

4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC HABITAT ET LOGEMENT

La **pression foncière** est **relativement forte** sur la commune de Saint-Denis-de-Pile, qui a accueilli **452 logements supplémentaires en 10 ans** (entre 2009 et 2020), soit 45,2 logements par an en moyenne. Cette croissance, constante et soutenue depuis les années 1960, est portée par :

- Une **vocation résidentielle** (91% des logements sont des résidences principales) et un **développement pavillonnaire** (70% de la production neuve est produite pour des logements individuels purs) ;
- Une **diversification de l'offre en cours** (la majorité des logements étant de grande taille, mais les logements de petite taille étant en augmentation, pour répondre à une nouvelle demande en lien avec la décohabitation des ménages notamment) **et à poursuivre** (afin de permettre l'accueil de jeunes ménages, et de maintenir la population présente, en particulier les personnes âgées).

Une **production future de logements** sera nécessaire pour maintenir la vitalité de la commune, en tenant compte du **potentiel de logements vacants**, et de la **proportion des logements sociaux à construire** (pour répondre à l'objectif de la loi SRU).

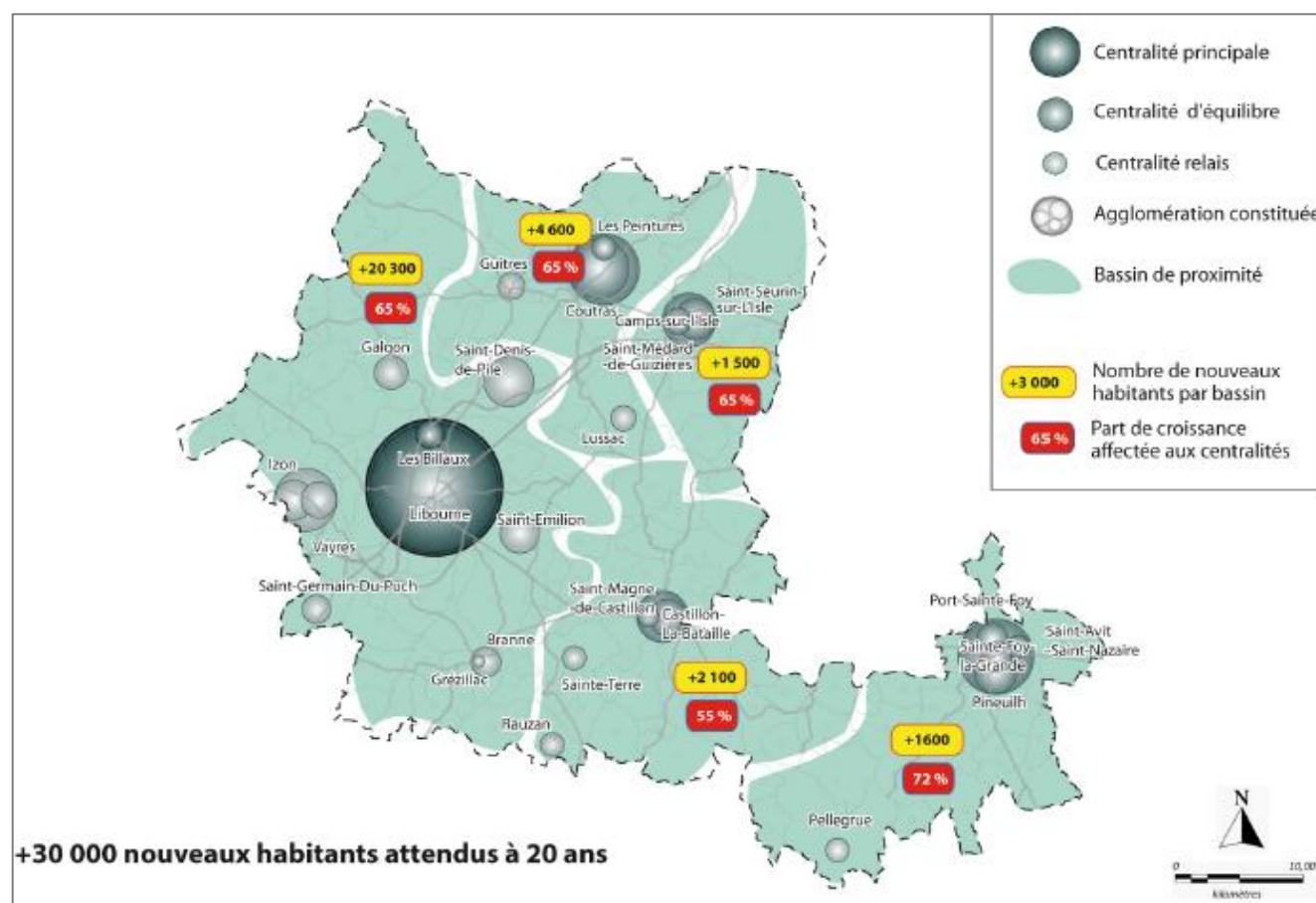
Une attention particulière devra enfin être apportée au parc existant, afin de prévenir les dégradations, et en particulier aux **vieilles bâtisses de caractère à caractère patrimonial**, ainsi qu'au **parc des années 1970 à 1990**.

IV. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

1. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

a) LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU GRAND LIBOURNAIS

Le PLU doit être compatible avec le SCoT du Grand Libournais, approuvé le 06 octobre 2016, qui fixe des objectifs en termes d'offre de logements diversifiée afin de répondre à tous les besoins, et en termes d'économie et de rationalisation de l'usage de l'espace. Il catégorise les communes selon leur niveau d'attractivité.



Saint-Denis-de-Pile est repérée comme **centralité relais rattachée au bassin de proximité du Grand Libourne**. Le SCOT prévoit pour ces communes un **taux de croissance démographique annuel moyen maximum sur 20 ans de 1,23%**.

« Ce taux de croissance s'entend sur une temporalité de 20 ans. Les collectivités sont libres de l'adapter selon leur stratégie d'accueil, définie dans le document d'urbanisme. Ainsi dans le cadre d'un phasage, le taux de croissance annuel moyen ne pourra pas être inférieur à 0,5 (pour toutes les centralités) et supérieur à 1,5 % (pour les communes hors centralité) par phase. »

Le **développement urbain** n'est autorisé qu'en accroche :

- Des **villes, bourgs et villages existants**,
- Des **hameaux existants**, avec une densité minimale de 15 logements par hectare¹⁷.

Dans une logique de densification, le SCoT impose également un **seuil minimum de 50% du potentiel constructible** à « réinvestir » par l'**appropriation des dents creuses**, la **reconquête/réhabilitation de sites urbains**, le **détachement parcellaire** et la **remise sur le marché de logements vacants et/ou vétustes** (avec un **minimum de 3% de la production totale** pour ces derniers).

¹⁷ 12 logements par hectare pour les extensions de l'urbanisation.

b) LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CALI

Le PLU devra être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CALI, approuvé le 17 octobre 2019 pour la période 2018-2023. La commune devra répondre à plusieurs objectifs :

- Un **objectif** de production de **52 logements par an** dont :
 - 49 logements neufs, soit l'équivalent de 490 logements neufs en 10 ans,
 - 3 logements vacants à remettre sur le marché, soit 30 sur 10 ans.
- Un **objectif** de production de **42 logements sociaux par an** dont :
 - 40 en production neuve,
 - 2 en conventionnement du parc privé (minimum 12 en production de PLAI).

Objectifs PLH 2018 - 2023

NB : Les objectifs de la sphère n'incluent pas les objectifs de la/des commune(s) pôle(s).

OBJECTIFS ANNUELS	Saint-Denis-de-Pile	Sphère multipolarisée Libourne/St-Denis-de-Pile	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	52	34	684
en production neuve	49	32	577
via la remise sur le marché de logements vacants	3	2	107
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	42	pas d'objectif	225
en production neuve	40	pas d'objectif	189
en conventionnement du parc privé	2	pas d'objectif	36
production minimale de PLAI (30%)	12	pas d'objectif	67

* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

OBJECTIFS 2018-2023	Saint-Denis-de-Pile	Sphère multipolarisée Libourne/St-Denis-de-Pile	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	312	204	4 104
en production neuve	294	192	3 462
via la remise sur le marché de logements vacants	20	12	642
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	252	pas d'objectif	1 350
en production neuve	240	pas d'objectif	1 134
en conventionnement du parc privé	12	pas d'objectif	216
production minimale de PLAI (30%)	72	pas d'objectif	340

* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

2. CALCUL DES HYPOTHESES D'ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE SUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-PILE

Ce chapitre présente les perspectives théoriques d'évolution démographique en application des dynamiques passées connues sur la commune et les territoires voisins. Elles se basent sur la **période 2024-2036**, soit 12 années complètes.

Les évolutions entre 2020 (date du dernier recensement INSEE) et 2024 (date d'approbation du PLU) sont obtenues en application des dynamiques connues sur la commune de Saint-Denis-de-Pile, transmises par la mairie.

a) UNE TAILLE DES MENAGES STABLE

Comme vu précédemment, la taille des ménages décroît de façon progressive et continue sur la commune de Saint-Denis-de-Pile depuis 1968, en lien avec le vieillissement de la population. En 2020, cette taille reste importante (2,38 personnes par ménage), et supérieure à la moyenne girondine (2,11).

Il sera fait le choix, dans les perspectives démographiques suivantes, de **maintenir une taille moyenne des ménages égale à 2,24 personnes à l'horizon 2036**.

b) PERSPECTIVES THEORIQUES D'EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

Les perspectives démographiques sur le territoire de Saint-Denis-de-Pile peuvent être appréhendées au regard des dynamiques passées, à plus ou moins longs termes, sur la commune et les territoires limitrophes. Il s'agit d'hypothèses théoriques qui permettent de cadrer les choix futurs relatifs au projet de territoire, et notamment d'appréhender le nombre de logements à mettre sur le marché et la consommation d'espaces liée.

Taux de variation annuels moyens (TVAM)	1999-2020 (long terme - 20 ans)	2009-2020 (moyen terme - 10 ans)	2014-2020 (court terme - 5 ans)
Saint-Denis-de-Pile	1,67%	1,27%	1,56%
CALi	1,09%	0,66%	0,48%
PETR Grand Libournais	0,79%	0,46%	0,32%
Gironde	1,15%	1,20%	1,17%

TVAM sur la commune de Saint-Denis-de-Pile et les territoires intercommunaux

L'attractivité de la commune est historiquement forte, et supérieure à celle des niveaux intercommunaux. Au vu de ces évolutions et de l'appartenance du territoire de Saint-Denis-de-Pile au bassin de proximité du Grand Libourne (en tant que centralité relais), les perspectives théoriques d'évolution démographique sur la commune se basent sur **4 hypothèses** :

- Une **hypothèse basse de 1% par an**, marquant une diminution de l'attractivité locale (quelque soit la période retenue) et correspondant à la croissance à long terme observée à l'échelle de l'intercommunalité,
- Une **hypothèse médiane de 1,40% par an**, prolongeant la dynamique connue entre le court et le moyen terme à l'échelle de Saint-Denis-de-Pile,
- Une **hypothèse haute de 1,70% par an**, reprenant la croissance démographique telle que connue sur la commune comparée à plus long terme,
- Une **hypothèse SCoT de 1,23% par an**, correspondant au taux de croissance annuel moyen de la commune selon sa définition de centralité relais au sein de l'armature du SCoT du Grand Libournais.

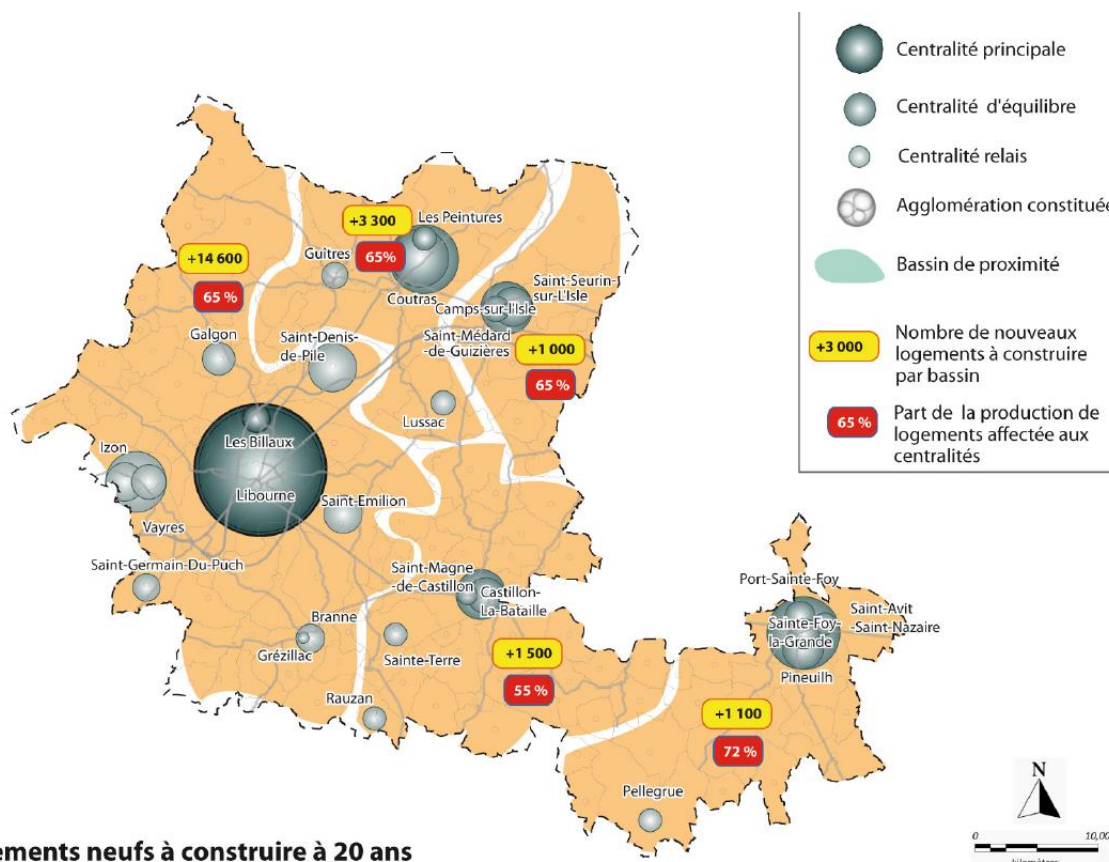
		Hypothèse basse 1,00%	Hypothèse médiane 1,40%	Hypothèse haute 1,70%	Hypothèse SCOT 1,23%
Date d'arrêt N	2024	6161*	6161*	6161*	6161*s
N+1	2025	6223	6247	6266	6237
N+2	2026	6285	6335	6372	6314
N+3	2027	6348	6424	6481	6391
N+4	2028	6411	6514	6591	6470
N+5	2029	6475	6605	6703	6550
N+6	2030	6540	6697	6817	6630
N+7	2031	6606	6791	6933	6712
N+8	2032	6672	6886	7051	6794
N+9	2033	6738	6982	7171	6878
N+10	2034	6806	7080	7292	6962
N+11	2035	6874	7179	7416	7048
N+12	2036	6943	7280	7543	7135
Habitants supplémentaires sur 10 ans		645	919	1131	801
Habitants supplémentaires sur 12 ans		781	1119	1381	974

Perspectives d'accueil de population sur la commune de Saint-Denis-de-Pile

* Population estimée en application du taux de variation annuel moyen entre 2024 et 2020

Selon ces hypothèses, la commune de Saint-Denis-de-Pile pourrait accueillir entre 781 et 1 381 nouveaux habitants entre 2024 et 2036. En application du SCoT, le nombre d'habitants potentiel serait de 974 nouveaux résidents.

3. PERSPECTIVES THEORIQUES DE MISES SUR LE MARCHE DE LOGEMENTS



Armature territoriale du SCoT du Grand Libournais – Répartition de la production de logements neufs

Le calcul des perspectives de production de logements se base sur deux éléments :

- Les **besoins liés à l'évolution démographique**,
- Les **besoins liés à l'évolution du parc de logements** et aux **évolutions structurelles démographiques**. C'est le **calcul du « point mort »** consistant à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume à l'année N. Ce calcul inclut 3 variables :
 - **Desserrement des ménages** : plus la **dynamique de baisse de la taille des ménages** est forte, ce qui est le cas depuis près de 20 ans à Saint-Denis-de-Pile, plus le nombre de logements à mettre sur le marché est important pour maintenir le même nombre d'habitants.

De nombreux indicateurs au niveau national laissent penser que la taille des ménages ne peut diminuer davantage : le nombre de personnes vivant seules tend à se stabiliser, le taux de divorces n'augmente plus, les jeunes restent plus longtemps au domicile familial... Autant d'éléments qui limitent la baisse de la taille des ménages. Par ailleurs, il y aurait un seuil en-dessous duquel la taille des ménages ne peut descendre. La taille des ménages devrait ainsi se maintenir autour de 2,2, voire augmentera très légèrement, au vu de l'attractivité de la commune.

- **Renouvellement du parc** : le besoin lié au renouvellement du parc correspond au **nécessaire remplacement du nombre de logements retirés du marché** (démolis, reconvertis...). Entre 2014 et 2020, 158 logements neufs ont été construits¹⁸ pour 259 logements supplémentaires dans le parc¹⁹. Le besoin de renouvellement est négatif : **101 bâtis existants ont été réinvestis** (reprise de logements vacants, transformation de local commercial, grange, en habitation, ...), soit un peu plus de 10 bâtis par an.
- **Fluidité du marché** : il s'agit de prendre en compte l'**évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants** qui deviennent des résidences principales et inversement. Les proportions de résidences secondaires, déjà faibles (1,1% en 2020), ont diminué ces dernières années, tandis que celles des logements vacants a eu tendance à augmenter (8% en 2020). Les capacités à réintégrer du patrimoine bâti dans le marché seront un atout pour les années à venir.

Au vu de ces dynamiques, les besoins prospectifs en logements pour la population déjà résidente sont difficilement estimables car les évolutions sur l'ensemble des 3 variables ne sont pas statistiquement assez significatives.

Néanmoins, les calculs réalisés pour déterminer les objectifs de mises sur le marché de logements dans le SCoT et le PLH ont, eux, intégrés un besoin en « point mort ». Preuve en est, le **besoin de production neuve précisé dans le PLH** est de **490 logements sur 10 ans** pour Saint-Denis-de-Pile, soit un nombre nettement supérieur à ceux des présentes perspectives. A cela s'ajoute les 17 logements vacants à remettre sur le marché (cf. page 22 du présent tome), portant ainsi le potentiel à 507 le nombres de logements à produire.

Le PLU de Saint-Denis-de-Pile devra être compatible avec les objectifs prescrits par le SCoT (TVAM de 1,23%) et le PLH (production neuve de 49 logements par an).

En l'absence d'éléments statistiques suffisamment significatifs par l'analyse des données INSEE et d'éléments justificatifs relatifs au calcul du point mort sur Izon dans les rapports de présentation du PLH et du SCoT du Grand Libournais, il est proposé le calcul suivant – non exact mais qui se rapproche le plus à la fois d'une **prise en compte d'un réel besoin de production de logements pour le « point mort »** et d'une **compatibilité à la fois avec le SCoT et le PLH** :

Le PLH s'inscrivant dans la logique de développement démographique portée par le **SCoT** (1,23%), on peut considérer que le **besoin de production en nouveaux logements** sur Saint-Denis-de-Pile **pour l'accueil de nouvelles populations** est sensiblement égal à **351 à l'horizon 2036**. Or, la production de logements neufs définis par le **PLH** est de 49 par an sur Saint-Denis-de-Pile, soit **588 sur 12 ans**.

Par différence, **le besoin en point mort serait de 237 logements**.

Ce besoin paraît toutefois fortement **surévalué au regard des dynamiques constatées** sur la période passée, et des 3 variables présentées ci-avant, en particulier le renouvellement du parc. Il est donc proposé, de façon arbitraire, de projeter un besoin égal à 50% du « point mort PLH / SCoT », soit l'équivalent d'environ **118,5 logements sur 12 ans**.

Ces prospectives s'intègrent pleinement dans les objectifs poursuivis par le SCoT et le PLH.

¹⁸ Données Sitadel

¹⁹ Données INSEE

Les perspectives présentées dans le tableau ci-dessous sont exprimées sur 12 ans, pour une période indicative 2024-2036.

A l'horizon 2036	Hypothèse basse 1,00%	Hypothèse médiane 1,40%	Hypothèse haute 1,70%	Hypothèse SCOT 1,23%
Habitants supplémentaires	781	1119	1381	974
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	349	500	618	435
Logements pour le maintien de la population déjà résidente (point mort)	-85	-85	-85	-85
Total de logements à mettre sur le marché	265	416	533	351

Perspectives de mise sur le marché de logements sur la commune de Saint-Denis-de-Pile

Selon ces hypothèses, le besoin de production de logements sur la commune de Saint-Denis-de-Pile se situe entre 265 et 533 logements entre 2024 et 2036. En application du SCoT, le nombre de nouveaux logements produits potentiel serait de 351. L'accueil démographique influencera très largement ces perspectives, qui restent ambitieuses.

V. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

1. UNE PERTE D'ATTRACTIVITE POUR LES ACTIFS AYANT UN EMPLOI

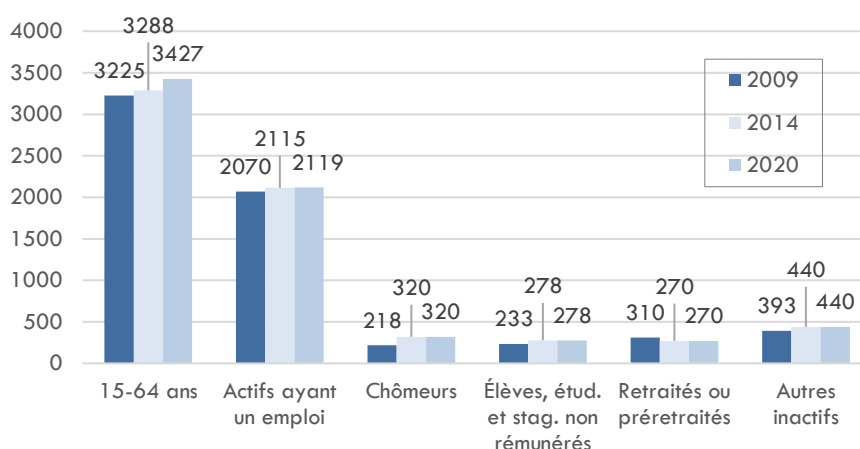
a) UN TAUX D'ACTIVITE QUI TEND A STAGNER...

La commune de Saint-Denis-de-Pile compte, en 2020, **2 438 actifs** dans sa population, soit 150 nouveaux actifs depuis 2009 (et 16 nouveaux actifs depuis 2014).

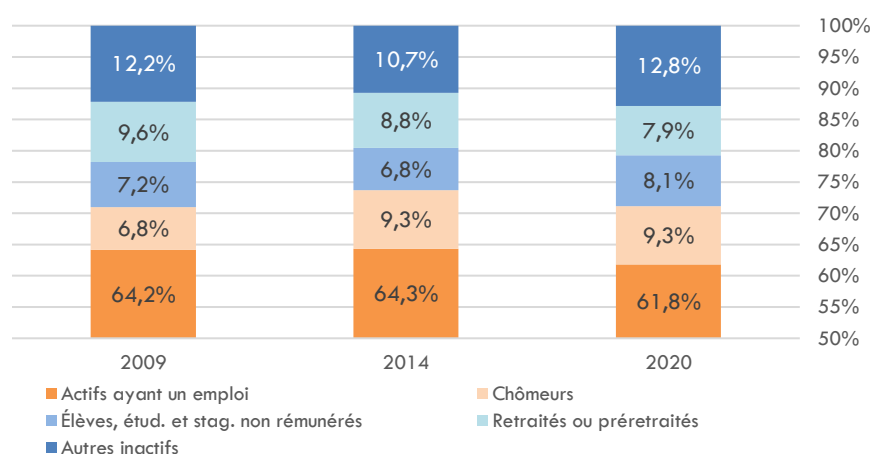
Toutefois, le **taux d'activité a stagné** sur la dernière décennie, en passant de **71% à 71,1%** entre 2009 et 2020. Ce taux est inférieur à celui de la CALi²⁰ et à ceux du Grand Libournais et de la Gironde.

Cette tendance s'explique par l'**augmentation du nombre de chômeurs** et la **baisse du nombre d'actifs ayant un emploi**. Le taux de chômage est ainsi passé de 9,5% à 13,1% entre 2009 et 2020²¹, tandis que la part des actifs ayant un emploi est passée de 64,2% à 61,8%²².

Par ailleurs, si les retraités sont de moins en moins nombreux, les **autres inactifs** et les **élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés** ont tendance à l'être de plus en plus.



Évolution de la population active sur Saint-Denis-de-Pile entre 2014 et 2020



Population active de 15 à 64 ans par type d'activité sur Saint-Denis-de-Pile

La **majorité des actifs nouveaux résidents** sur Saint-Denis-de-Pile sont âgés de **plus de 25 ans**, et le taux d'activité qui augmente le plus est celui des **actifs de plus de 55 ans**²³. La commune connaît en parallèle un **départ des jeunes actifs de moins de 25 ans** (non étudiants)²⁴. Ces évolutions montrent que les jeunes actifs ne disposant pas d'un emploi, quittent plus largement le territoire, à l'inverse des actifs plus âgés, en lien avec le vieillissement de la population.

Il semble ainsi assez clair que l'attractivité résidentielle de la commune de Saint-Denis-de-Pile est étroitement liée à son offre économique (sur la commune et, de par sa localisation, vers les pôles voisins).

²⁰ Le taux d'activité sur la CALi passe de 73,6% à 75,8% entre 2009 et 2020.

²¹ Le taux de chômage sur la CALi passe de 12,5% à 13,7%.

²² La part des actifs ayant un emploi passe de 64,4% à 65,4%.

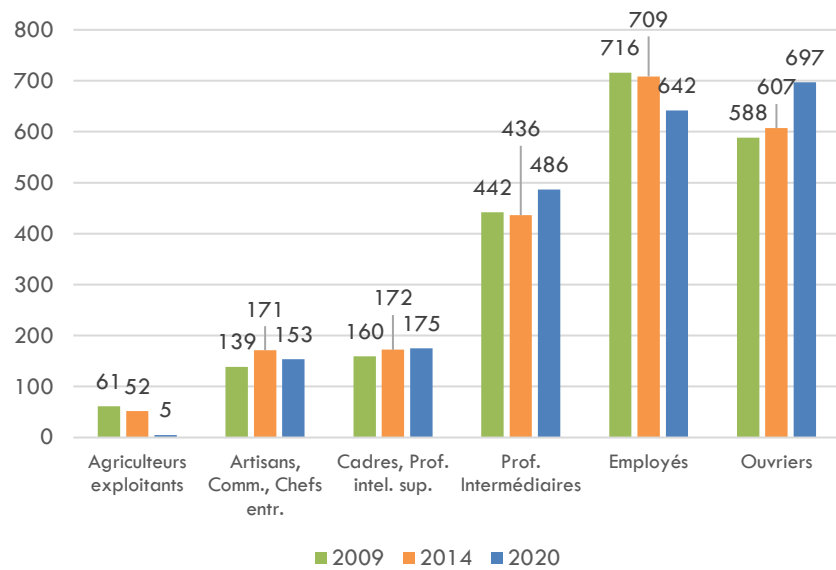
²³ Le taux d'activité des 55 à 64 ans passe de 37,3% à 47,8%.

²⁴ Le taux d'activité des 15 à 24 ans passe de 45,7% à 38,8%.

b) ... EN RELATION AVEC LES EMPLOIS PROPOSÉS SUR LA COMMUNE ET LES POLES VOISINS

Les caractéristiques socio-professionnelles (CSP) de la population active sur Saint-Denis-de-Pile traduisent bien son **positionnement entre les bassins de Libourne et de Coutras**, disposant d'une économie tertiaire de ville moyenne, et d'un espace plus rural préservant une identité productive (notamment viticole).

Les actifs les plus présents en 2020 sont les **ouvriers** (32,3% de la population active, proportion en augmentation), les **employés** (29,7%, en diminution), ainsi que les **professions intermédiaires** (22,5%, en augmentation). Ces professions représentent **84,5% des actifs**.



Évolution de la population active sur Saint-Denis-de-Pile entre 2014 et 2020, par CSP

À l'inverse, le nombre d'**agriculteurs-exploitants** est, quant à lui, **nul** en 2020 (proportion en diminution). Enfin, si les parts des **artisans, commerçants et chefs d'entreprises**, et des **cadres et professions intellectuelles supérieures** sont moins présentes structurellement sur la commune, elles ont **tendance à augmenter** ces dernières années (avec une augmentation respective d'environ 10% entre 2009 et 2020 pour chaque CSP), en corrélation avec l'accueil de nouvelles populations.

	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'ent.	Cadres, professions int. sup.	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Saint-Denis-de-Pile	0,2%	7,1%	8,1%	22,5%	29,7%	32,3%
CALi	1,3%	7,6%	11,5%	25,0%	28,7%	25,9%
Gironde	0,9%	7,6%	19,9%	27,5%	26,6%	17,6%
PETR Grand Libournais	3,0%	8,2%	10,8%	24,0%	27,5%	26,5%

Répartition de la population active occupée par CSP en 2020

	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'ent.	Cadres, professions int. sup.	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Saint-Denis-de-Pile	-91,6%*	10,5%	9,6%	10,1%	-10,3%	18,5%
CALi	-35,0%	23,4%	32,8%	16,9%	-4,8%	-2,7%
Gironde	-30,7%	37,3%	40,2%	21,9%	3,7%	-2,7%
PETR Grand Libournais	-35,8%	19,1%	26,1%	15,1%	-4,8%	-3,8%

* Faible base statistique, la comparaison de variations n'est pas pertinente.

Évolution de la population active par CSP entre 2009 et 2020

En comparaison avec les territoires auxquels la commune appartient, les **ouvriers** et les **employés** sont des catégories **sur-représentées** en nombre (et en évolution pour les ouvriers), à l'inverse des agriculteurs exploitants et des cadres et professions intellectuelles supérieures (sous-représentées en nombre et en évolution).

Ces dynamiques marquent une certaine **tertiarisation de la population active** sur la commune de Saint-Denis-de-Pile, avec une **part du secteur secondaire toujours importante**, en relation avec le bassin d'emplois de l'agglomération libournaise.

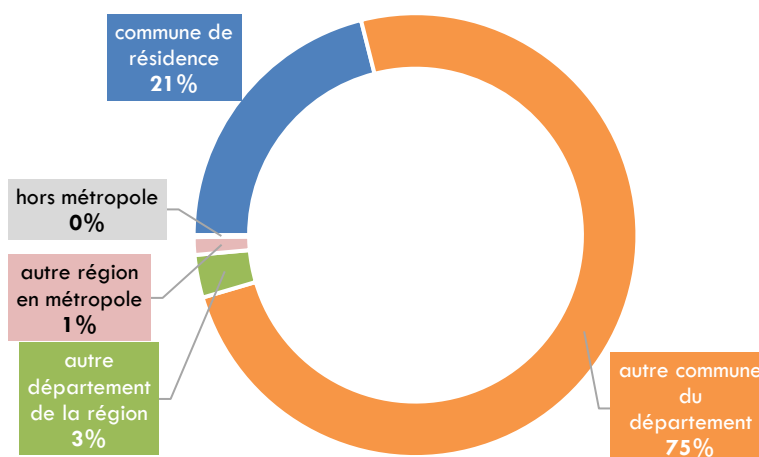
c) DES FONCTIONS HABITAT – EMPLOI – CONSOMMATION DISSOCIEES

Seulement **21% des actifs** de la commune de Saint-Denis-de-Pile **travaillent au sein du territoire communal**.

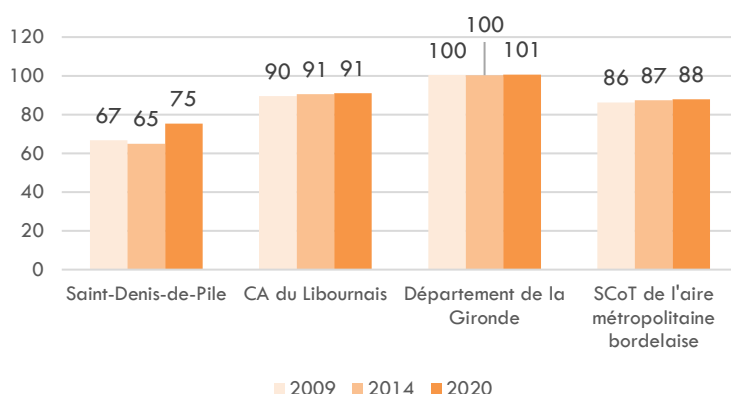
Ce faible pourcentage, en comparaison des niveaux supérieurs, affirme la dépendance de la commune au bassin d'emplois de l'agglomération libournaise.

La quasi-totalité des actifs ne travaillant pas sur la commune travaillent au sein du **département (75%)**. Le restant des actifs ont un emploi dans un autre département de la région, ou dans une autre région (respectivement 3 et 1%).

La proportion des **actifs travaillant au sein de la commune est stable depuis 2009**.



Lieu de travail des actifs de la commune en 2020

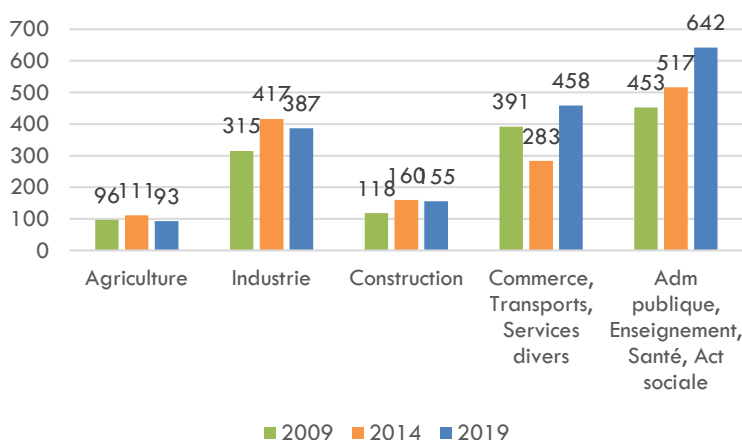


En 2019²⁵, Saint-Denis-de-Pile comptait **1 617 emplois** sur son territoire, soit **239 de plus depuis 2014 (+17%)**. Dans le même temps, la **population active n'a augmenté que de 150 personnes (+7%)** : l'offre d'emploi sur la commune a donc proportionnellement nettement augmenté.

L'**indice de concentration d'emploi** s'élève ainsi, en 2020, à **75** (emplois offerts sur Saint-Denis-de-Pile pour 100 actifs occupés résidents) contre 66 en 2009. Ces données confirment nettement la **fonction de pôle d'emploi** conférée à la commune.

L'évolution des parts d'emplois par secteur d'activités met en évidence la **prédominance de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale ; du commerce, des transports et des services divers ; et de l'industrie**.

L'économie présente est de plus en plus soutenue par le secteur de **l'administration** (depuis 2009) et par le secteur du **commerce** (depuis 2014), concourant à l'attractivité locale de Saint-Denis-de-Pile.



Évolution de l'indice de concentration et d'offre d'emploi sur Saint-Denis-de-Pile

²⁵ Dernier recensement de l'INSEE concernant l'emploi.

Les domaines de la **construction** et de l'**industrie** ont bénéficié d'une **croissance d'emplois** (respectivement + 37 et + 72 emplois entre 2009 et 2020), moins significative mais soutenant l'économie présentielle. Ces croissances sont significatives pour un territoire à dominante rurale et au nombre de services publics moins conséquent que dans les pôles voisins.

La commune reste également **tournée vers le bassin de vie et d'emplois du libournais** qui concentre les emplois. Les **fonctions de résidence, d'emploi et de consommation** demeurent ainsi **dissociées** sur le territoire communal, et les **habitants contraints dans leurs usages et déplacements quotidiens**.

L'évolution de l'offre d'emploi, si elle est plus rapide que celle du nombre d'actifs (qui augmente aussi), tend à suivre les mêmes caractéristiques, ce qui permet de mieux « fixer » à long terme les actifs et emplois, en favorisant des circuits de valeurs ajoutées locales.

2. DES UNITES ECONOMIQUES DISSEMINÉES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

2 240 établissements ont été recensés sur la commune de Saint-Denis-de-Pile. Parmi eux, **340 sont employeurs** (d'au moins 1 personne dans l'année), soit 15% de l'ensemble des établissements, dont :

- 90 établissements qui emploient 1 à 9 salariés ;
- 32 établissements qui emploient 10 salariés ou plus.

Concernant les 238 autres établissements employeurs, soit le nombre de salariés est nul, soit il n'est pas renseigné dans la base de données²⁶.

Ces données indiquent un tissu économique très largement composé d'**établissements individuels**, et en particulier les commerces et services gérés par des indépendants. Le secteur de la construction est aussi majoritairement composé d'artisans indépendants. Le faible nombre d'établissements employeurs dans le secteur de l'administration publique s'explique surtout par la présence des professions libérales.

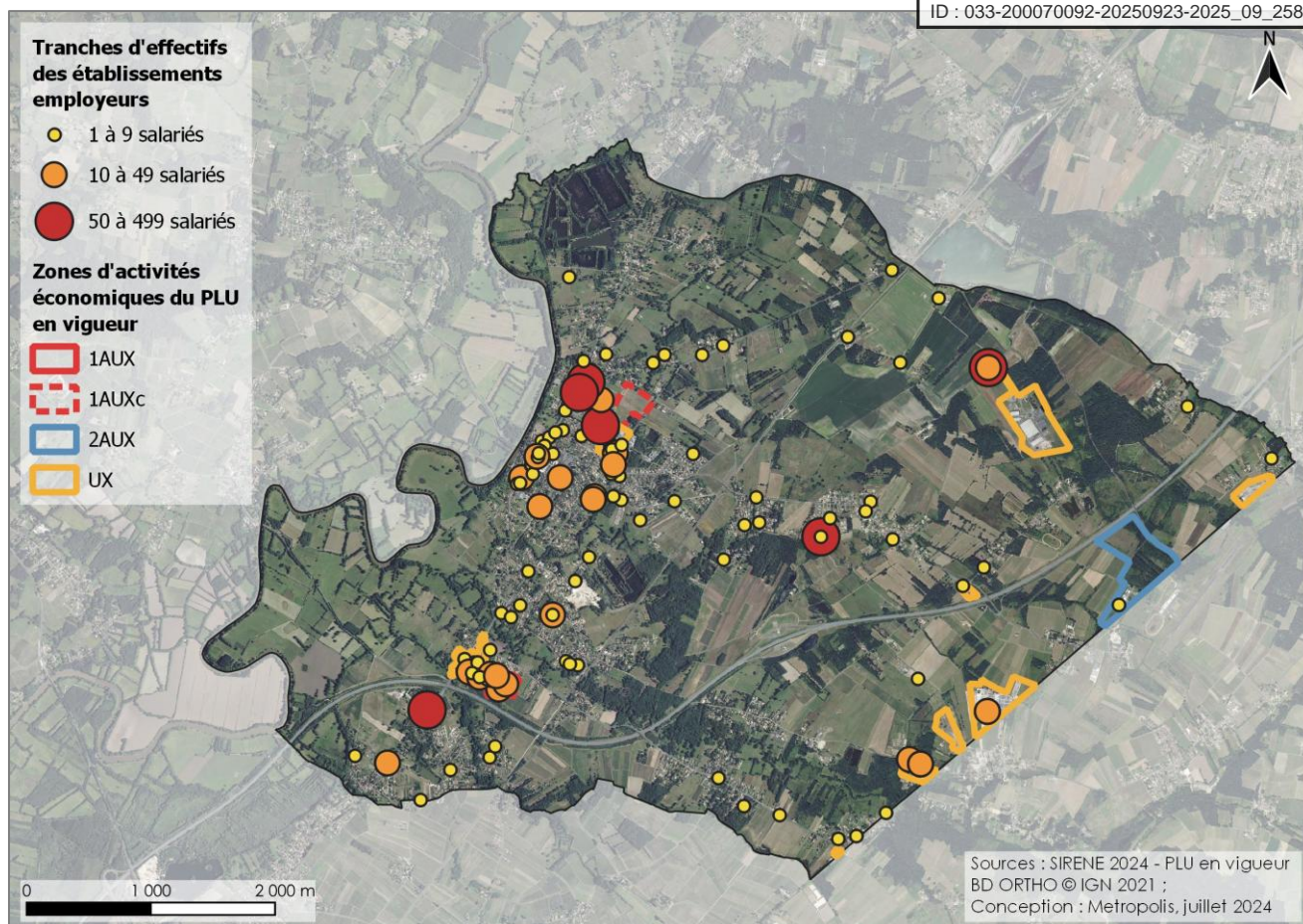
Ce tissu économique, constitué d'entreprises individuelles, induit la **forte présence de locaux professionnels** (artisans, soins, commerces...), bien souvent associés à l'habitat.

Secteur d'activité	Établissements totaux	Établissements employeurs
Industrie	327	63
Construction	297	78
Commerce, service et transport	1 119	124
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	483	74
Non identifié	14	1
Total	2 240	340

Établissements sur la commune de Saint-Denis-de-Pile en 2024²⁷

²⁶ Données Sirene.

²⁷ Données Sirene.



Établissements employeurs sur la commune de Saint-Denis-de-Pile en 2024

Saint-Denis-de-Pile dispose de **4 sites économiques majeurs** où se concentrent les « grands » employeurs locaux :

- Le centre-ville et ses administrations publiques ;
- La zone d'activités économiques (ZAE) de la Frappe ;
- La ZAE du Vignon ;
- Le site route des Artigues regroupant plusieurs employeurs dont une société de transport et des artisans du BTP.



Centre-bourg (mairie) – RD22



ZAE de la Frappe – Rue Clément Ader



ZAE du Vignon - Smicval



Tonnellerie Sylvain – Route de Lyon (D1089)

Les entreprises du territoire sont ainsi principalement localisées au sein de ces 4 sites économiques, qui accueillent une **diversité d'entreprises**, principalement dans le domaine des **commerces, services et transports** (supermarchés, commerces de détail / de gros...).

Le bourg concentre les activités commerciales et de services, constituées de petites unités souvent d'entrepreneurs individuels. Ces activités sont davantage présentes au Nord du bourg et de part et d'autre des voies de communication.

Le secteur de l'**administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale** est présent : la commune, La Poste ou encore les écoles, situées dans le bourg, sont des employeurs importants. L'**Adapei de la Gironde**, qui comprend une MAS (Maison d'Accueil Spécialisée) et un ESAT (Établissement et Service d'Aide par le Travail), est l'employeur le plus important de la commune et regroupe **100 à 200 salariés**.

Les activités économiques situées sur les **zones d'activités de la Frappe et du Vignon**, et le **long de la D1089** (ainsi que de la **route des Artigues**), concernent le **secteur automobile** (réparation automobile, société de transport...) ou encore **agricole** (tonnellerie...).

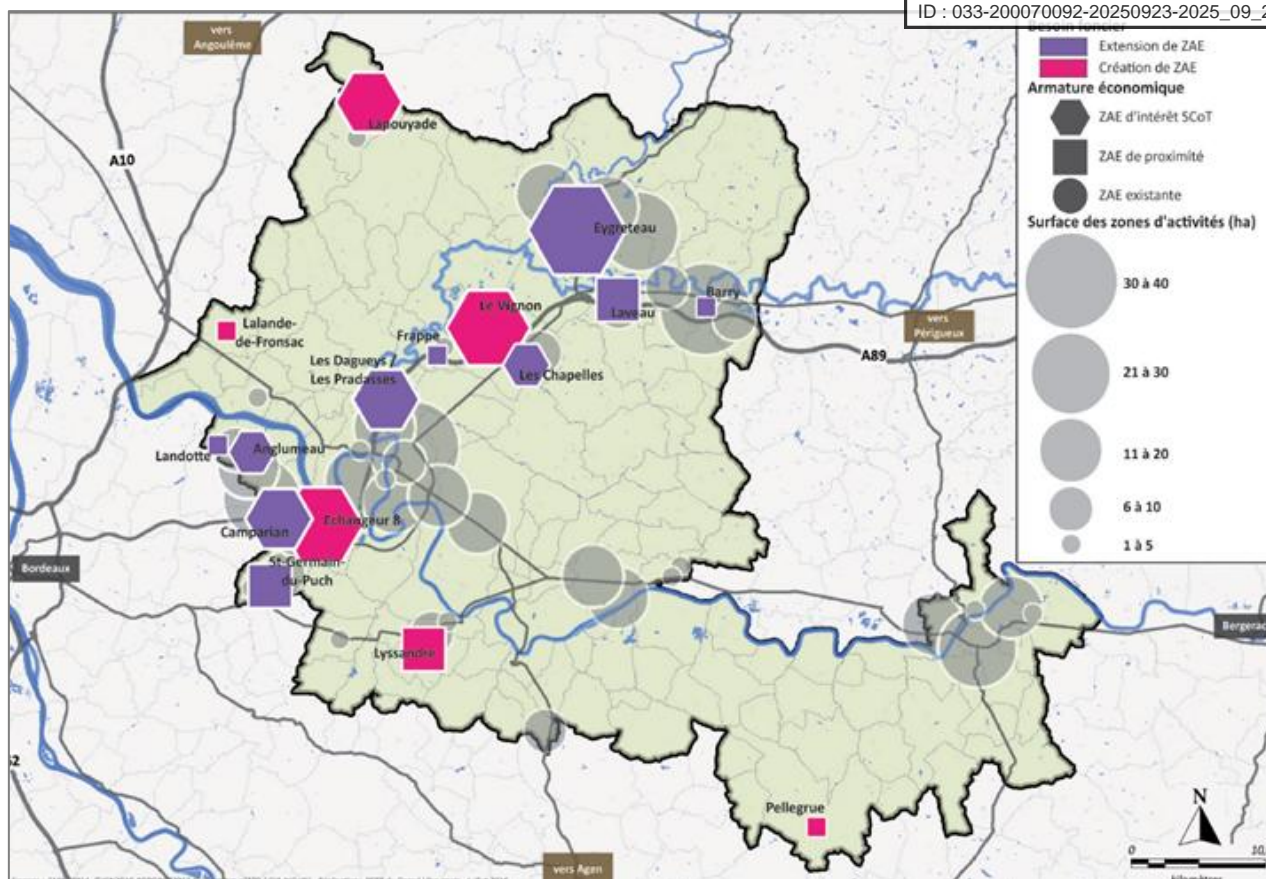
Sur le plan urbain et paysager, les **espaces d'activités économiques constituent des entrées de ville peu qualitatives** : peu d'éléments paysagers, faible fonctionnalité (forte circulation automobile), faible qualité générale des bâtis d'activités, publicité...

Enfin, des activités sont plus isolées sur le territoire communal, à l'image du **Smicval** (pôle recyclage), qui regroupe **250 à 500 salariés**.

3. ÉCONOMIE : LES ORIENTATIONS DU SCoT DU GRAND LIBOURNAIS

De façon générale, le SCoT cherche à **privilégier l'agrandissement et/ou la requalification de zones existantes** (plutôt que la création de nouveaux espaces), afin d'éviter une trop grande dispersion géographique, et à rationaliser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, à travers les objectifs suivants :

- Assurer un **rééquilibrage dans la répartition territoriale des nouveaux emplois** à l'horizon 2030 (avec un ratio minimum de densité des espaces économiques) ;
- Développer une **politique économique offensive** (notamment au travers de la filière viti-vinicole locale et en accompagnant les mutations du tissu industriel et artisanal : chimie, construction...) ;
- Accompagner le développement économique avec des **infrastructures et équipements discriminants** (desserte ferroviaire, aménagement numérique...) ;
- **Coordonner les politiques économiques** des EPCI compétents.



Besoins en foncier économique – SCoT du Grand Libournais

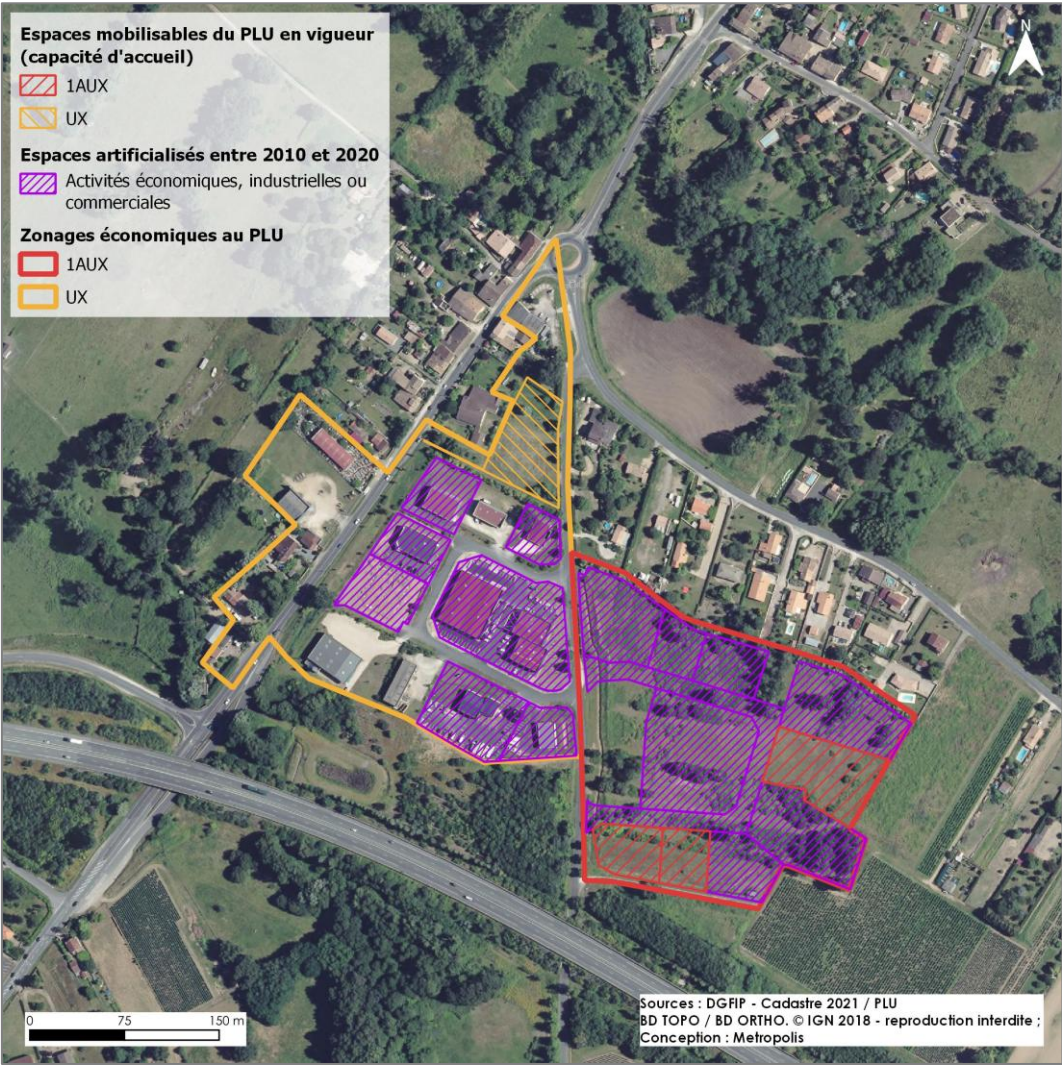
Le SCoT prévoit la **mobilisation possible d'espace d'accueil économique** sur la commune de Saint-Denis-de-Pile pour la création d'une **zone d'activité « d'intérêt SCoT »** (Le Vignon), d'une superficie totale maximale de **25 hectares**.

Par ailleurs, il prévoit l'extension de la **zone d'activité « de proximité »** (Frappé) pour une superficie maximale de **5 hectares**.

Les besoins en foncier économique				
Niveau de l'armature économique	Localisation et nom du site	Maître d'ouvrage	Surface en extension en ha	Surface en création en ha
Les zones d'activités d'intérêt SCoT	Eygrefeu Coutras	CA du Libournais	35	
	Les Dagueys/Les Pradasses Libourne/Les Billaux		17	
	Le Vignon Saint-Denis-de-Pile			25
	Lapouyade		0	20
	Les Chapelles Les Artigues-de-Lussac	CdC du Grand Saint-Emilionnais	10	
	Anglumeau Izon	CdC du Sud Libournais	8	
	Echangeur 8 Arveyres/Vayres			23
	Campanian Vayres		15	

Les besoins en foncier économique				
Niveau de l'armature économique	Localisation et nom du site	Maître d'ouvrage	Surface en extension en ha	Surface en création en ha
Les zones d'activités de proximité	Frappe Saint-Denis-de-Pile		5	
	Laveau Saint-Médard-de-Guizières	CA du Libourmais	8	
	Barry Saint-Seurin-sur-l'Isle		5	
	Landotte Izon	CdC du Sud Libourmais	2	
	Saint-Germain-du-Puch		7	
	Lyssandre Grézillac	CdC du Brannais		8
	Pellegrue	CdC du Pays Foyen		3
	La Lande-de-Fronsac	CdC du Canton de Fronsac		5
TOTAL			112	84

Extraits du DOO du SCoT du Grand Libournais

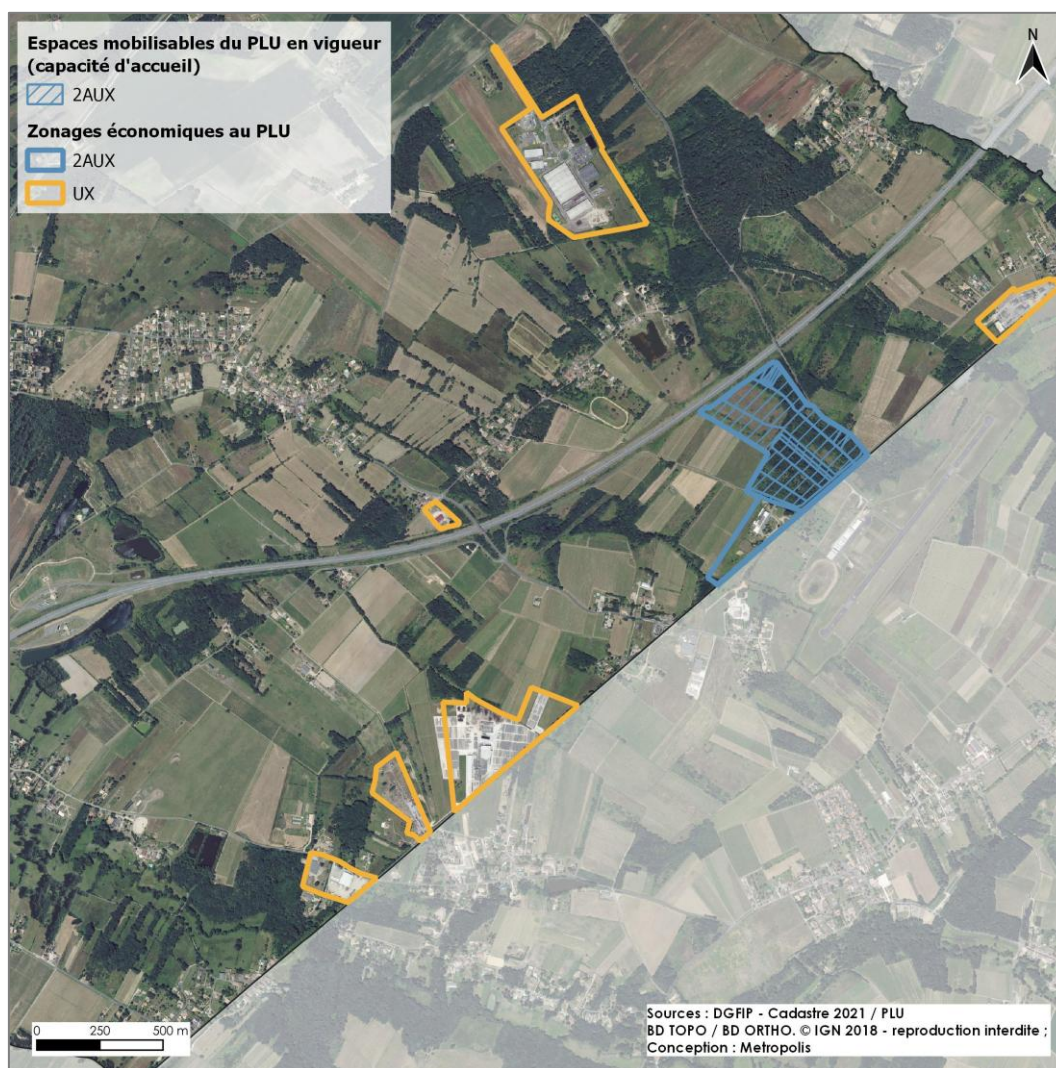


Intégration de la ZAE de la Frappe dans le PLU

Le site de la Frappe est un site à enjeux pour le développement économique sur la commune de Saint-Denis-de-Pile. Le PLU en vigueur définit plus précisément les **espaces mobilisables** au sein de la ZAE, à partir des **espaces consommés ces dix dernières années** :

- **5,32 hectares ont été consommés en 10 ans ;**
- **0,39 hectares sont encore mobilisables en zone urbaine, et 0,81 hectares le sont en zone à urbaniser (1AUx) ;**
- **4,92 hectares sont intégrés dans le projet d'extension en zone à urbaniser (1AUx).**

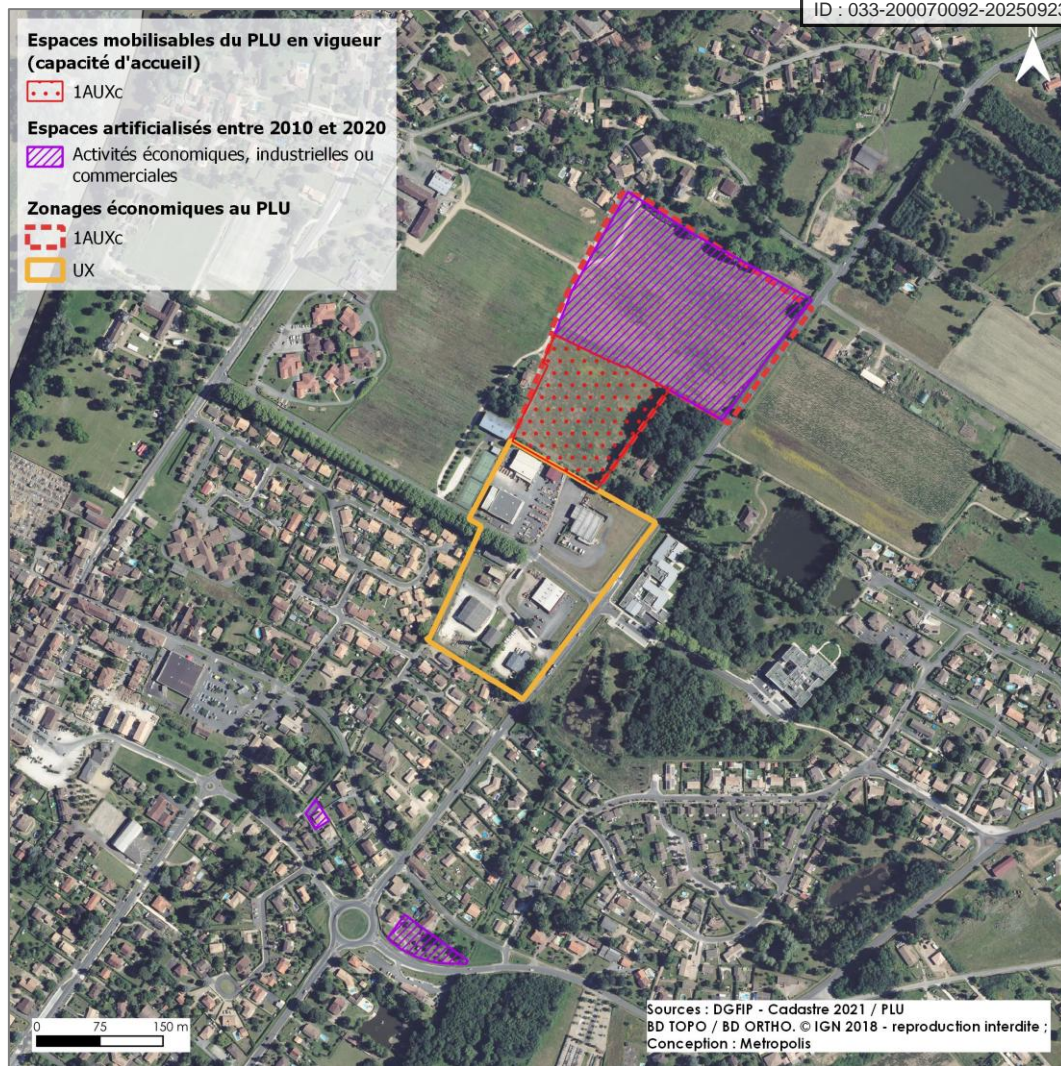
Le projet de modification du PLU a induit la transformation de la zone 1AUx en zone UX, et l'extension de la zone UX sur la zone UCv.



Intégration de la ZAE du Vignon dans le PLU

Le PLU en vigueur définit par ailleurs les **espaces mobilisables** au sein de la ZAE du Vignon :

- **18,77 hectares sont encore mobilisables en zone à urbaniser (2AUx) ;**
- **22,89 hectares sont intégrés dans le périmètre global en zone à urbaniser (2AUx).**



Intégration de la ZAE du centre-ville dans le PLU

Enfin, le PLU en vigueur définit les espaces mobilisables au sein du secteur du centre-ville, à partir des espaces consommés ces dix dernières années :

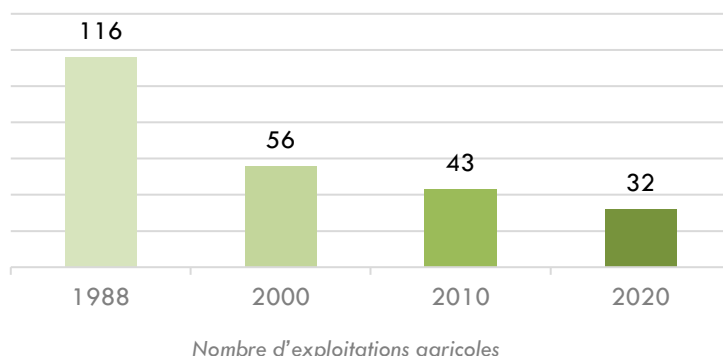
- **4,63 hectares ont été consommés en 10 ans ;**
- **1,86 hectares sont encore mobilisables en zone à urbaniser à vocation commerciale et d'hébergement ;**
- **6,43 hectares sont intégrés dans le périmètre global du projet d'extension en zone à urbaniser.**

Pour l'ensemble des zones d'activités, il s'agit d'organiser la **cohabitation entre les activités**, gérer les **interfaces avec les espaces attenants** afin de limiter les nuisances et les risques de conflits d'usage, tout en permettant des **aménagements durables et respectueux de l'environnement et des paysages**, et en limitant le développement linéaire au profit d'une **urbanisation « en profondeur »** et structurée.

Le développement économique doit aussi s'appuyer sur le **potentiel agricole et touristique du territoire**, le **commerce de proximité**.

4. UNE RICHESSE AGRICOLE : LA VITICULTURE

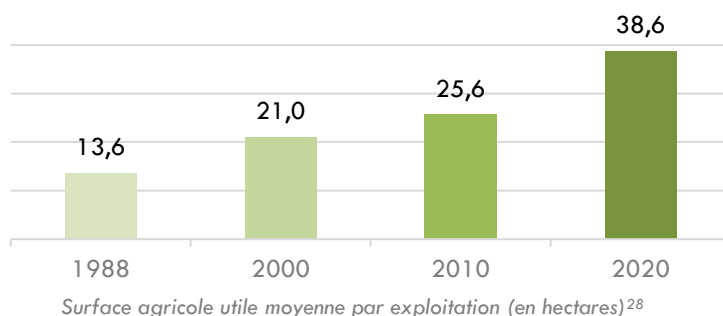
a) UNE ECONOMIE AGRICOLE EN DEPRISE MAIS QUI SE MAINTIENT



En 2019²⁹, la commune de Saint-Denis-de-Pile compte **93 emplois agricoles**, contre 111 en 2014 et 96 en 2009. Cependant, parmi les actifs, il existe **5 agriculteurs-exploitants** en 2020 (contre 52 en 2014 et 61 en 2009)³⁰.

Le nombre d'exploitations a également chuté de façon considérable depuis 1988, avec seulement **32 exploitations en 2020**.

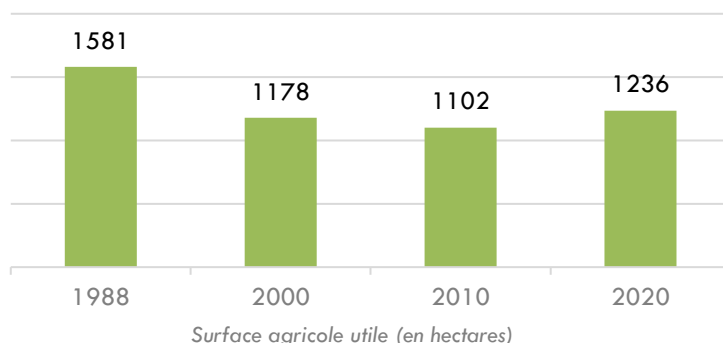
Observée à l'échelle nationale, Saint-Denis-de-Pile est aussi caractérisée par une **très forte augmentation de la surface moyenne des exploitations**, ce qui n'est pas sans enjeux pour la structuration spatiale et fonctionnelle des espaces agricoles.



La **surface agricole utile** est, par ailleurs, en **baisse continue entre 1988 et 2010**, notamment face à l'**artificialisation des sols**, liée à la transformation des espaces agricoles en espaces artificialisés.

Toutefois, cette surface tend à augmenter depuis 2010.

En 2022, les espaces agricoles représentent **1 576 hectares³¹**, soit **54% du territoire**.



L'INSEE prend en compte 3 critères pour définir une exploitation agricole :

- Produire des produits agricoles ;
- Avoir une gestion courante indépendante ;
- Atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

Les **données Sirene³²** comptabilisent, en 2024 :

- 20 établissements déclarant une activité agricole (dont 8 établissements viticoles). Parmi ces établissements, seuls 7 emploient au moins 1 salarié. Ce sont toutes des exploitations viticoles, à l'exception d'une activité de soutien aux cultures et au traitement primaire des récoltes.
- 4 établissements d'élevage, 1 établissement dédié à la sylviculture et 8 établissements d'activités de soutien aux cultures.

²⁸ Source des données : Agreste.

²⁹ Dernier recensement de l'INSEE concernant l'emploi.

³⁰ Source : INSEE.

³¹ Source : Observatoire des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains (NAFU).

³² Système national d'identification et du répertoire des entreprises et de leurs établissements.

Le champ couvert par le recensement agricole est différent de celui des cotisations à la Mutualité Sociale Agricole et ne coïncide pas avec celui du répertoire national des entreprises et des établissements (Sirene).

D'un point de la valorisation économique à l'échelle communale, la définition de l'INSEE est plutôt à prendre en compte. Néanmoins, la géolocalisation des données du répertoire Sirene (cartographie ci-avant), permet d'appréhender la présence de l'activité agricole sur le territoire, y compris souvent à proximité de la tâche urbaine, et les possibles conflits d'usage entre les activités agricoles présentes et l'habitat. Ce travail de géolocalisation sera notamment utilisé dans le travail de définition des zones agricoles au plan de zonage.

La **population agricole est vieillissante** sur la commune de **Saint-Denis-de-Pile** comme au niveau national. La **majorité des propriétaires agricoles ont plus de 55 ans** : selon les dernières données, en 2010, seulement 16,3% des chefs d'exploitation ont moins de 40 ans. La filière viticole reste, face à cet enjeu, plus épargnée que d'autres filières (laitière, élevage...).

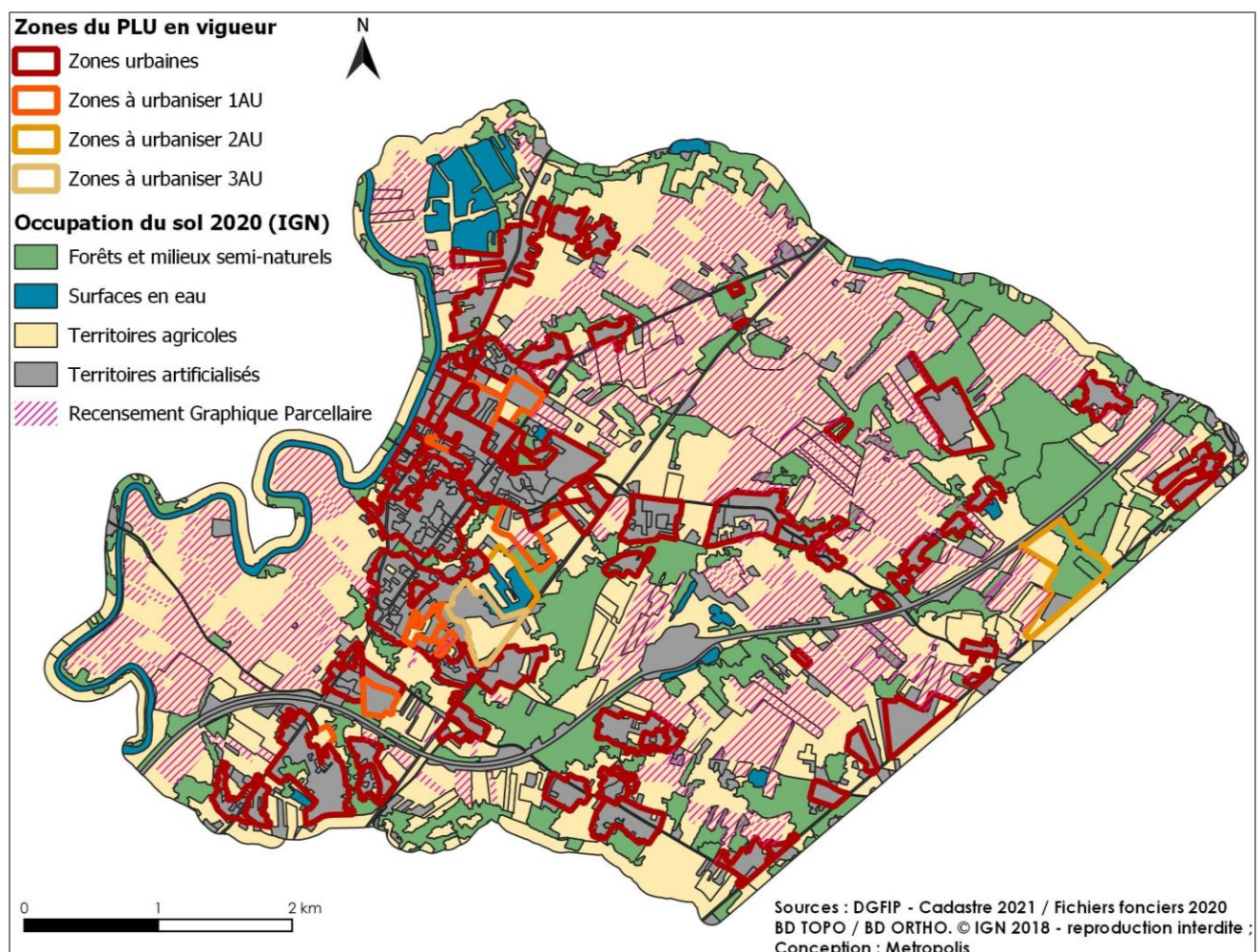
b) UNE COMMUNE A PLUSIEURS ENTITES AGRICOLES

Les espaces agricoles sont essentiellement constitués de **prairies** (1 437 hectares) et de **vignes** (530 hectares), soient **1 967 hectares** sur 2 227 hectares d'espaces agricoles identifiés par l'IGN.

Pilier de l'économie locale, la **viticulture** fait aussi partie intégrante du paysage. Si elle est **morcelée** sur le territoire, elle est plus **largement présente au Sud de l'autoroute A89** (les **vignes du Pomerol**).

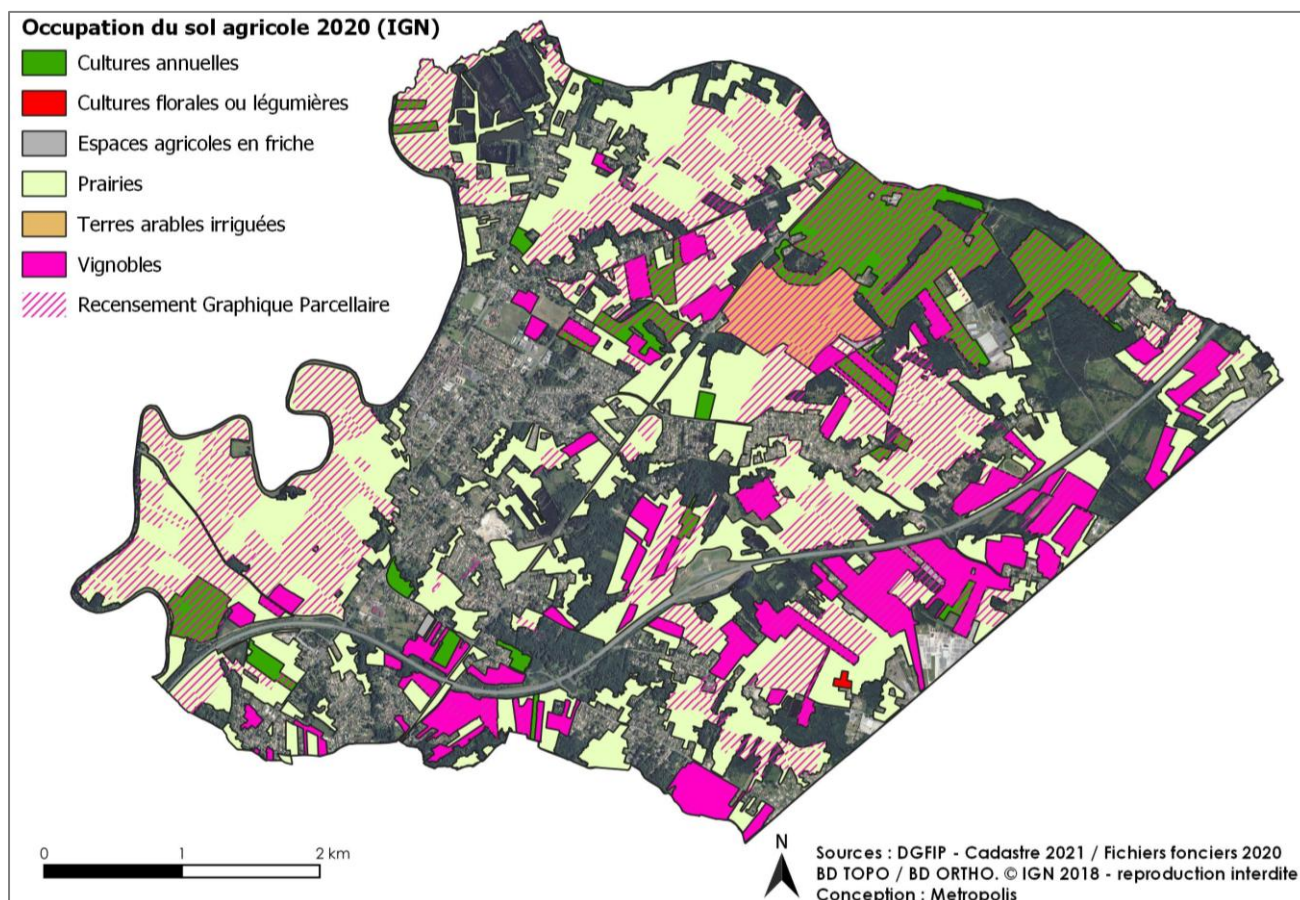
La commune est concernée par plusieurs **Appellations d'Origine Contrôlée** :

- Bordeaux,
- Bordeaux Supérieur,
- Crémant de Bordeaux.



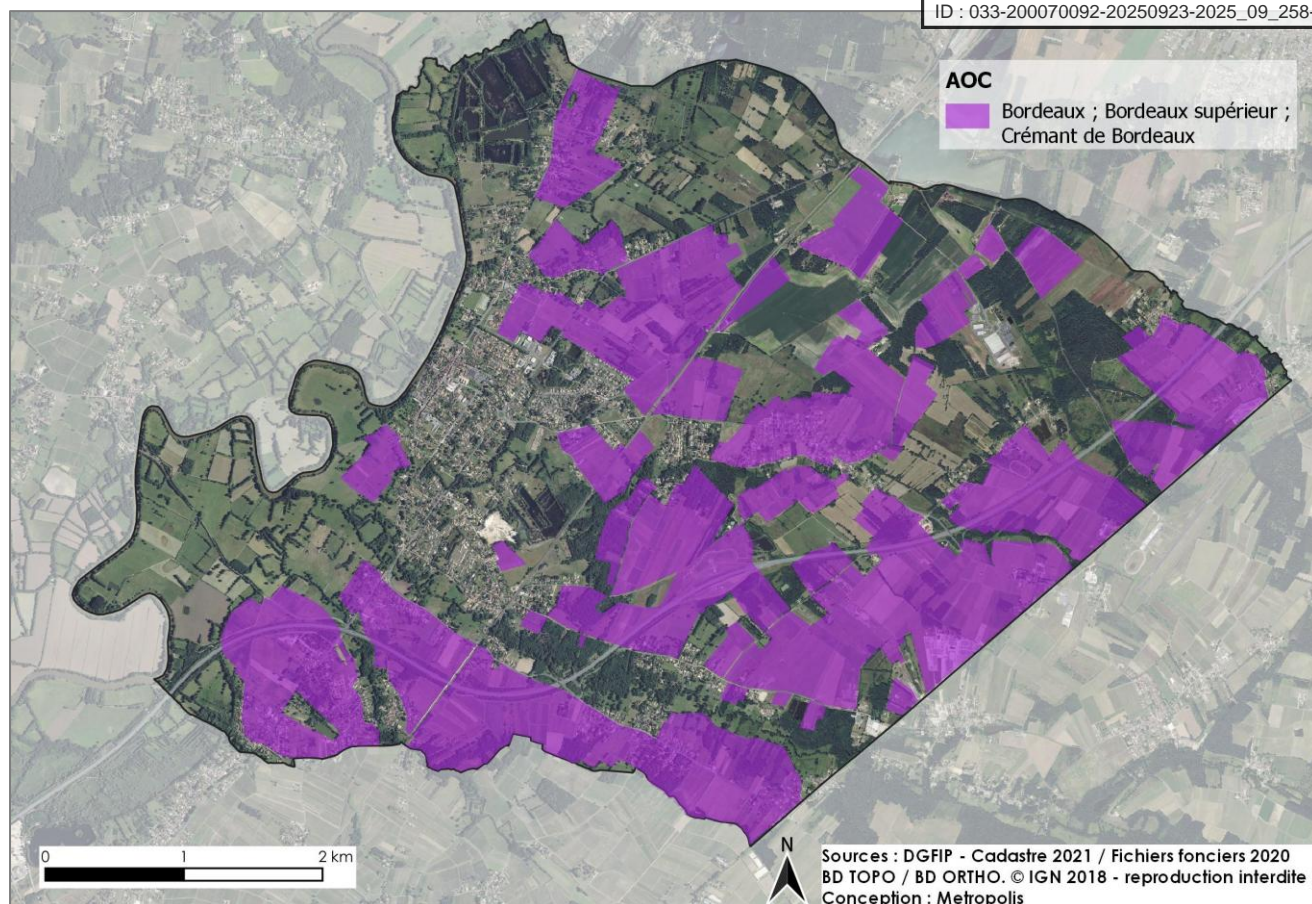
Occupation agricole et naturelle du territoire sur la commune de Saint-Denis-de-Pile

Des **parcelles agricoles cultivées et déclarées à la PAC**³³ sont identifiées au **contact direct des espaces urbains**, posant des enjeux de cohabitation des usages et d'intégration paysagère. La plupart des espaces agricoles sont identifiés au sein de la **Trame Verte et Bleue**. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU révisé s'appréciera selon la définition de l'occupation du sol.

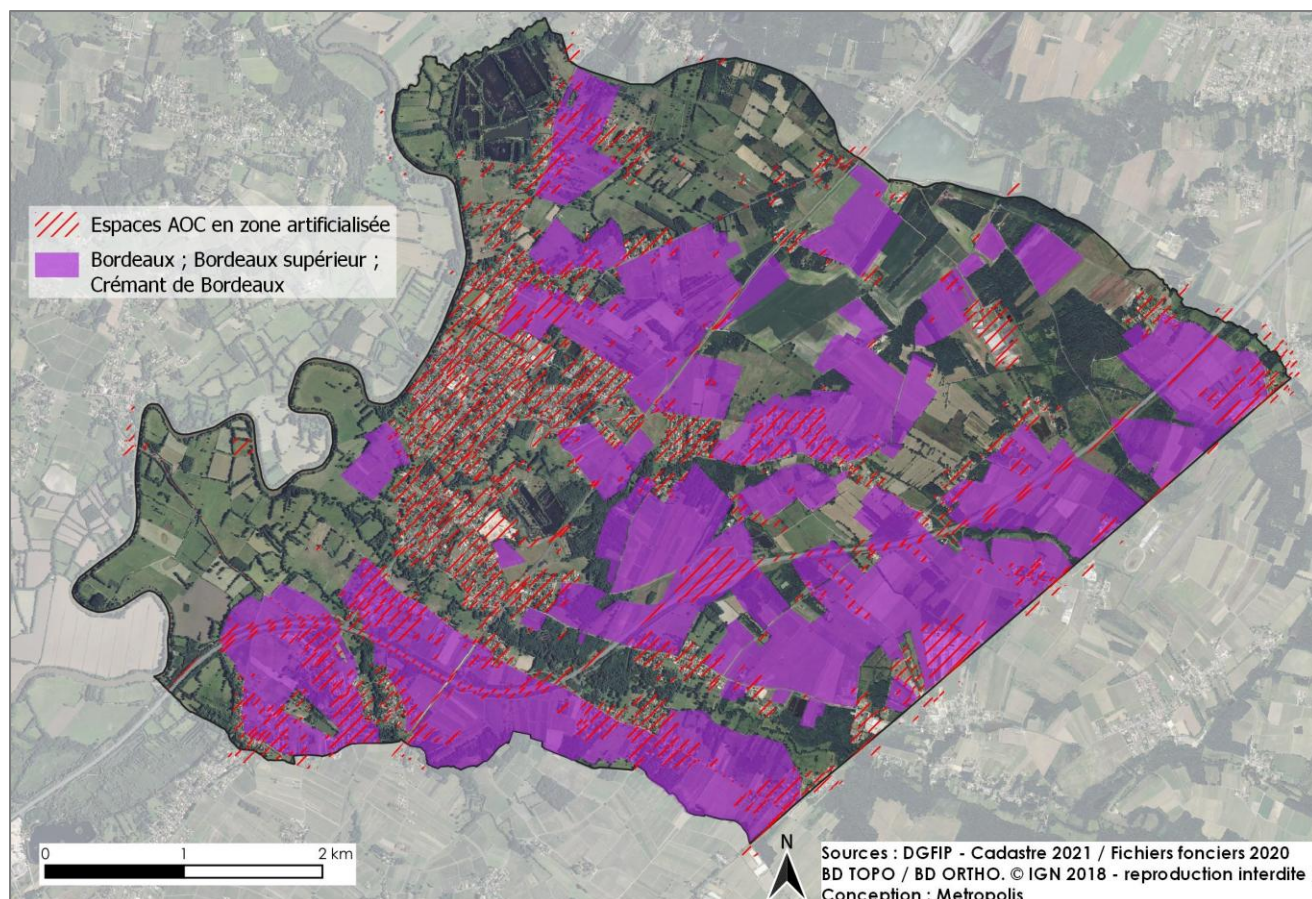


Occupation agricole du territoire sur la commune de Saint-Denis-de-Pile

³³ Politique Agricole Commune / Données du RPG (Registre Parcellaire Graphique) 2020.



Appellations d'Origine Contrôlée



Appellations d'Origine Contrôlée et espaces artificialisés

5. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le **caractère rural** et **résidentiel** de Saint-Denis-de-Pile ressort fortement de cette analyse économique. Il a été observé depuis plusieurs années, une population active de plus en plus nombreuse, des emplois sur place en augmentation rapide, et globalement une forte attractivité.

La commune évolue entre deux dynamiques : une **tertiarisation de son économie de petite ville**, couplée à l'enjeu de **préservation de son caractère rural et de son identité productive**, notamment viticole, et en lien avec la **dépendances des pôles économiques voisins**.

En effet, **seulement 21% des actifs travaillent au sein du territoire communal en 2020** ; la grande majorité travaillant au sein de commune situées dans le département de la Gironde. La conséquence est le **déplacement quotidien des habitants dans les bassins d'emplois et de services voisins** (agglomérations libournaise et bordelaise notamment).

La **mobilisation d'espace d'accueil économique** est **prévue par le SCoT**, à travers des **projets de création / extension de 3 sites**, dans la limite des enjeux environnementaux et des risques (tels que le risque inondation). L'enjeu est ainsi de pouvoir **encadrer les potentielles implantations** afin que celles-ci soient produites dans les meilleures conditions, et afin de ne pas générer de nuisances, notamment en secteur résidentiel.

La **part de l'activité agricole** est **plus importante** à Saint-Denis-de-Pile **qu'au niveau départemental**, synonyme de **ruralité**. Cette activité agricole a connu des **difficultés**, et a surtout beaucoup évolué, comme au niveau national : un **nombre d'exploitations qui a diminué**, mais **des exploitations qui cultivent plus de terres qu'autrefois**, avec un nombre d'emplois agricoles stable sur la commune.

Enfin, les **zones agricoles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** (espaces artificialisés) sont encore les **seuls espaces de développement**, afin d'éviter l'extension urbaine et la consommation spatiale en tache d'huile des zones agricoles.

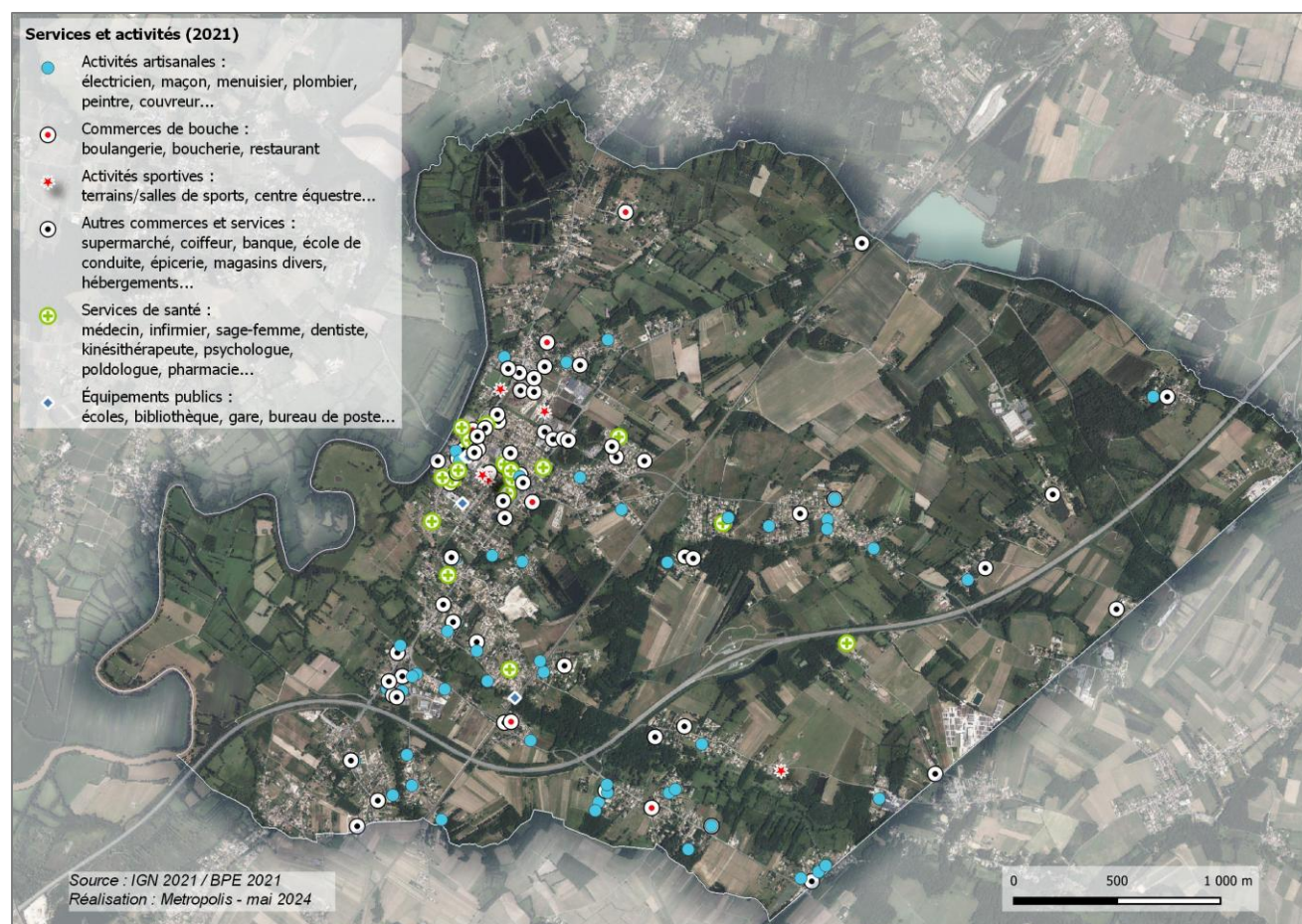
Trois enjeux ressortent de ce diagnostic agricole :

- La **préservation des espaces agricoles** pour pérenniser et renforcer cette activité, voire favoriser sa **diversification**, notamment celle tournée vers le tourisme,
- La **valorisation de la viticulture**, activité à forte valeur ajoutée,
- L'**anticipation des conflits d'usage** et la **favorisation des transitions paysagères**.

VI. EQUIPEMENTS, COMMERCE, SERVICES ET RESEAUX NUMERIQUES

1. UNE OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES EN CŒUR DE BOURG

Saint-Denis-de-Pile dispose d'un niveau d'offre commerciale (de détail, hors commerce destiné aux professionnels) et de services satisfaisant, cette offre étant essentiellement regroupée sur le centre-bourg, et disséminée sur les différents hameaux du territoire communal.



Répartition des équipements et services sur la commune de Saint-Denis-de-Pile³⁴

Saint-Denis-de-Pile étant définie par l'INSEE comme un centre intermédiaire d'équipements et de services, dispose d'un niveau d'offre commerciale (de détail, hors commerce destinés aux professionnels) et de services satisfaisant, profitant notamment de quelques **services de proximité**, voire de « **gamme intermédiaire** » et « **supérieure** ».

³⁴ Base Permanente des Équipements – INSEE 2021.

Commerces	Boulangerie	Épicerie	Boucherie-charcuterie	Supermarché	Agence immobilière	Fleuriste, jardinerie, animalerie	Magasin d'optique	Magasin de meubles	Grande surface de bricolage	Institut de beauté	Parfumerie-cosmétique	Station-service
	2	1	2	1	8	1	2	1	1	8	1	1
Services	Coiffure	Restaurant - Restauration rapide	Banque	Bureau de poste	Services funéraires	Réparation automobile et de matériel agricole	Contrôle technique automobile	École de conduite	Vétérinaire	Gare		
	4	9	3	1	1	14	2	2	1	1		
Artisans	Maçon	Plâtrier, peintre	Menuisier, charpentier, serrurier	Plombier, couvreur, chauffagiste	Électricien	Entreprise générale du bâtiment						
	17	14	17	6	9	2						
Action sociale et enseignement	École élémentaire	École maternelle	Crèche									
	1	1	1									
Médical et santé	Médecin généraliste	Infirmier	Sage-femme	Chirurgien dentiste	Pharmacie	Psychologue	Ergothérapeute	Pédicure-podologue	Masseur kinésithérapeute	Hébergement pour personnes âgées	Adultes handicapés : accueil/hébergement	Travail protégé
	5	7	2	2	1	1	1	1	6	2	3	1
Sport et loisirs	Terrain de grands jeux	Plateau et terrain de jeux extérieurs	Salles non-spécialisées	Salles multisports (gymnases)	Centre équestre	Tennis	Bibliothèque					
	1	1	1	1	1	1	1					
Gamme de proximité				Gamme intermédiaire		Gamme supérieure						

Équipements et services selon le type de gamme sur la commune de Saint-Denis-de-Pile³⁵

³⁵ INSEE 2021.



Centre-bourg (mairie) – D22



ZAE de la Frappe – Rue Clément Ader



ZAE du Vignon (Smicval)



Tonnellerie Sylvain – Route de Lyon (D1089)³⁶

³⁶ Source des photos : Google Maps.

La plupart des équipements structurants sont concentrés en **cœur de bourg et autour des voies routières structurantes** : mairie, église, écoles, services de santé, terrains et salles de sport, pharmacie, commerces et services... ; les autres équipements étant plus « dilués » sur le reste du territoire communal.

De ce fait, le parcours entre les principaux équipements du bourg pose des **enjeux d'accessibilité, de sécurité et d'attractivité**, en particulier concernant les **modes actifs** (piétons, cyclistes...), en lien avec la **dynamique commerciale**.

La certaine densité de l'habitat qui existe sur le bourg, l'attractivité démographique et économique, ainsi que les flux supportés sur les principaux axes routiers, sont autant de facteurs à même de justifier le **confortement de l'offre de commerces et de services à la personne** sur la commune, dans une logique de limitation des déplacements.

Le tableau suivant précise le **niveau d'équipement** sur le territoire communal, en termes de commerces, services, équipements de santé, sports / culture / loisirs.

Nombre d'équipements pour 1000 habitants	Commerces	Services aux particuliers	Fonctions médicales et paramédicales	Sports / Culture / Loisirs
Saint-Denis-de-Pile	2,59	17,96	5,01	4,84
Médiane des centralités locales de la Communauté d'Agglomération du Libournais	2,50	19,70	6,62	8,62
Médiane des centralités locales de Gironde	2,48	19,95	6,53	8,87
Caractéristique majeure	Offre importante (plus faible en grandes et moyennes surfaces)	Offre satisfaisante mais en-deçà des échelles intercommunale et départementale, notamment en services publics	Offre inférieure aux niveaux supérieurs, généralistes, spécialistes et fonctions paramédicales	Offre inférieure à celles des échelles intercommunale et départementale, tout type d'équipement confondu

Répartition des équipements et services principaux sur la commune de Saint-Denis-de-Pile

L'**offre en équipements** sur Saint-Denis-de-Pile est globalement plus **faible** que celles de la Communauté d'Agglomération du Libournais et du Département de la Gironde. Cela s'explique à la fois par sa **proximité de Libourne et de Bordeaux**, mais aussi par les **habitudes liées aux déplacements domicile-travail, l'aménagement de la commune** et les **distances entre habitat et équipements**.

Toutefois, la commune dispose d'une **offre importante en commerces**.

2. UNE OFFRE DE SOINS A CONFORTER

Saint-Denis-de-Pile dispose d'un panel de praticiens et de services médicaux à conforter au regard de sa taille. La commune accueille aujourd'hui **plusieurs médecins généralistes, spécialistes et fonctions paramédicales**, dont une sage-femme et un ergothérapeute, ainsi que des équipements structurants, tels que les **centres d'hébergement pour les personnes âgées et l'ESAT Haut-Mexant**³⁷.

Médical et santé	Médecin généraliste	Infirmier	Sage-femme	Chirurgien dentiste	Pharmacie	Psychologue	Ergothérapeute	Pédicure-podologue	Masseur kinésithérapeute	Hébergement pour personnes âgées	Adultes handicapés : accueil/hébergement	Travail protégé
	5	7	2	2	1	1	1	1	6	2	3	1
Gamme de proximité			Gamme intermédiaire		Gamme supérieure							

Équipements et services de santé sur la commune de Saint-Denis-de-Pile

L'**accessibilité potentielle localisée aux médecins généralistes**³⁸ à Saint-Denis-de-Pile est ainsi l'une des plus élevée de l'intercommunalité : liée à l'offre sur son propre territoire, à sa proximité immédiate avec Libourne et à une population comparativement jeune.

En moyenne, un dionysien a accès à **4,9 consultations ou visites de médecine générale par an**, contre 2,9 pour un habitant d'Izon, 3,4 pour un habitant de Coutras et 6,3 pour un habitant de Bonzac notamment.

3. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERISCOLAIRES

a) L'ACCUEIL PETITE-ENFANCE

La commune de Saint-Denis-de-Pile dispose d'une **crèche** « La Souris Verte », d'une capacité de 24 enfants, située 2 Avenue du Général de Gaulle. Il existe par ailleurs un **Relais Assistantes Maternelles** à la même adresse, et une **Maison d'Assistantes Maternelles (MAM)** « Au Bonheur des Touts Petits », située 2 lotissement du Tilleul.

Selon les données de la CAF, en 2020, le **taux de couverture globale**³⁹ pour les enfants de moins de 3 ans est de **57,9** à Saint-Denis-de-Pile contre 55 à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Libournais (59,1 à Coutras, 67,5 à Abzac et 72,9 à Izon, par exemple).

L'offre de garde pour les jeunes enfants apparaît donc comme étant plutôt adaptée sur Saint-Denis-de-Pile au vu de la situation intercommunale. Toutefois, cet indicateur est à suivre dans le temps, car il est susceptible de constituer un frein à l'installation de jeunes ménages.

b) L'ACCUEIL SCOLAIRE ET PERISCOLAIRE

Les établissements scolaires sur la commune sont les suivants :

- L'**école maternelle Gisèle Halimi** connaît une baisse d'inscrits – 205 enfants en 2019 contre 191 à la rentrée 2021-2022 ;
- L'**école primaire Anne Frank** connaît à l'inverse une hausse d'inscrits – 355 enfants en 2019 contre 372 à la rentrée 2021-2022.⁴⁰

³⁷ Établissement et Service d'Aide par le Travail.

³⁸ L'indicateur d'accessibilité potentielle localisée (APL) a été développé par la DREES et l'IRDES pour mesurer l'adéquation spatiale entre l'offre et la demande de soins de premier recours à un échelon géographique fin. L'APL est un indicateur local, disponible au niveau de chaque commune, qui tient compte de l'offre et de la demande issue des communes environnantes. L'APL tient également compte du niveau d'activité des professionnels en exercice ainsi que de la structure par âge de la population de chaque commune qui influence les besoins de soins.

³⁹ Capacité théorique d'accueil des enfants de moins de 3 ans par les modes d'accueil "formels" pour 100 enfants de moins de 3 ans.

⁴⁰ Source : data.education.gouv.

Les écoles ainsi sont ainsi regroupés au **cœur du bourg** de Saint-Denis-de-Pile, créant un véritable « **pôle scolaire** », sur lequel se situe également la **crèche**, le **Relais** et la **Maison d'Assistantes Maternelles**.

Ce secteur regroupe par ailleurs d'autres **équipements sportifs et de loisirs** structurants de la commune (Dojo, City Stade, Maison de l'Isle, salle des fêtes...), restant toutefois peu aménagé.

4. UNE TRES BONNE COUVERTURE NUMERIQUE, LA FIBRE D'ICI 2022

Saint-Denis-de-Pile dispose de réseaux numériques et téléphoniques de très bonne qualité selon l'ARCEP : **l'ensemble de la commune est couvert par la 4G** et par un **réseau « SMS / Voix » de très bonne qualité** par les 4 principaux opérateurs (Orange, SFR, Free, Bouygues Télécom).

En 2024, le **déploiement de la fibre** est **en cours** sur la commune, menée par le syndicat Gironde Numérique. Au 31 décembre 2023, 50 à 75% des locaux d'habitation et professionnels sont raccordables à la fibre. Ils se situent au niveau du bourg. Le programme de déploiement vise ainsi à étendre le réseau vers l'ensemble du territoire communal.

Selon Gironde Numérique, **l'ensemble de la commune devrait être couverte d'ici 2025**.⁴¹

⁴¹ Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse, données au 25/04/2024.

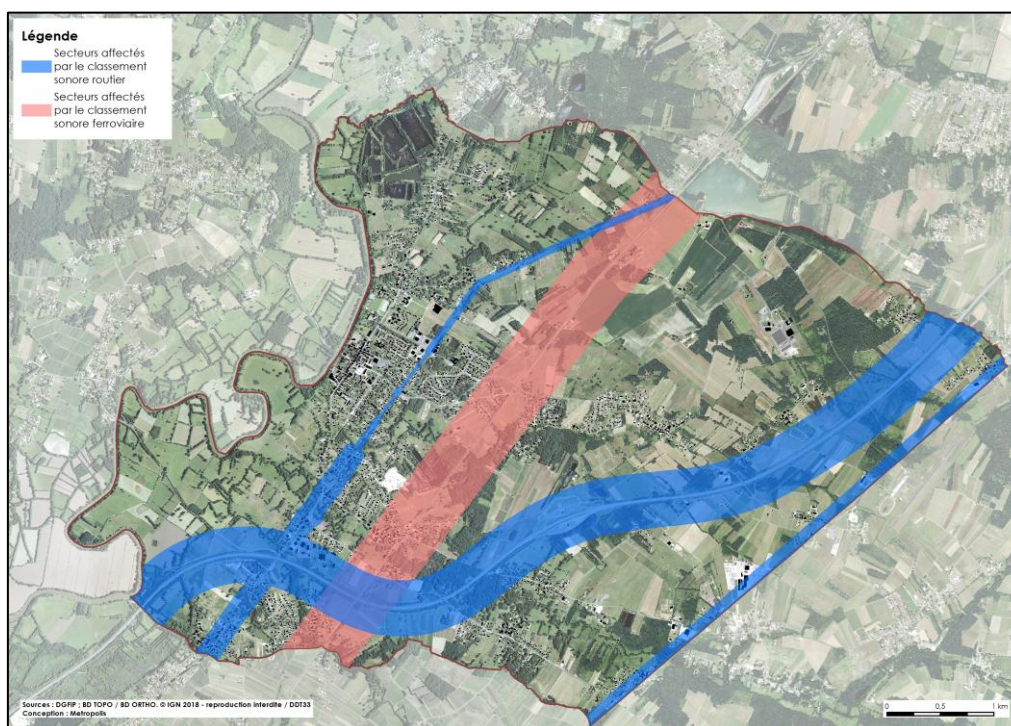
VII. TRANSPORTS ET MOBILITES

Il faut compter environ **10 kilomètres** du bourg de Saint-Denis-de-Pile au **centre-ville de Libourne**, soit **16 à 26 minutes** suivant l'itinéraire emprunté (D910 ou D674) et les conditions de circulation. Les habitants disposent ainsi d'une bonne accessibilité à la centralité libournaise.

La **route départementale D910** enregistre près de **12 000 véhicules/jour** dont **plus de 4% de poids-lourds**⁴².

Saint-Denis-de-Pile est également structurée par la **route départementale D22**, traversant la commune d'Ouest en Est, qui enregistre quant à elle **près de 4 000 véhicules/jour** dont **plus de 1% de poids-lourds**⁴³.

Les **nuisances et pollutions** engendrées par de tels flux ne sont pas négligeables : l'autoroute A89, la voie ferrée et les routes départementales D910 et D674, sont ainsi classées entre les **catégories 2 et 5** par l'article 4 de l'arrêté préfectoral de février 2023, qui définit l'emprise des secteurs affectés par le bruit pour chaque catégorie. (voir état initial de l'environnement, Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement).



Secteurs affectés par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur Saint-Denis-de-Pile

2. UNE FORTE DEPENDANCE A L'AUTOMOBILE INDIVIDUELLE

a) UN FORT TAUX D'EQUIPEMENT AUTOMOBILE

En **2020, 90% des ménages disposaient d'au moins 1 voiture** à Saint-Denis-de-Pile. 47% des ménages possédaient même au moins 2 voitures. Ces taux sont sensiblement identiques depuis 2009 (respectivement 91% et 46%).

En **2020, 80% des ménages disposaient par ailleurs d'un emplacement de stationnement réservé**, soit un taux identique à celui de 2009 (traduisant des formes urbaines favorables aux espaces d'habitat individuel).

⁴² Comptages routiers du département de la Gironde 2023.

⁴³ Comptages routiers du département de la Gironde 2021

b) DES ALTERNATIVES EN TRANSPORT EN COMMUN



Réseau de transports en commun et services pour véhicules électriques sur la commune de Saint-Denis-de-Pile

La commune de Saint-Denis-de-Pile est traversée par la **ligne ferroviaire Bordeaux – Paris**, et dispose d'une **halte ferroviaire** située au Sud sur le hameau de Pinaud. Dans le cadre du projet de prolongement du RER métropolitain au-delà de la ville de Libourne, cette halte fait l'objet d'un **projet de déplacement pour l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal** (PEM) plus au Nord à proximité du chemin du Champ d'Henry.

L'objectif du PEM est de faciliter l'accessibilité, notamment en rabattement vers le bourg et en particulier pour les modes actifs (piétons, cyclistes, ...), ainsi que de recomposer le tissu urbain du quartier sur le long terme, dans un objectif de densification et de diversification des usages.

Deux lignes TER proposent aujourd'hui une desserte sur la commune, au niveau de la halte ferroviaire existante :

- La **ligne F41** (Coutras – Arcachon), de 6h49 à 19h11 du lundi au vendredi, avec 3 allers-retours, et de 6h49 à 15h13 du samedi au dimanche, avec 4 allers-retours par jour,
- La **ligne L13** (Angoulême – Bordeaux), de 7h42 à 19h42 du lundi au vendredi, avec 5 allers-retours, et de 9h34 à 19h43 du samedi au dimanche, avec 3 allers-retours par jour.

La commune dispose par ailleurs d'**arrêts de réseau de bus** sur le réseau intercommunal Calibus :

- La **ligne 4** : Saint-Émilion – Saint-Denis-de-Pile, de 6h10 à 20h10 du lundi au samedi, avec 10 allers-retours par jour,
- La **ligne 8** : Coutras – Libourne Gare, de 6h45 à 20h20 du lundi au samedi, avec 8 allers-retours par jour.

Par ailleurs, la commune dispose d'une **borne de recharge pour les véhicules électriques (2 places)** en cœur de bourg, rue du Champ de Foire.

Enfin, **aucune aire de covoiturage** n'a été recensée sur le territoire communal.

L'**accessibilité en train** depuis Saint-Denis-de-Pile est **compétitive face à l'usage de la voiture en termes de temps de trajet**, notamment pour les déplacements domicile-travail, et en particulier sur la ligne L31 Angoulême – Bordeaux.

L'**accessibilité en bus** est toutefois **moins compétitive face à l'usage de la voiture**, le réseau intercommunal étant celui des voies départementales structurantes de la commune.

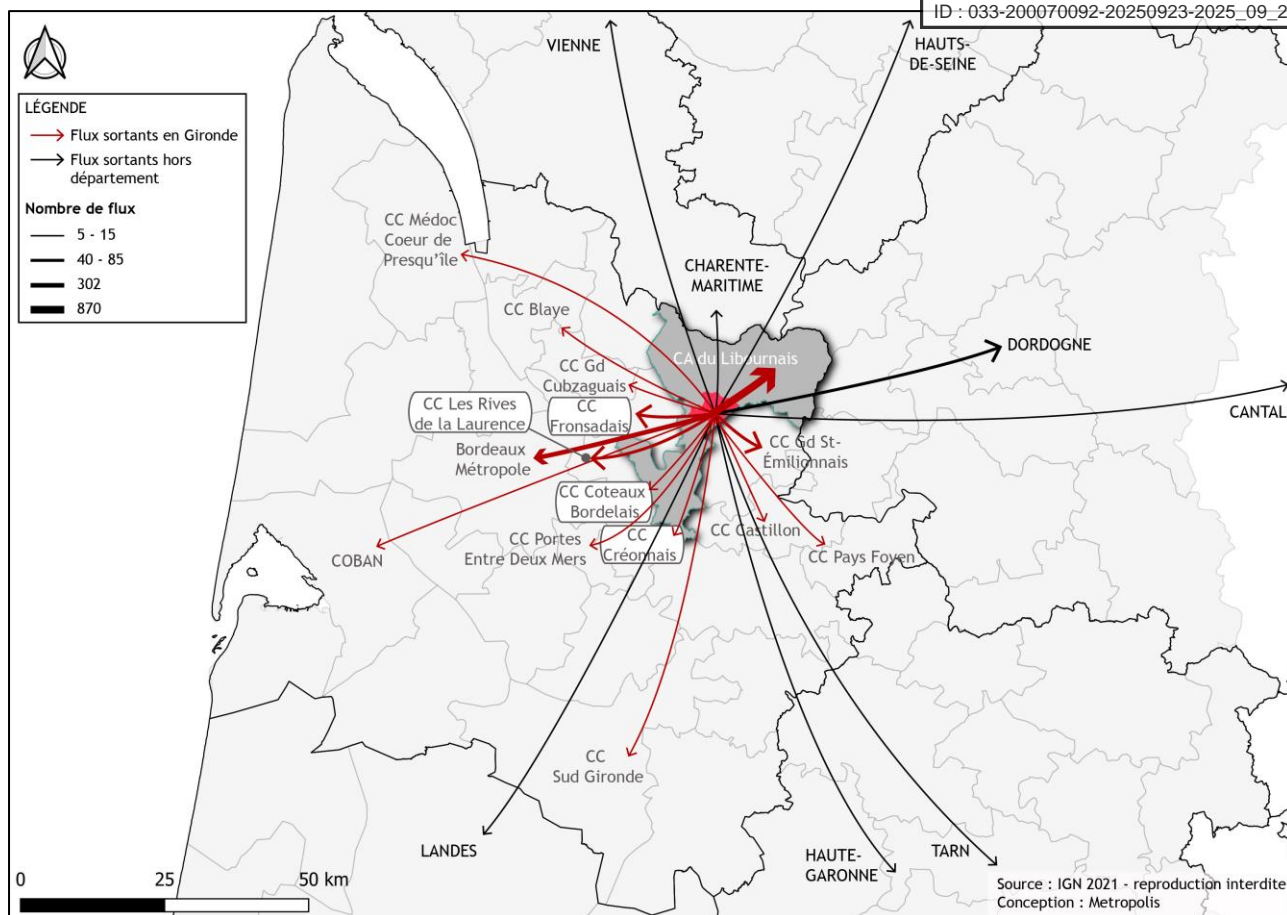
3. DES FLUX DOMICILE-TRAVAIL CONCENTRES VERS LA CALI

En 2020, **plus de 88% des actifs utilisaient quotidiennement leur voiture personnelle pour se rendre à leur travail**, une proportion en légère **hausse depuis 2014 (87,6%)**. L'évolution montre en effet, à l'inverse des tendances nationales, des déplacements de plus en plus motorisés sur la commune : **seulement 7,3% des actifs déclarent utiliser un mode de transport « de proximité »** (pas de déplacement, marche ou vélo).

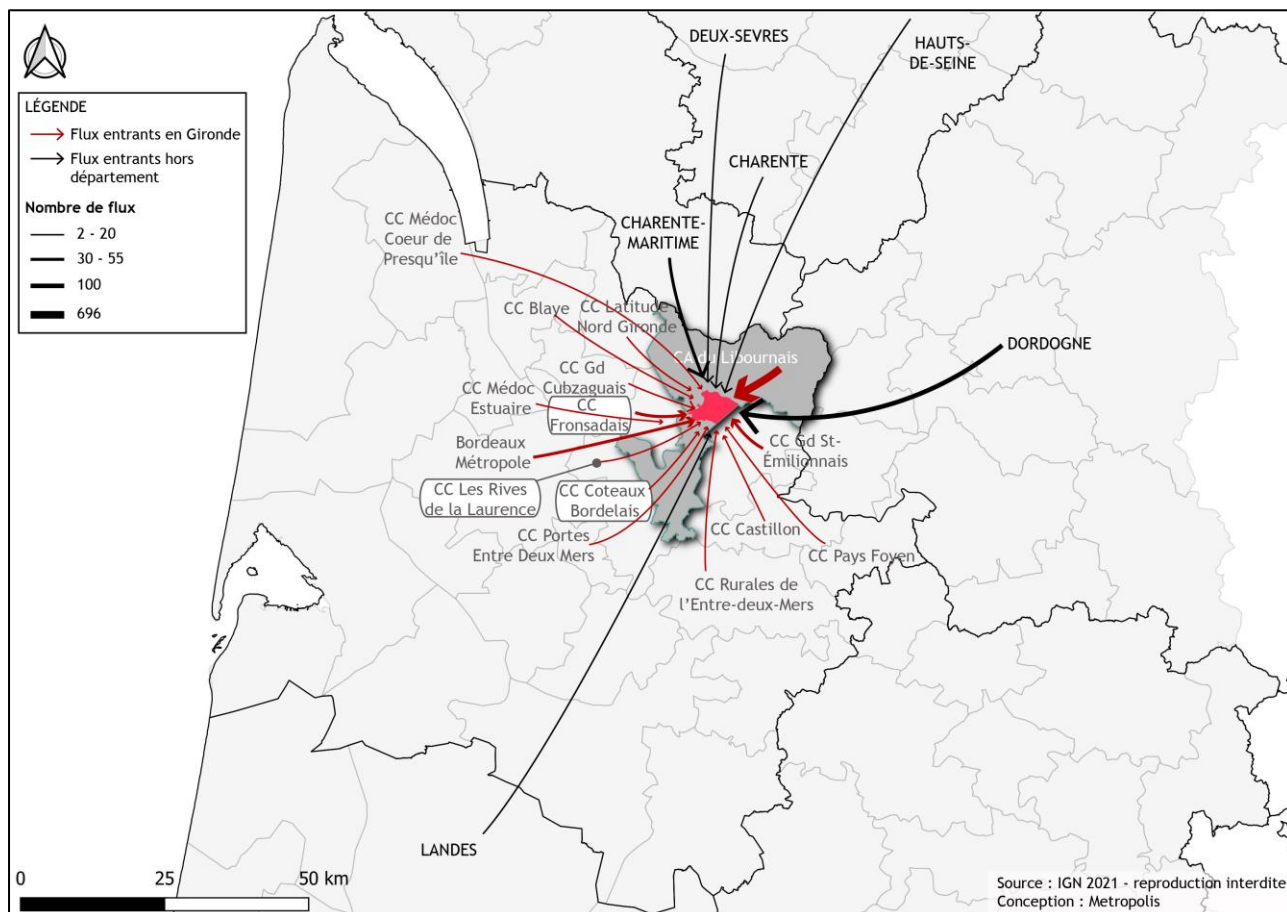
Bien que l'emploi se soit développé ces dernières années, **la population de Saint-Denis-de-Pile reste plutôt tournée vers les pôles d'emplois extérieurs** :

- **Sur les 2 146 actifs occupés résidents sur la commune, 593 y travaillent aussi (28%),**
- **72% des actifs résidents sur la commune vont ainsi travailler ailleurs**, suivant des flux très concentrés :
 - 56% (des 1 549 actifs résidents sur Saint-Denis-de-Pile mais n'y travaillant pas) vont travailler au sein de la Communauté d'Agglomération du Libournais,
 - 19% vont travailler dans la métropole bordelaise,
 - Les 25% restants sont plus dispersés sur d'autres intercommunalités du département girondin (Communautés de communes du Grand Saint-Émilionnais, du Fronsadais, des Rives de la Laurence, ...), voire sur d'autres départements tels que les Landes, la Dordogne, ... (flux moindres).
- Puisque Saint-Denis-de-Pile dispose de 1 735 emplois en 2019⁴⁴, **1 089 emplois sont occupés par des actifs qui ne résident pas sur la commune** (63% des emplois situés sur Saint-Denis-de-Pile), suivant des flux beaucoup plus dispersés :
 - 64% proviennent de la Communauté d'Agglomération du Libournais,
 - 3% proviennent de Bordeaux Métropole,
 - Les 33% restants sont plus dispersés sur d'autres intercommunalités du département girondin (Communautés de communes du Grand Saint-Émilionnais, du Fronsadais, Latitude Nord Gironde, ...), voire sur d'autres départements (Charente-Maritime, Landes, Dordogne, ...).

⁴⁴ Dernier recensement de l'INSEE concernant l'emploi.



Flux domicile-travail sortants depuis la commune de Saint-Denis-de-Pile



Flux domicile-travail entrants depuis la commune de Saint-Denis-de-Pile

4. STATIONNEMENT ET AMENAGEMENTS POUR LES MODES ACTIFS : DES ENJEUX LOCALISES

a) BORNE DE RECHARGE POUR VEHICULES HYBRIDES OU ELECTRIQUES

Selon la plateforme web du **réseau MObiVE**⁴⁵, la commune de Saint-Denis-de-Pile dispose d'une borne de recharge pour 2 véhicules hybrides ou électriques, située en cœur de bourg à proximité de la mairie, **rue du Champs de Foire**.

b) STATIONNEMENT : UN BON ACCES AUX EQUIPEMENTS

Le stationnement est un enjeu fondamental pour permettre l'accès automobile aux commerces et aux équipements, et accueillir à proximité des logements les voitures des visiteurs et des habitants.

La **forme pavillonnaire** largement représentée sur le territoire laisse une **large place au stationnement sur l'espace privé**. Toutefois, la taille des parcelles étant vouée à se réduire et les constructions récentes n'étant pas toujours de taille suffisante, les véhicules sont souvent sortis des garages et des parcelles.

Ainsi, une proportion non négligeable de résidents ne bénéficie pas de places de parking privé et doit se reporter sur les places de stationnement public : en 2020, **233 ménages disposent d'au moins une voiture sans stationnement réservé**.

C'est notamment le cas dans les espaces anciens et denses comme le **centre-bourg** : la **voirie est souvent étroite, mal délimitée** et les **constructions bâties à l'alignement des voies**. Ainsi, le stationnement est difficile pour certains habitants sans parcelle utilisable ni garage, et pour les visiteurs. C'est essentiellement le cas du **secteur compris entre la D910** (route de Paris) **et la D974** (route de Coutras) que peuvent être identifiés des **problèmes de stationnement**.

Dans les **extensions plus contemporaines**, le stationnement est bien plus aisé, avec d'abord des **possibilités importantes** sur chaque parcelle (garages ou allée), ainsi que de grands espaces le long des voiries et des raquettes de retournement. Les opérations d'aménagement permettent de gérer en amont les conditions de stationnement et facilitent ainsi leur gestion adaptée.

Les illustrations suivantes recensent les **capacités de stationnement** (en nombre approximatif de places) sécurisées et aménagées sur les emprises publiques, ou accessibles sans contraintes spécifiques (espaces d'activités économiques et d'équipements publics accessibles, espaces imperméabilisés non bâtis où le stationnement est d'usage, ...).

Le **centre-bourg**, regroupant l'essentiel des services et commerces, concentre la capacité de stationnement la plus importante de la commune, avec environ **384 places matérialisées**⁴⁶ et **92 places de stationnement non matérialisées**⁴⁷ allouées aux habitants et usagers (environ 10 places réservées aux personnes à mobilité réduite).

Les autres espaces de stationnement sont positionnés à proximité des lieux générateurs de déplacements, et plus particulièrement au niveau de la **halte ferroviaire**, et du pôle accueillant le **cimetière** (le long de la D22), la **pharmacie** et la **boulangerie** (aux abords de la D674).

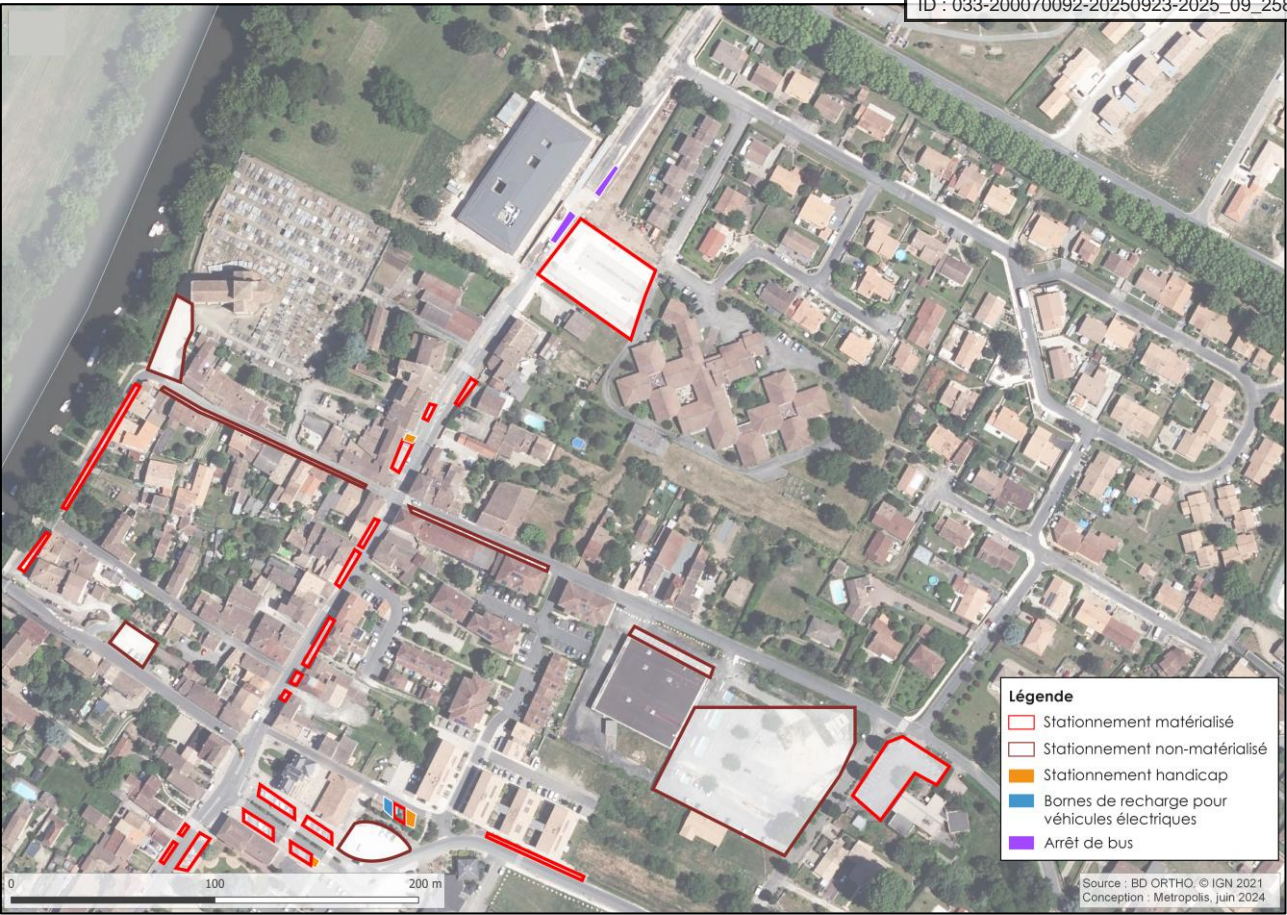
Enfin, on dénombre des parcs de stationnement privés aux abords du **centre commercial Intermarché**⁴⁸ et au sein de la **zone d'activités de la Frappe**.

⁴⁵ Réseau de bornes de recharges pour véhicules électriques, déployé par 5 Syndicats Départementaux d'Énergies de Nouvelle-Aquitaine.

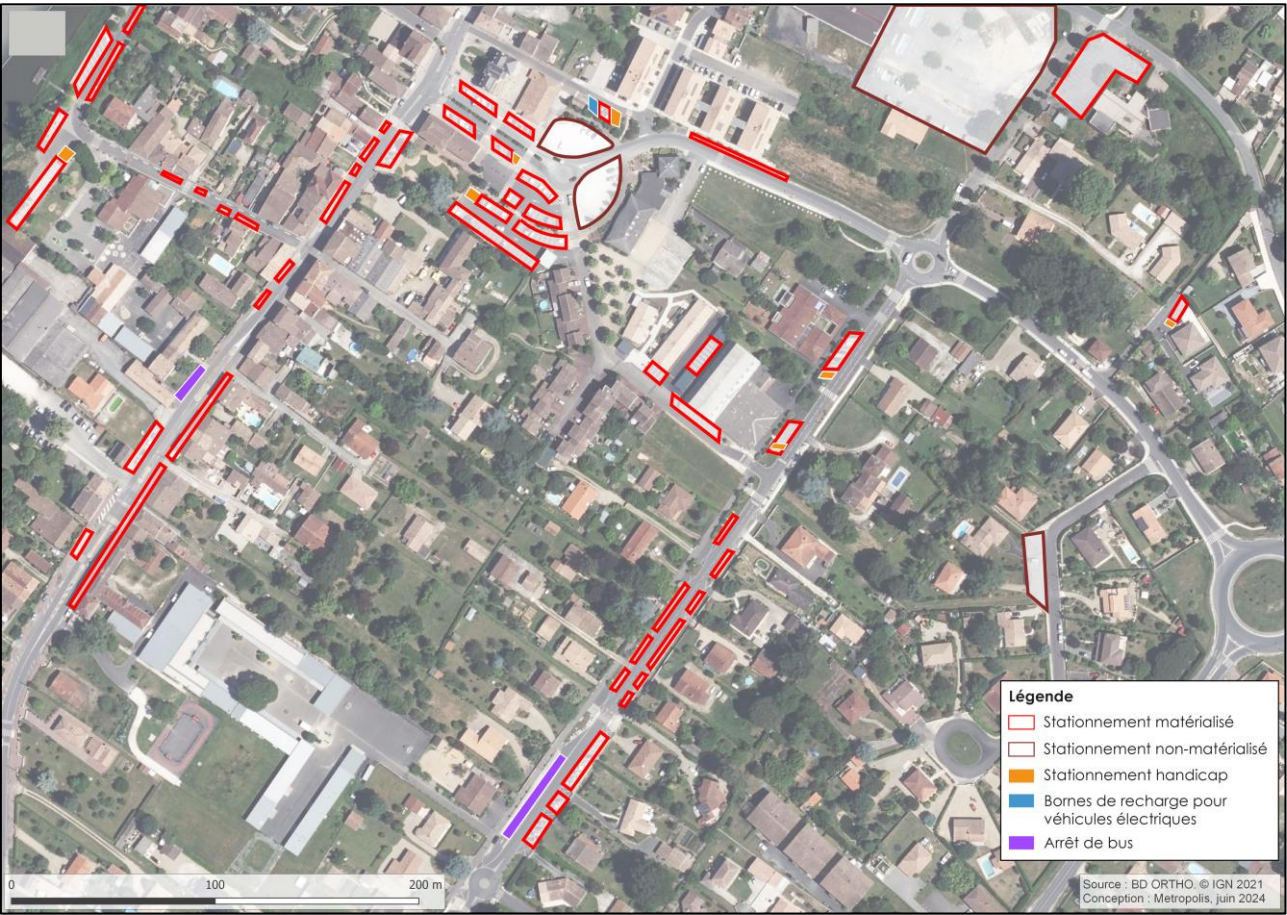
⁴⁶ Dont 28 places sur l'Avenue du Général de Gaulle, hors du cadre de la carte du centre-bourg (sud).

⁴⁷ Hors espaces en friche du centre commercial Intermarché délocalisé plus au nord.

⁴⁸ Nouveau centre commercial Intermarché délocalisé.



Stationnement sur le centre-bourg (nord) de Saint-Denis-de-Pile



Stationnement sur le centre-bourg (sud) de Saint-Denis-de-Pile



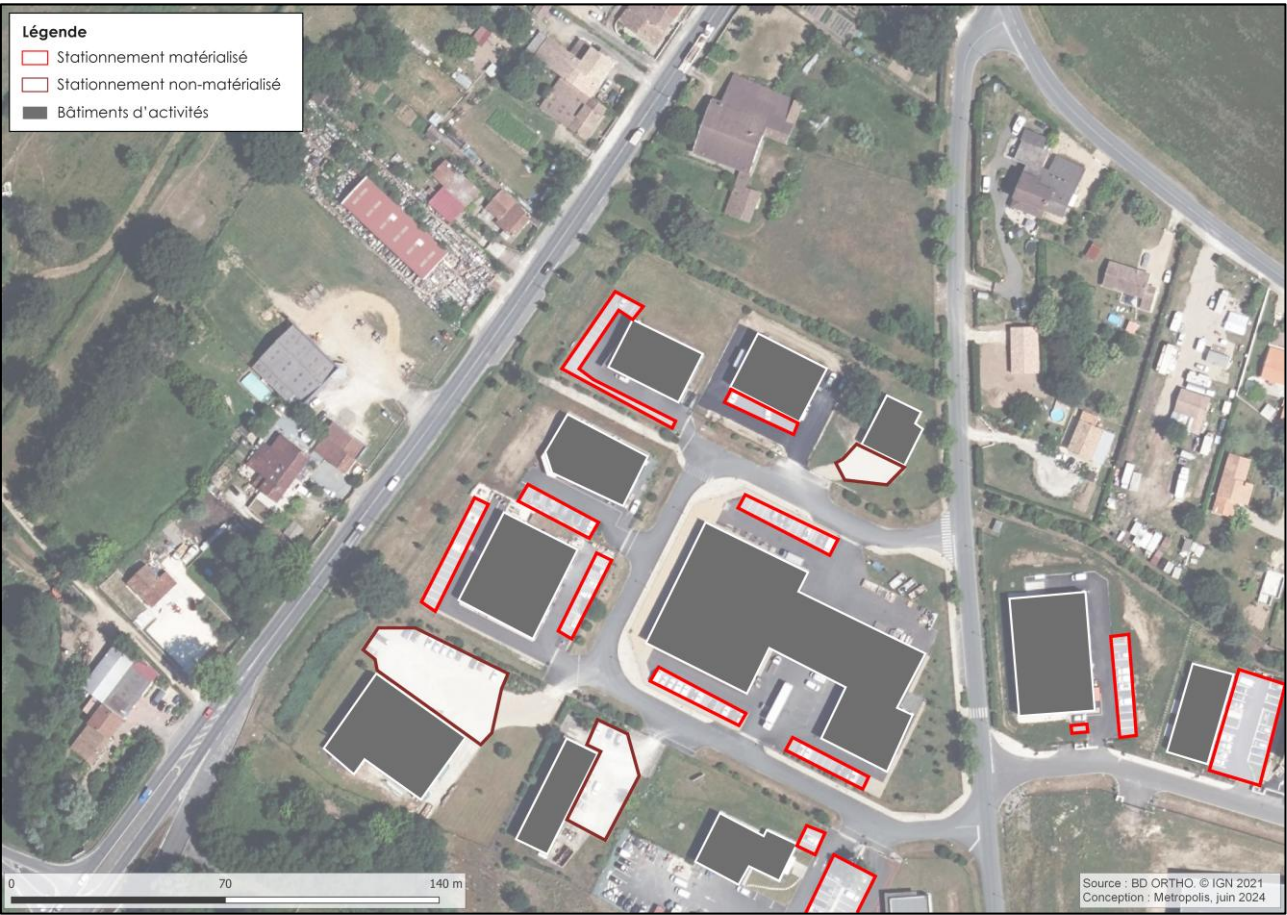
Stationnement autour de la halte ferroviaire de Saint-Denis-de-Pile



Stationnement sur le secteur de la pharmacie et du cimetière à Saint-Denis-de-Pile



Stationnement privé autour du centre commercial Intermarché à Saint-Denis-de-Pile



Stationnement privé autour de la zone d'activités économiques (ZAE) de la Frappe à Saint-Denis-de-Pile

c) AMENAGEMENTS DESTINES AUX MODES DOUX ET AUX TRANSPORTS EN COMMUN

Comme vu précédemment, la très large partie du trafic motorisé sur Saint-Denis-de-Pile, en dehors de l'A89, est concentrée sur les routes départementales **D910** (qui rejoint Libourne et Guîtres et qui traverse le centre-bourg) et **D674** (qui rejoint Libourne et Coutras, en continuité de la D910) qui traversent et encadrent le bourg.

Le **trafic** et la **vitesse** sur les départementales et voies structurantes, même en traversée d'agglomération, restent des **facteurs importants de dangerosité**. D'autre part, les **espaces de stationnement limitent** parfois la **bonne circulation piétonne et cycliste**.

Toutefois, de nombreux aménagements destinés aux modes doux ont déjà été effectués. Au sein du **bourg** de Saint-Denis-de-Pile, des **aménagements** ont été réalisés pour **limiter la vitesse des véhicules** et **permettre les traversées piétonnes** (notamment pour l'accès aux commerces). Ces aménagements favorisent une **meilleure sécurisation des piétons, près des équipements publics** comme dans les **espaces pavillonnaires** : trottoirs et aménagements en faveur des piétons et des cyclistes, limitation de la place de la voiture, dispositifs anti-stationnement gênant, ...

Par ailleurs, la municipalité entend développer son offre en **transports en commun**, avec la **relocalisation** et le **développement de sa halte ferroviaire**⁴⁹, mais aussi à travers l'**aménagement des arrêts de bus**.

Sur le reste du réseau viaire, la question des aménagements dédiés aux modes actifs se posent moins car le trafic routier est beaucoup plus limité.



Place de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite



Zone de rencontre (limitée à 20km/h), attenante à une voie principale



Passerelle dédiée aux modes de déplacement doux



Trottoirs étroits au sein du tissu ancien de centre-bourg



Aménagement d'une promenade piétonne sur les berges de l'Isle



Arrêt de bus séparé du flux automobile



Aménagements récents en faveur des modes doux et des transports en commun (zone 30, revêtements différenciés, valorisation du patrimoine bâti et naturel, végétalisation, arrêts de bus...), sur la D910, à proximité de la Médiathèque

⁴⁹ Projet de pôle d'échanges multimodal, à l'échelle intercommunale.

VIII. URBANISME ET PATRIMOINE

1. LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

Historiquement, Saint-Denis-de-Pile est un territoire peu développé. Au **XVIIIe siècle** :

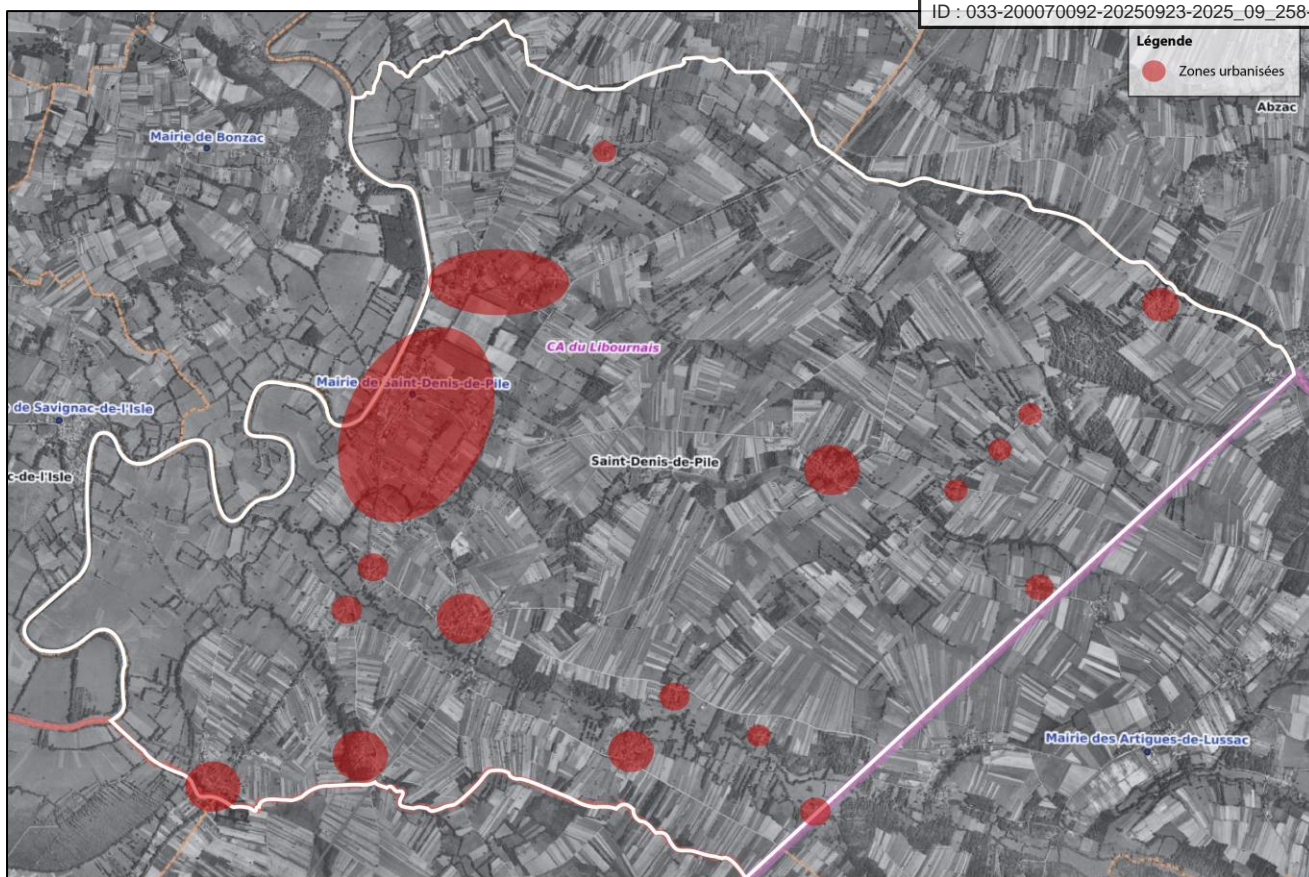
- Il est maillé du **bourg** et de **hameaux** : **Goiset** (Goizet), **Lombrière** (L'Ombrière), **Pineau** (Pinaud)... ;
- Le tracé de la **RD674**, qui a subi quelques modifications, et la liaison ferroviaire apparaissent.

Au **XIXe siècle** :

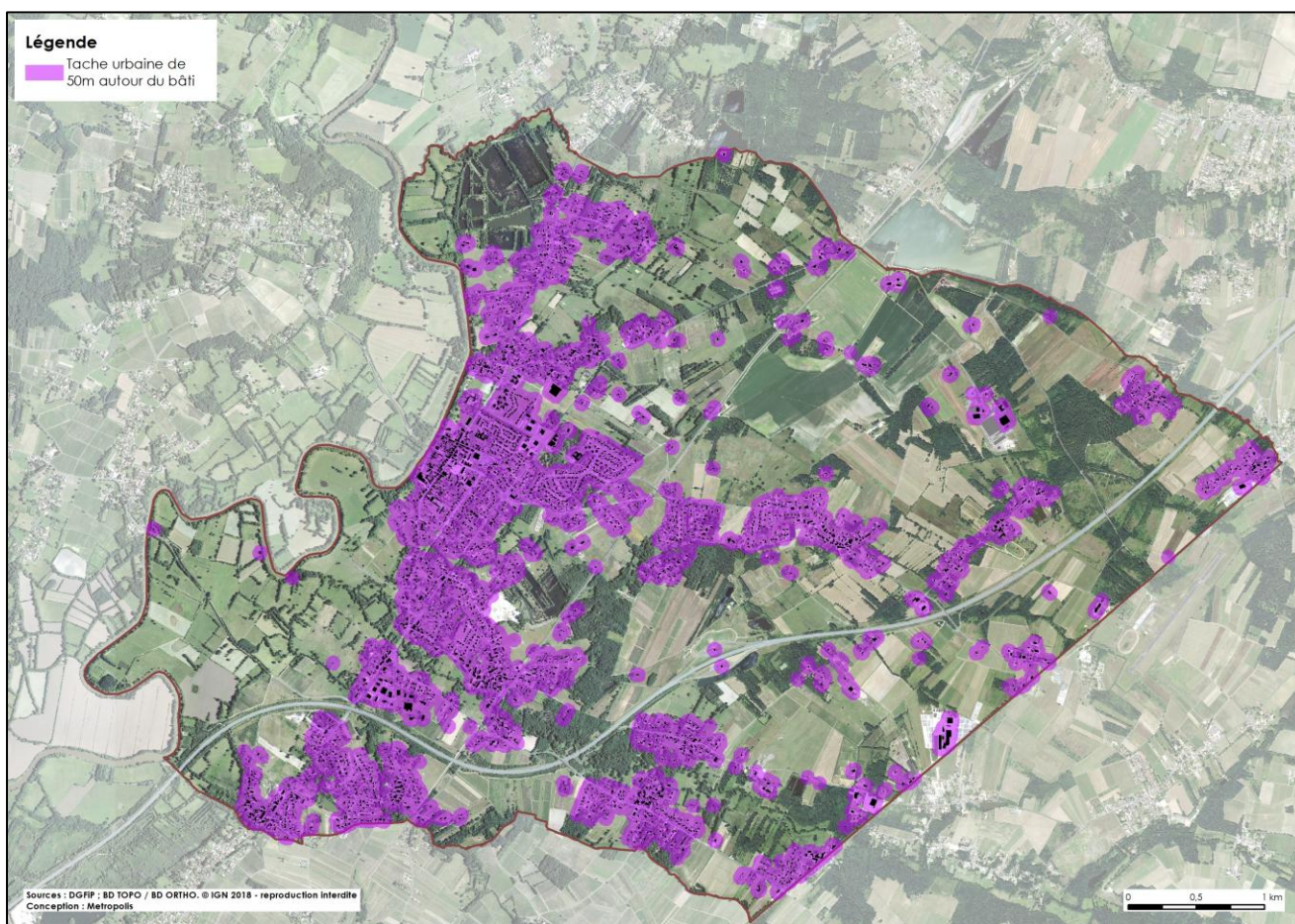
- Les **limites communales** sont les mêmes que celles d'aujourd'hui ;
- Le **bourg**, très resserré, et les **hameaux** (Goizet, L'Ombrière, Pinaud, Port du Fleix...) **se développent** ;
- Les **vallées des cours d'eau qui rejoignent l'Isle** (ruisseaux de Lavie et de la Cuve) marquent la topographie et le paysage, notamment les **cultures agricoles** et les **boisements**.



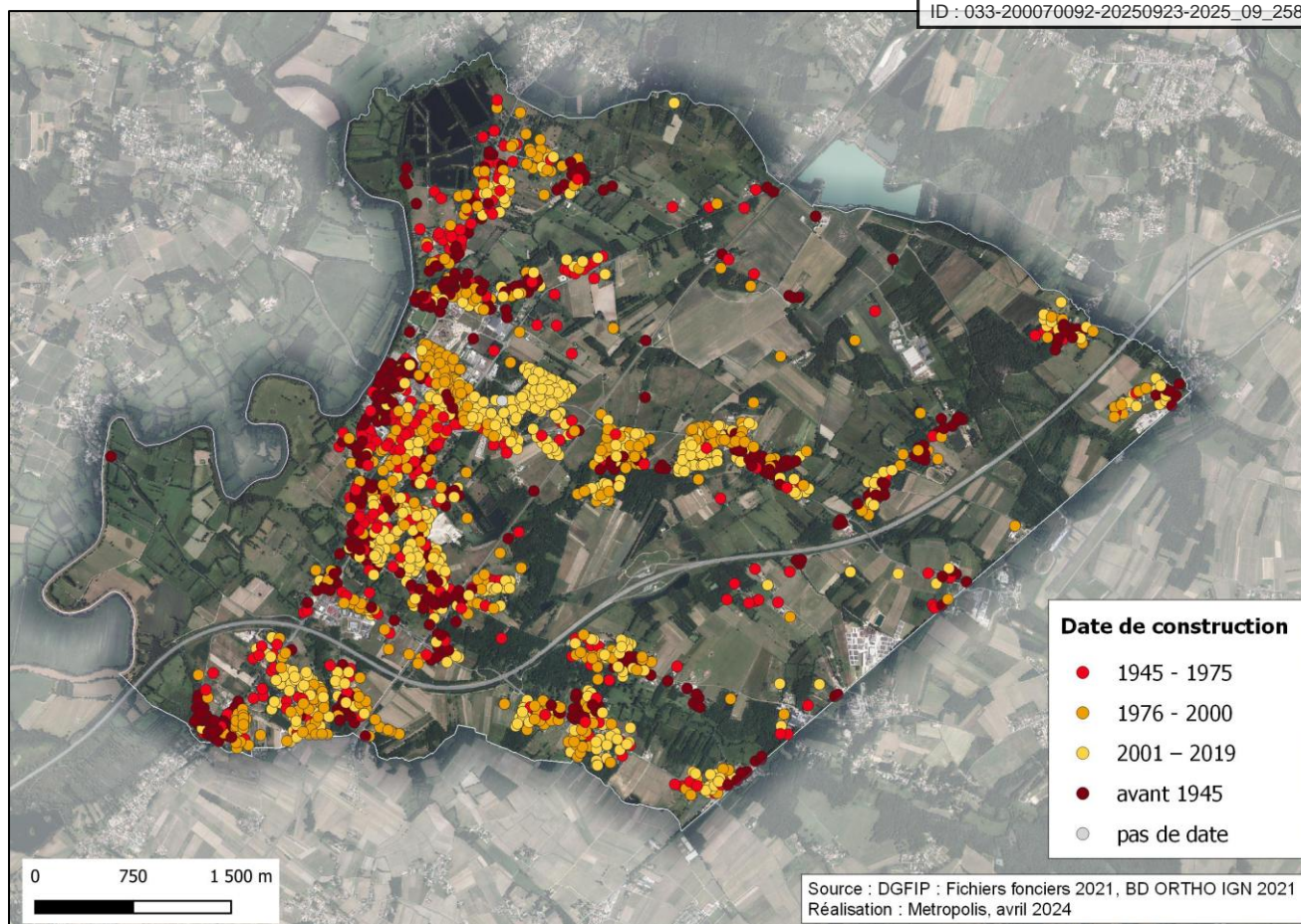
Analyse des documents graphiques anciens – Cartes de Cassini (XVIIIe siècle) et d'État Major (1820-1866)



Zones urbanisées au cours de la période 1950-1965 sur Saint-Denis-de-Pile



Tâche urbaine de 50 mètres autour du bâti sur Saint-Denis-de-Pile (aujourd'hui)



Périodes de construction des logements à Saint-Denis-de-Pile

	Avant 1945	1946-1975	1976-2000	2001-2019
Part des constructions	29%	12%	26%	33%

Part des constructions suivant les périodes sur Saint-Denis-de-Pile

29% des logements datent d'avant 1945 ; ils sont situés pour la plupart au sein du bourg et des hameaux historiques, tels que L'Ombrière, Goizet... ; **59% des constructions ont été réalisées en moins de 45 ans.**

La structure urbaine de Saint-Denis-de-Pile s'est largement développée depuis plusieurs siècles : le **bourg** et les **hameaux** se sont **étendus jusqu'à ce que l'urbanisation se rejoigne entre ces premières entités urbaines.** L'extension contemporaine du bourg s'est en effet réalisée à partir de son noyau historique vers le Sud, rejoignant peu à peu le hameau de la Frappe.

La **forte pression démographique** connue depuis la **seconde moitié du XXe siècle** a permis de conforter ces entités urbaines, en limitant en partie le mitage.



Les **constructions les plus récentes**, présentant des formes urbaines plus largement standardisées, sont ainsi davantage présentes à l'**Est** et au **Sud du bourg.**

Le **tracé de l'A89** et de la **voie ferrée** représentent des **coupures spatiales, paysagères et écologiques.** Par ailleurs, la structure urbaine est contrainte par la présence de **prairies, boisements, bocages, vignobles et ripisylves des ruisseaux** répartis sur l'ensemble du territoire.

L'**urbanisation « au coup par coup » de logements individuels purs** a laissé quelques **espaces de vides au sein de la tâche urbaine** qui constituent aujourd'hui un **potentiel gisement foncier**, mais nécessitant impérativement une **logique d'aménagement d'ensemble concertée.**

2. LES FORMES URBAINES ANCIENNES

a) LE CENTRE-BOURG

	 <p>Centre-bourg (mairie) – RD22</p>
<p>Composants urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20 logements / hectare, • Ilots ouverts, façades urbaines laissant place à des jardins sur l'arrière, • Bâti en ordre continu ou semi-continu, • Alignement sur rue, • Hauteurs comprises entre rez-de-chaussée, R+1 et R+2. 	
<p>Modèle(s) d'habitat dominant(s)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeubles subdivisés en logements de tailles variables, • Maisons de bourg, • T3 à T4. 	
<p>Caractéristiques fonctionnelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tracé viaire étroit, • Espaces non bâtis constitués de cours intérieures ou de jardins, • Stationnement résidentiel sur rue ou privé. 	
<p>Usage(s) dominant(s)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mixité fonctionnelle importante avec rez-de-chaussée commerciaux. • Équipements 	

Ce tissu concerne essentiellement le noyau ancien du bourg **entre la rivière de l'Isle et la RD674** (route de Coutras).

b) LES HAMEAUX ANCIENS



Hameau de Goizet – route de la Pinière

Composants urbains

- 10 logements / hectare,
- Pas de concept d'ilot, ou de manière très partielle,
- Tissu urbain compact en ordre continu, semi-continu ou discontinu,
- Alignement sur rue,
- Hauteurs comprises entre rez-de-chaussée et R+1.

Modèle(s) d'habitat dominant(s)

- Immeubles subdivisés en logements de tailles variables,
- Diversité de formes d'habitat individuel,
- T4 à T5.

Caractéristiques fonctionnelles

- Tracé viaire étroit,
- Espaces non bâtis constitués de cours intérieur ou jardins,
- Stationnement résidentiel sur rue ou privé.

Usage(s) dominant(s)

- Faible mixité fonctionnelle mais présence ponctuelle d'activités.

Ce tissu concerne essentiellement les hameaux anciens disséminés sur le territoire communal : **Goizet, L'Ombrière, Pinaud, Port du Fleix...**

3. LES FORMES URBAINES CONTEMPORAINES

a) L'HABITAT INDIVIDUEL (LOTISSEMENT)



Lotissement du Barail des Jais

Composants urbains

- 5 à 10 logements / hectare,
- Lotissements sur emprises variables,
- Taille des lots variables,
- Bâti en ordre discontinu,
- Bâti majoritairement en rez-de-chaussée,
- Clôtures.

Modèle(s) d'habitat dominant(s)

- Maison individuelle,
- T4 à T5.

Caractéristiques fonctionnelles

- Tracé viaire plus ou moins large,
- Espaces non bâtis constitués de jardins privatifs clôturés,
- Stationnement résidentiel sur rue ou privé.

Usage(s) dominant(s)

- Habitat.

Les extensions contemporaines des noyaux anciens, du bourg et des hameaux, ont quasi-exclusivement concerné de l'habitat individuel. Les **formes urbaines associées** sont **quasi-identiques** quelque soit la période de construction, avec des **emprises au sol variables**.

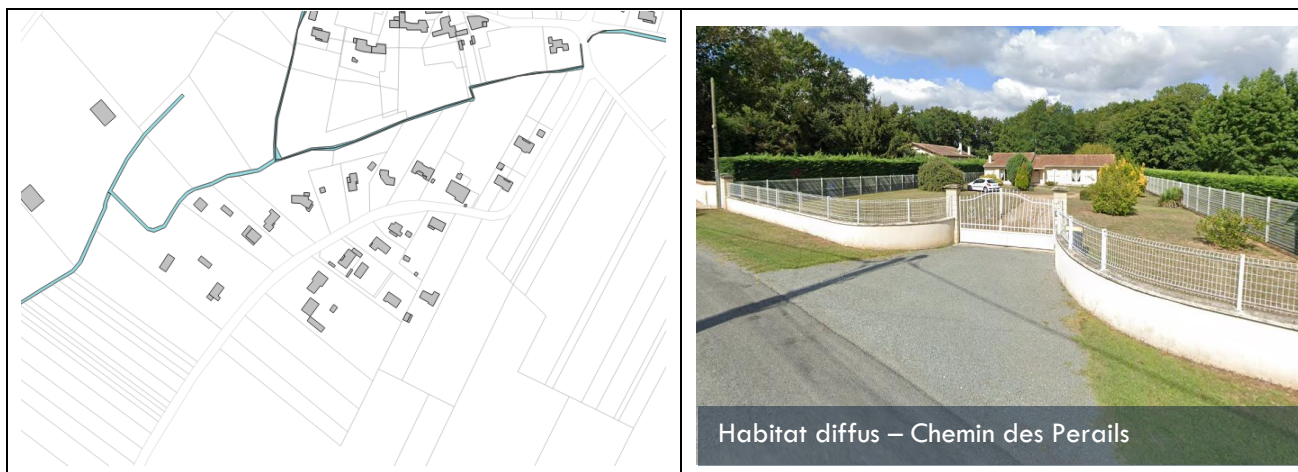
Les **potentialités de division parcellaire** dans ce tissu d'habitat individuel sont ainsi importantes, et peuvent générer des problématiques urbaines et fonctionnelles notables (ressource en eau, réseaux...).

b) L'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE ET LE COLLECTIF

	 <p>Lotissement du Clos Mexant – Résidence Camille Claudel</p>
	 <p>Habitat collectif – Avenue François Mitterrand</p>
Composants urbains	
<ul style="list-style-type: none"> • 25 à 40 logements / hectare, • Taille des lots variable, des maisons groupées aux petits immeubles collectifs, • Bâti en ordre continu ou semi-continu, non-aligné sur rue, • Bâti en rez-de-chaussée, R+1 (individuel groupé) voire R+2 (collectif), 	
Modèle(s) d'habitat dominant(s)	
<ul style="list-style-type: none"> • Individuel groupé, petit collectif, • T1 à T5. 	
Caractéristiques fonctionnelles	
<ul style="list-style-type: none"> • Tracé viaire relativement large, parfois en sens unique, • Espaces non bâtis constitués de cours, d'espaces de stationnement et de jardins privatifs clôturés, • Stationnement résidentiel sur rue ou privé. 	
Usage(s) dominant(s)	
<ul style="list-style-type: none"> • Habitat. 	

Peu présents sur la commune, l'habitat individuel groupé et le collectif ont essentiellement été développés par les **baillleurs sociaux**. On retrouve ces formes urbaines à **proximité du cœur de bourg**, en raccrochement des quartiers et lotissements existants.

c) LE DIFFUS



Composants urbains

- 1 à 5 logements / hectare,
- Taille des parcelles variable, mais généralement de grandes parcelles,
- Bâti en ordre discontinu,
- Bâti contemporain en rez-de-chaussée voire en R+1, vieilles bâtisses de caractère,
- Clôtures, murs.

Modèle(s) construction(s) dominant(s)

- Maison individuelle,
- T4 à T5.

Caractéristiques fonctionnelles

- Tracé viaire relativement étroit,
- Espaces non bâtis constitués jardins privatifs (clôtures, murs),
- Stationnement résidentiel sur la parcelle.

Usage(s) dominant(s)

- Habitat,
- Constructions agricoles.

Les extensions contemporaines des noyaux anciens sous la forme d'un tissu urbain diffus se sont développées **le long des axes de communication** et de manière plus ou moins dense. Il s'agit généralement de **lots de taille importante**, comportant des jardins, garages, piscines, dépendances..., où la **densité** est aussi **la plus faible**.

Les **potentialités de division parcellaire** dans ce tissu diffus sont ainsi importantes, et peuvent générer des problématiques urbaines et fonctionnelles notables (ressource en eau, réseaux...).

4. LES ZONES D'ACTIVITES



Zone d'activités de la Frappe

Composants urbains

- Zone d'activités industrielles et commerciales,
- Friche, faible qualité architecturale,
- Contact avec la Trame Verte et Bleue et le tissu d'habitat.

Modèle(s) construction(s) dominant(s)

- Bâtiments à forte emprise au sol,
- Hauteurs importantes,
- Bâti en ordre discontinu.

Caractéristiques fonctionnelles

- Tracé viaire plus ou moins large,
- Pas d'aménagement piétonnier,
- Stationnement sur la parcelle.

Usage(s) dominant(s)

- Commerce,
- Industrie.

Plusieurs espaces dédiés à l'activité économique existent sur Saint-Denis-de-Pile : le **centre-ville et ses administrations publiques**, les **zones d'activités économiques (ZAE) de La Frappe et du Vignon**, ainsi que le **site route des Artigues** regroupant plusieurs employeurs dont une société de transport et des artisans du BTP.

IX. CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

Toutes les données sont exprimées en surface brute qui comptabilise, par exemple, les espaces communs, de voiries et de réseaux divers, qui ne sont pas comptabilisés dans la surface nette.

1. 22,16 HECTARES D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS CONSOMMES CES 10 DERNIERES ANNEES (2011 – 2020)

Il s'agit de constater la consommation d'espace effective : toute surface de terre sur laquelle est réalisé un « aménagement » ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé à la parcelle vers son statut initial sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquents de remise en état.

La période de référence retenue correspond à 2011 – 2020 (10 ans).

Lors des 10 dernières années, **35,66 hectares ont été urbanisés sur Saint-Denis-de-Pile** : **63,6%** de l'espace urbanisé a permis de développer l'**habitat**, **30,7%** les **activités économiques, industrielles et commerciales**, et **5,7%** d'**autres vocations**.

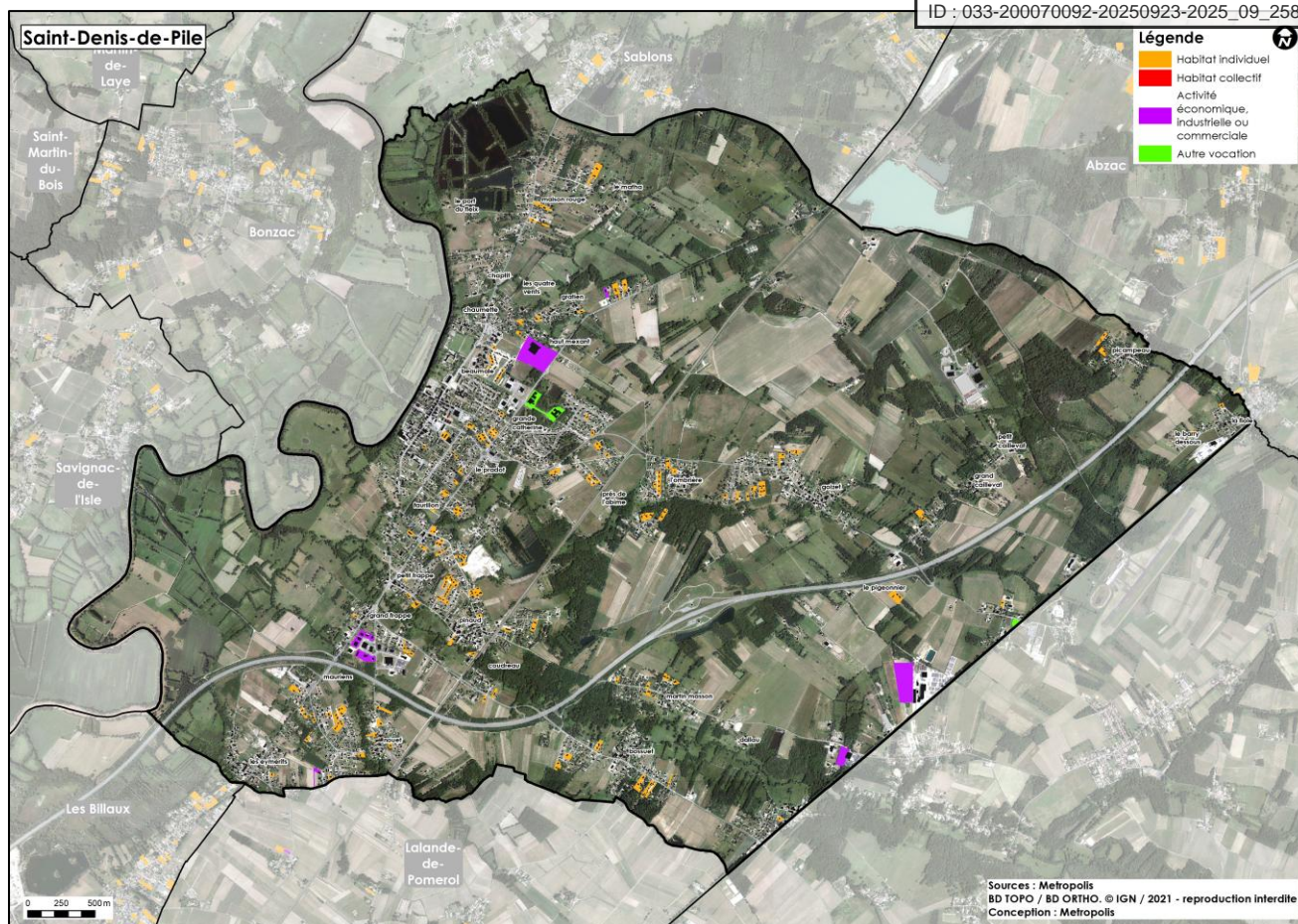
L'urbanisation a essentiellement touché les **terres agricoles** (à 45%), puis les **territoires artificialisés** (près de 38%) et les forêts et milieux semi-naturels (17,5%).

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers référente au regard du code de l'urbanisme est de 22,16 hectares (sont comptabilisés les données en rouge dans le tableau ci-dessous : la consommation d'espaces déjà artificialisés ne rentre pas dans le calcul, mais est indiquée pour assurer la toute transparence de l'analyse).

	Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Territoires artificialisés	Total général
Habitat	3,57	6,73	12,38	22,68
Activités économiques, industrielles ou commerciales	0,87	8,95	1,12	10,94
Autre vocation	1,82	0,22		2,04
Total général	6,26	15,90	13,50	35,66

Consommation d'espaces à Saint-Denis-de-Pile sur 10 ans (2011 – 2020), en hectare, surface brute

La surface moyenne consommée par logement est de 994,65 m².



Consommation d'espaces à Saint-Denis-de-Pile sur 10 ans (2011 – 2020)

2.669 LOGEMENTS REALISABLES DANS LE PLU DE 2013

Au-delà du bilan à tirer de l'usage du PLU en vigueur dans la production urbaine générée ces dernières années, dans les fonctionnements et dysfonctionnements observés, il s'agit également de tirer un **bilan quantitatif des espaces actuellement planifiés comme urbanisables à court et long terme**.

Il s'agit de constater la consommation d'espace planifiée dans le document d'urbanisme. Il ne s'agit pas de **consommation** effective mais **potentielle**, au regard du droit à construire permis par le document d'urbanisme communal.

L'occupation du sol est une donnée fournie par l'IGN, indépendante de la notion de tâche ou de zone urbaine, agricole ou naturelle au sens urbanistique. L'analyse est réalisée à partir de la **définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur**, qui peut ne pas correspondre exactement à la tâche urbaine définie en application des critères du SCoT du Grand Libournais.

Certaines unités foncières sont de plus exclues du champ de l'étude : nouvelles constructions (ou constructions en cours) **non inscrites au cadastre, secteurs couverts par une servitude, prise en compte des marges de recul imposées aux constructions, ...**

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis est réalisée par un traitement SIG, permettant de déterminer les espaces densifiables au sein des zones constructibles. Les **unités foncières mobilisables** et la **surface potentiellement constructible**, ainsi que le **nombre de logements potentiellement constructibles**, sont identifiés en application d'une **surface mobilisable différenciée en fonction des formes urbaines** définies en application de la surface moyenne consommée dans le passé pour un logement, fonction des formes urbaines attenantes.

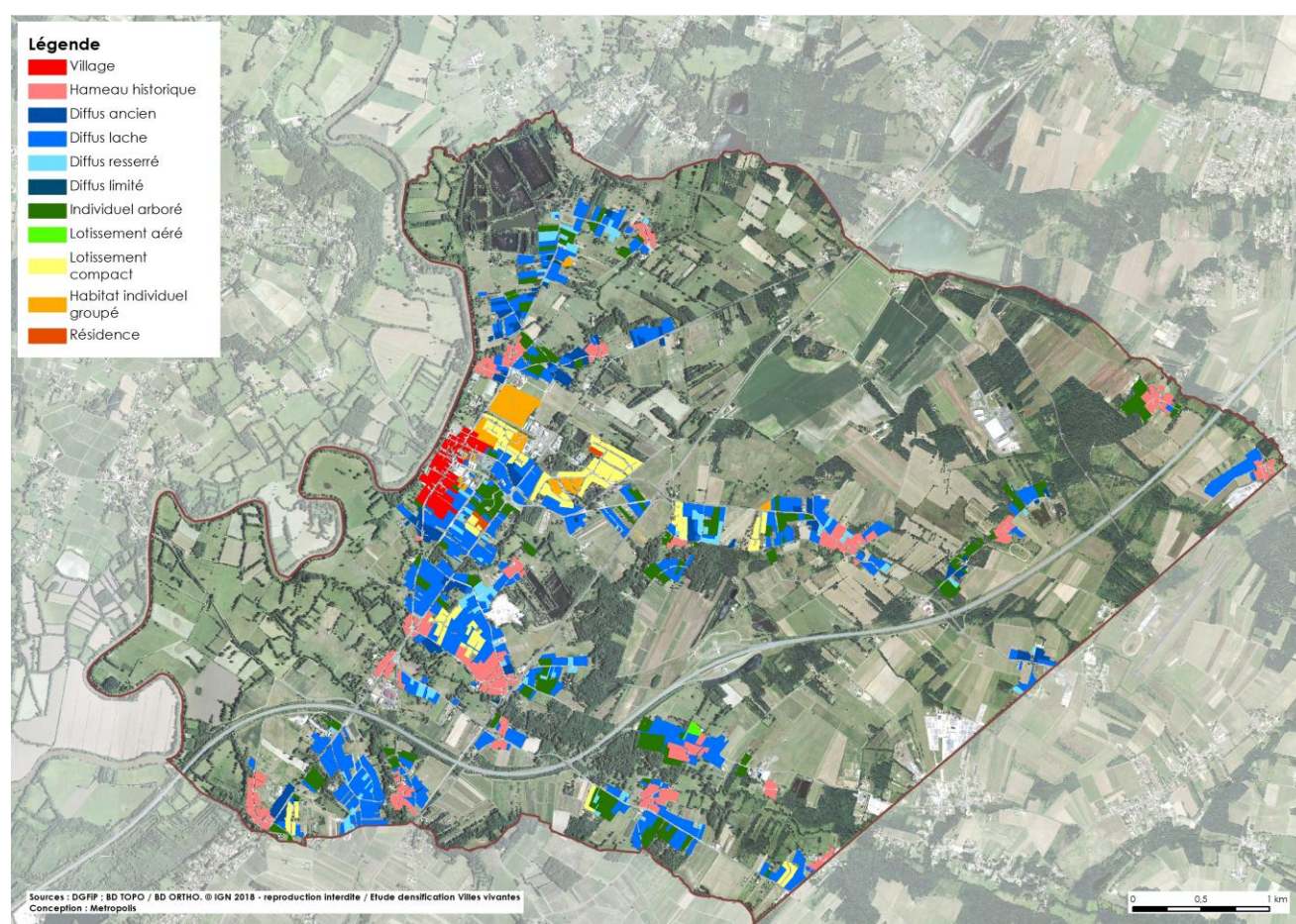
Ces premiers résultats obtenus sont revus « à la main », au cas par cas en fonction de la réelle capacité de mobilisation foncière, en **excluant** par exemples les **espaces contraints par la topographie**, les **problématiques d'accès**, la **position générale des terrains et du bâti déjà existant**, les **risques et aléas non couverts par une servitude** (inondation, écoulement des eaux pluviales, incendies...), la **connaissance locale des élus et techniciens**, ...

Cette méthodologie **ne prend pas en compte la rétention foncière**.

Méthodologie de l'analyse de « capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis »

Pour évaluer le potentiel de logements productible dans le document d'urbanisme actuel de la commune, la méthode utilisée a été celle de l'étude « Identification des capacités de divisions parcellaires » de 2018, lancée par le PETR du Grand Libournais (Villes Vivantes, ID de ville). L'objectif de cette étude est de prendre la mesure et d'évaluer le potentiel de production de logements par division parcellaire, et d'accompagner méthodologiquement les pistes de traduction réglementaire lors de l'élaboration ou de l'évolution d'un PLU(i).

Saint-Denis-de-Pile faisait partie des communs tests de cette étude. Celle-ci est basé sur la recherche des surfaces mobilisables pour chaque unité foncière pouvant accueillir de nouvelles constructions dans le document d'urbanisme. Ces surfaces mobilisables sont différenciées en fonction des « cadres de vie », variant ainsi de 300 m² à 600 m² par lot constructible issue d'une division parcellaire ou d'un comblement de dent creuse.



Typologie des espaces potentiels pour la mobilisation du potentiel de division parcellaire

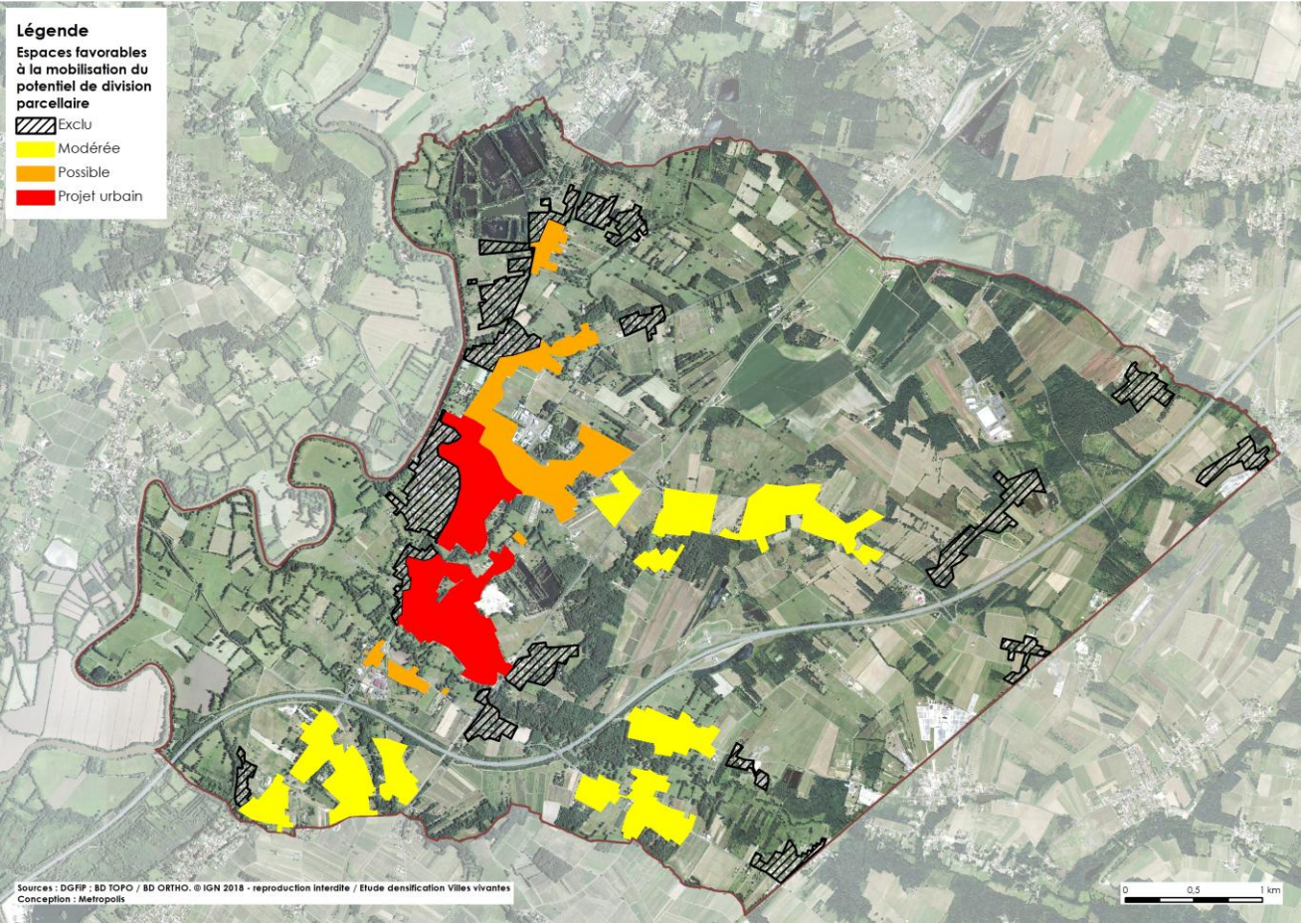
Ce potentiel brut à l'intérieur des zones urbaines à vocations d'habitat (ou mixtes) telles que définies dans le PLU en vigueur s'élèvent à 1809 logements répartis comme suit :

Type d'espaces libres	Dent creuse	Division parcellaire	OAP	Total
Zones Urbaines	86	1452	34	1572

Zones à urbaniser à court terme	0	0	237	237
Zone à urbaniser à long terme	0	0	0	0
Total	86	1452	271	1809

A noter que les zones à urbaniser à long terme correspondent à la zone 3AU du PLU en vigueur. Trop ancienne (plus de 9 ans), aucun logement n'a été décompté sur cette zone.

Ce potentiel brut doit être affiné au regard de critère favorisant ou non la densification (pression foncière, localisation par rapport aux équipements et aux commerces, zone inondable du PPRI, etc.) Cela permet de définir des espaces plus ou moins favorable à la mobilisation du potentiel en division parcellaire.



Espaces favorables à la mobilisation du potentiel de division parcellaire

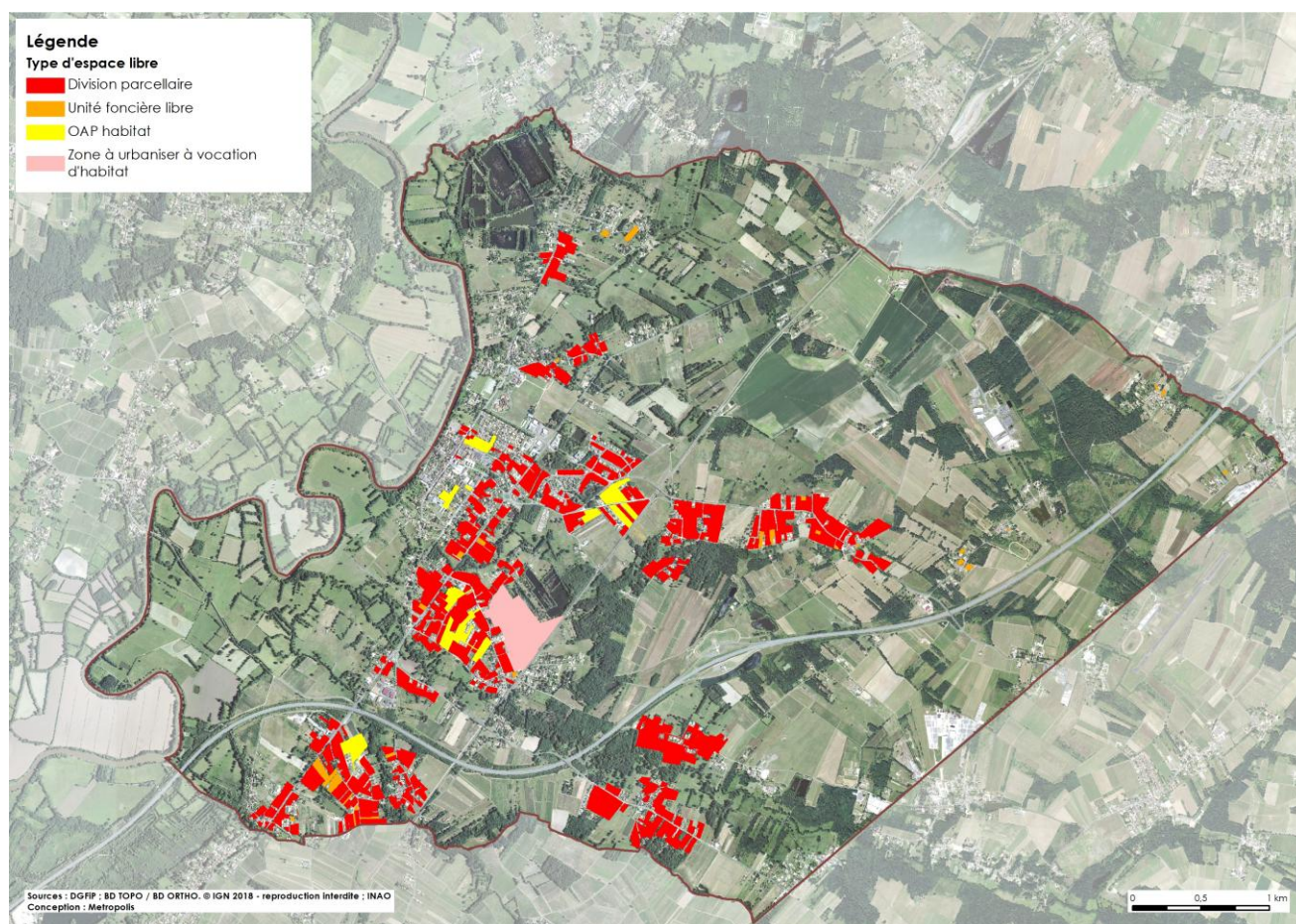
Selon le type d'espace, une vitesse d'activation du potentiel de division a été décidé :

- Espace où le potentiel d'activation est modéré : activation de 1,2% du potentiel mobilisable par an
- Espace où le potentiel d'activation est possible : activation de 2% du potentiel mobilisable par an
- Espace où le potentiel d'activation est favorable : activation de 3% du potentiel mobilisables par an

Type d'espaces libres	Dent creuse	Division parcellaire	OAP	Total		Type d'espaces libres	Dent creuse	Division parcellaire	OAP	Total
Zones Urbaines	86	1452	34	1572	➡	Zones Urbaines	86	312	34	432
Zones à urbaniser à court terme	0	0	237	237		Zones à urbaniser à court terme	0	0	237	237

Zone à urbaniser à long terme	0	0	0	0
Total	86	1452	271	1809

Zone à urbaniser à long terme	0	0	0	0
Total	86	312	271	669



Ce potentiel se traduirait par une consommation d'espace de 36,05 ha, dont 14,71 d'ha d'Espace Naturel Agricole et Forestier. :

Type d'espaces libres	Dent creuse	Division parcellaire	OAP	Total
Territoires artificialisés	2,32	67,45	4,69	74,47
Espace Naturel Agricole et Forestier	3,76	1,48	10,46	15,71
Total	6,08	68,93	15,16	90,17

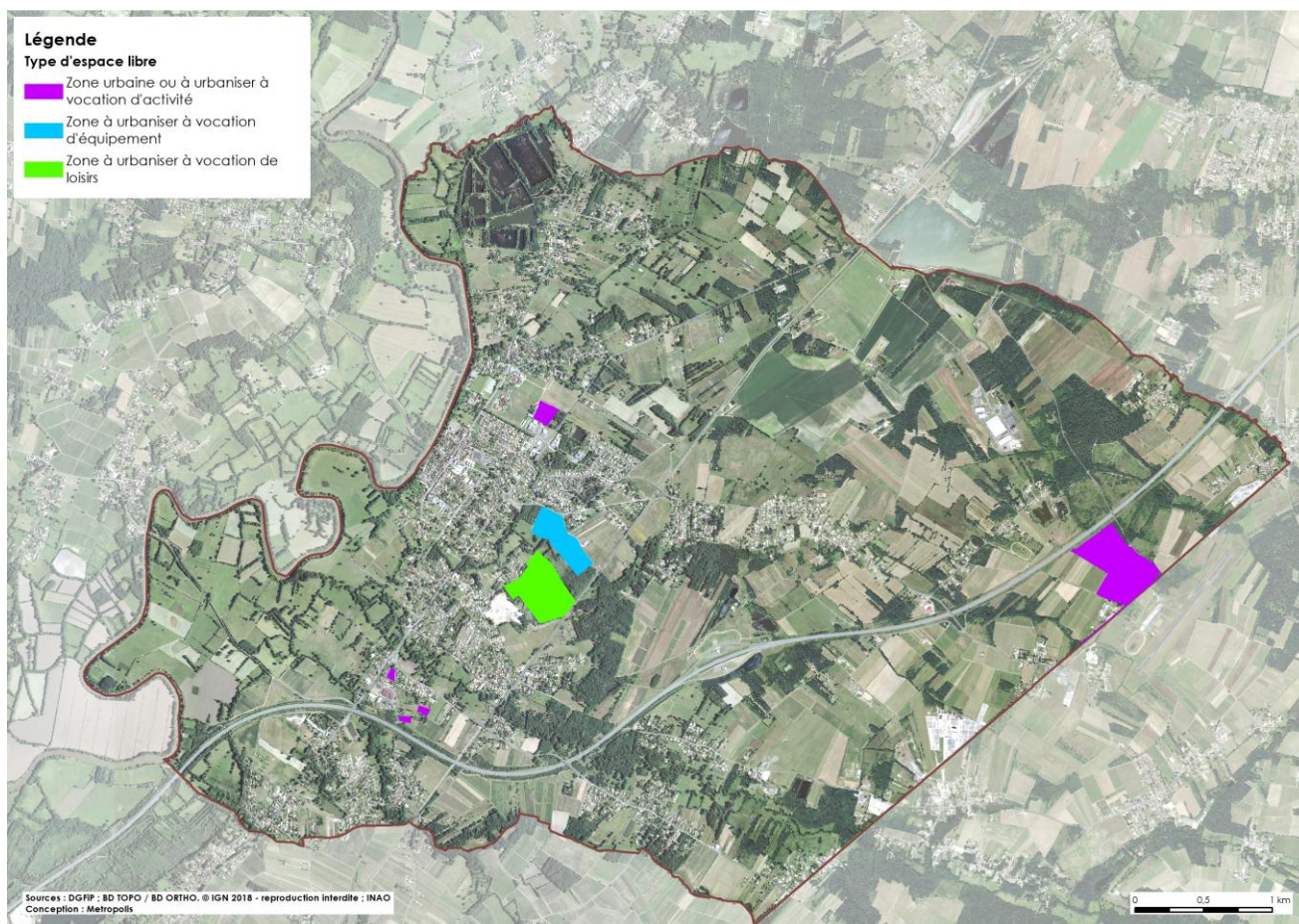


Type d'espaces libres	Dent creuse	Division parcellaire	OAP	Total
Territoires artificialisés	2,32	14,49	4,69	21,50
Espace Naturel Agricole et Forestier	3,76	0,32	10,46	15,54
Total	6,08	14,81	15,16	36,05

A titre indicatif, les zones 3AU représentent plus de 15 ha de consommation d'espace NAF.

Pour ce qui est des vocations autres que celle d'habitat, la consommation d'espace NAF des espaces libres s'élève à 43,65 ha. 1,20 ha d'espace à vocation d'activité économique sont encore libres sur des espaces déjà artificialisés.

Vocation des espaces libres	Territoires artificialisés	Espaces NAF	Total
Activité	1,20	20,63	21,83
Equipement		8,92	8,92
Loisirs		14,10	14,10
Total	1,20	43,65	44,85

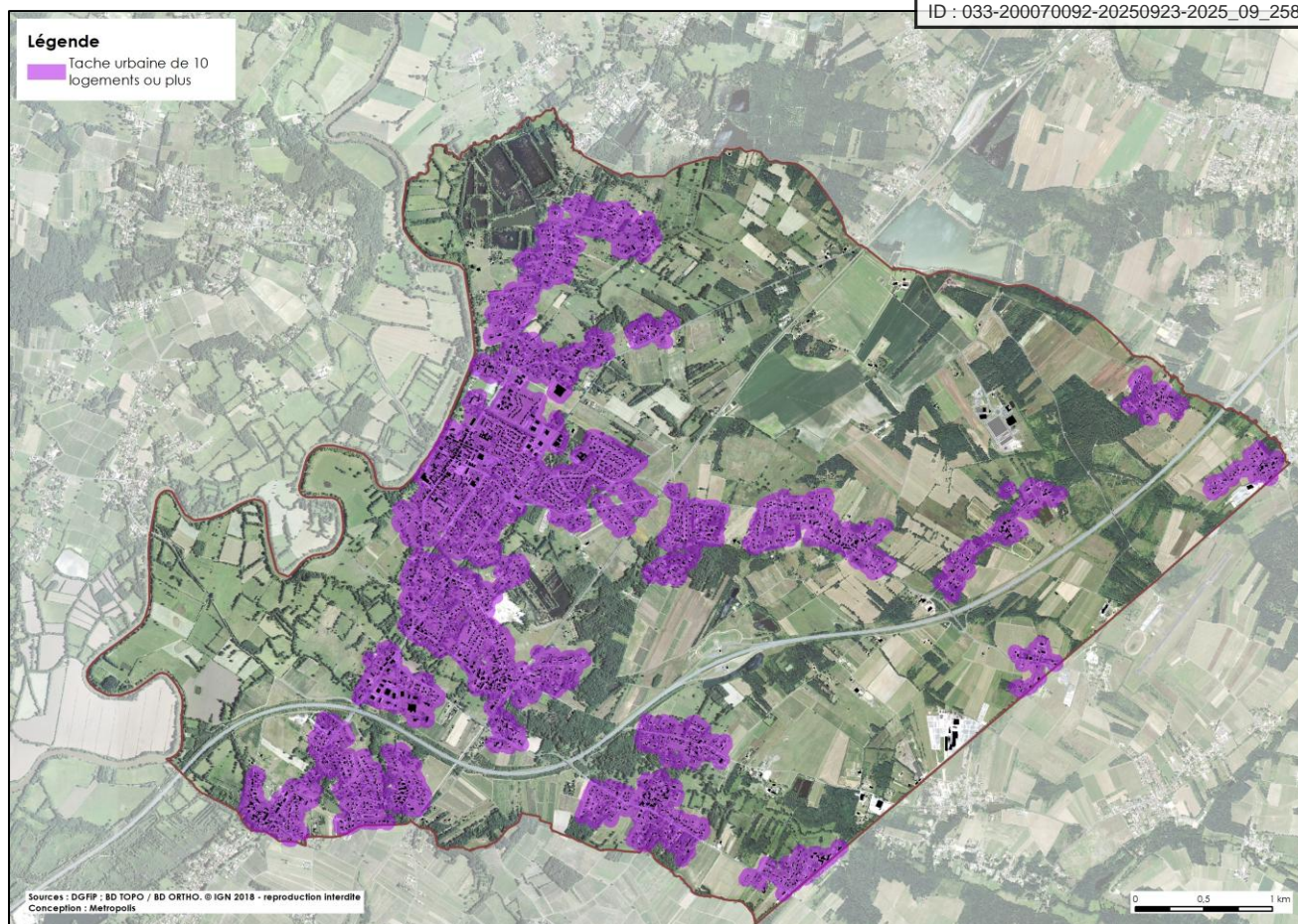


3. PERSPECTIVES JUSTIFIABLES DE CONSOMMATION FONCIERE

a) DEFINITION DE LA TACHE URBAINE

En application des critères de continuité, compacité et de densité exposés dans le DOO du SCoT du Grand Libournais, plusieurs tâches urbaines peuvent être justifiées sur la commune de Saint-Denis-de-Pile : celle du bourg et de son extension en continuité.

Précisons que dans les zones incluses dans des plans de prévention de risques d'inondation (PPRi), les nouvelles constructions y sont interdites.

Tâche urbaine de 50 mètres autour du bâti⁵⁰**Rappel :**

Saint-Denis-de-Pile fait partie du SCoT du Grand Libournais. Il établit une méthodologie pour délimiter les tâches urbaines sur lesquelles seront basées les zones urbaines.

Ainsi, les documents d'urbanisme locaux devront présenter une analyse morphologique du tissu bâti et justifier de la délimitation retenue pour former ce périmètre aggloméré s'appuyant sur des conditions cumulatives :

- *La continuité : la détermination du périmètre bâti s'appuiera sur le respect d'une distance inférieure à 100 m au maximum entre deux constructions existantes. Les équipements collectifs (quelle que soit leur nature), les infrastructures, et les éléments composant la trame végétale urbaine peuvent être inclus dans ce périmètre à condition qu'ils soient aussi en continuité.*
- *La compacité : le périmètre bâti doit constituer un ensemble construit d'un seul tenant qui ne recouvre ni vides ni discontinuités (supérieure à 100 m de largeur). Il devra s'appuyer sur la présence d'espaces ayant une vocation urbaine, à l'exception de ceux constituant et identifiés comme trame végétale urbaine. Des parcelles non bâties ou « dents creuses » pourront y être intégrées dès lors qu'elles ont la vocation d'être constructibles.*
- *La densité : le périmètre bâti doit être constitué par la présence d'un nombre significatif de constructions sur une surface donnée, quelle que soit leur nature : la surface construite doit être supérieure à 20 m² par parcelle, pour le logement la densité bâtie doit être supérieure à 7 logements à l'hectare. Ainsi ne constitue pas par exemple un tissu aggloméré pouvant être identifié en espace urbain :*
 - *--- la présence d'une dizaine de constructions isolées d'une centralité urbaine ou d'un bourg regroupées en hameaux ;*

⁵⁰ Seuls les espaces comprenant 10 logements ou plus sont identifiés sur la carte.

- la présence d'une dizaine de constructions isolées d'une centaine urbaine ou d'un bourg et positionnées en linéaire le long d'une voie.

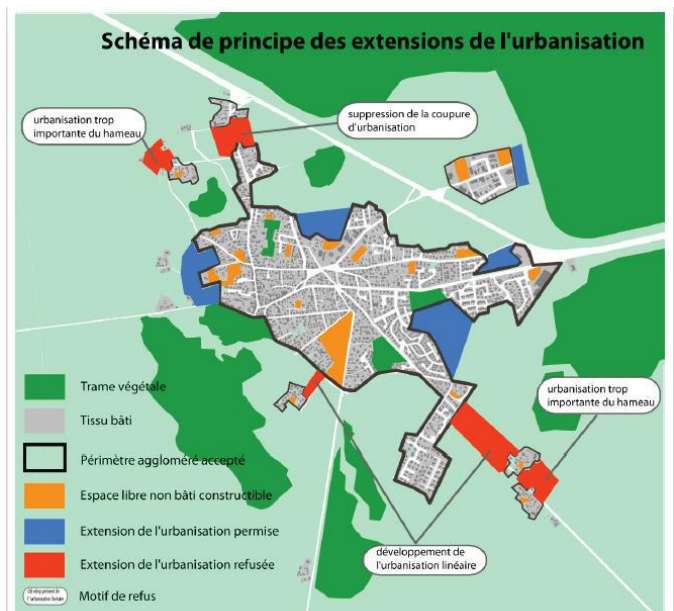
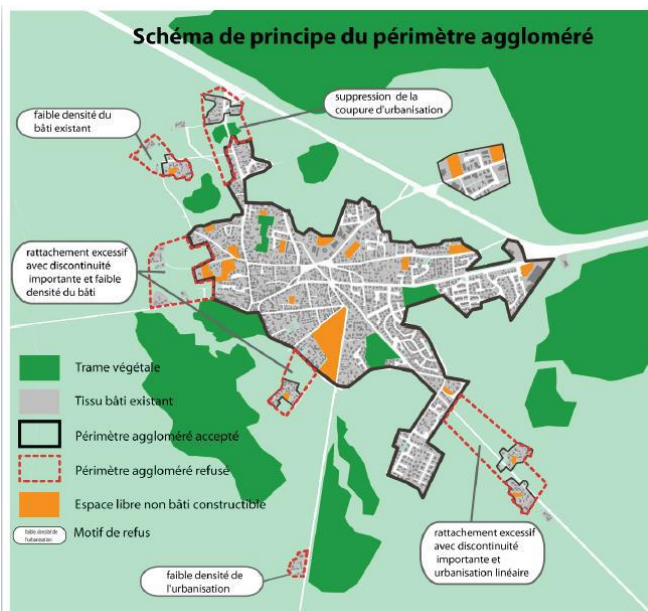
Il peut être justifié de ne pas urbaniser certains espaces urbains non bâtis ou « dents creuses », à condition :

- Qu'ils n'aient pas une position stratégique pour consolider le tissu urbain existant.
- Qu'ils participent à une fonction écologique dans la Trame Verte et Bleue
- Qu'ils possèdent une vocation agricole, ou qu'ils aient un rôle d'espace d'aération dans la trame urbaine.

Dans ce cas, ils ne devront plus avoir de vocation urbaine dans le document graphique du règlement des documents d'urbanisme.

La présence de corridor écologique ou de coupure paysagère sera considérée comme un espace de discontinuité car devant être maintenu non bâti.

Extrait du DOO du SCoT du Grand Libournais approuvé



NOTA :

- la trame végétale peut être constituée de parc, jardins plus ou moins arborés, de boisements

- les hameaux et écarts se définissent comme un groupement de constructions isolées ne constituant pas une centralité et ne pouvant se rattacher au périmètre aggloméré, car leurs caractéristiques morphologiques ne peuvent répondre aux 3 conditions cumulatives qui définissent le périmètre aggloméré.

Les documents d'urbanisme locaux devront distinguer dans l'analyse morphologique du périmètre aggloméré :

- Le cœur urbain : développé à partir d'une trame ancienne resserrée, celui-ci concentre les principales fonctions urbaines (commerces, services, équipements, transports...) et offre les densités de logements les plus importantes.
- La périphérie : secteurs urbains de constructions plus récentes et plus lâches, recouvrant principalement une vocation résidentielle. C'est dans cet espace que se situent les opportunités foncières les plus importantes qui devront être optimisées.

Le SCoT impose que dans l'ensemble des communes les densités de logements augmentent à la fois dans le tissu bâti existant, c'est-à-dire au sein du périmètre aggloméré, mais également dans les extensions urbaines, composées par les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

Les documents d'urbanisme locaux fixeront les conditions permettant l'atteinte d'une densité* moyenne qui ne pourra être inférieure aux seuils précisés dans le tableau ci-dessous.

Niveau de l'armature urbaine	Périmètre aggloméré	Extension de l'urbanisation
Centralité principale	30 logements / ha	20 logements / ha
Centralité d'équilibre	20 logements / ha	15 logements / ha
Centralité relais	15 logements / ha	12 logements / ha
Autre commune	12 logements / ha	10 logements / ha

Les densités de construction

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

Ainsi le SCoT fixe les conditions globales d'urbanisation pour la production de logements à respecter d'ici à 2030 :

- 50 % au sein de l'espace urbain déjà constitué (au sein du périmètre aggloméré). Il s'agit d'un minimum s'appuyant sur les modalités suivantes :
 - remise sur le marché immobilier de logements vacants et/ou vétustes, avec un minimum de 3 % de la production totale
 - reconquête/réhabilitation de sites urbains,
 - urbanisation de dents creuses,
 - densification du tissu urbain existant par détachement parcellaire.
- 50 % en extension, correspondant à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser (les extensions urbaines) par consommation d'espace agricoles et/ou naturels. Il s'agit d'un maximum.

Afin de tenir compte des diversités territoriales, les documents d'urbanisme locaux devront définir les conditions de réalisation de leur stratégie foncière et d'urbanisation, en respectant la part maximale de construction de logements neufs à réaliser en extension.

Les documents d'urbanisme locaux devront apprécier et mettre en œuvre les moyens nécessaires à la réutilisation prioritaire du gisement foncier et immobilier du périmètre urbain aggloméré avant l'ouverture de toutes zones à urbaniser.

b) AFFINEMENT DE LA DEFINITION DE LA TRAME POURPRE

Le SCoT définit la « **trame pourpre** » comme l'enveloppe territoriale des terroirs viticoles à préserver en raison de leur importance économique, agronomique, patrimoniale et paysagère.

Cette enveloppe est définie, à l'échelle du SCoT, sur la base des **aires délimitées des AOC⁵¹**, après déduction des zones artificialisées (existantes et à venir).

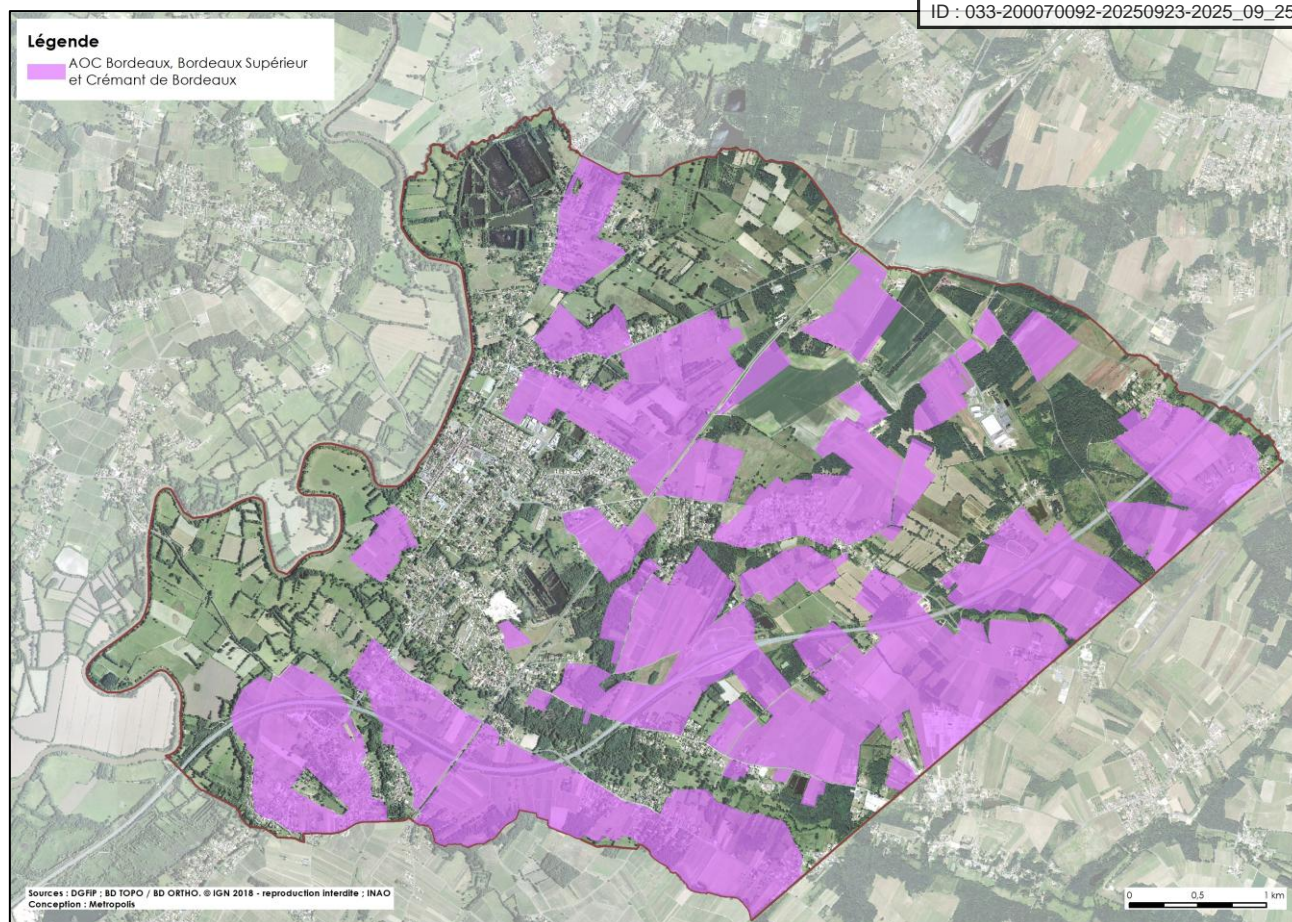
Les cartographies suivantes traduisent la trame pourpre à l'échelle communale.

L'article D.112-1-23 du code rural et de la pêche maritime stipule par ailleurs :

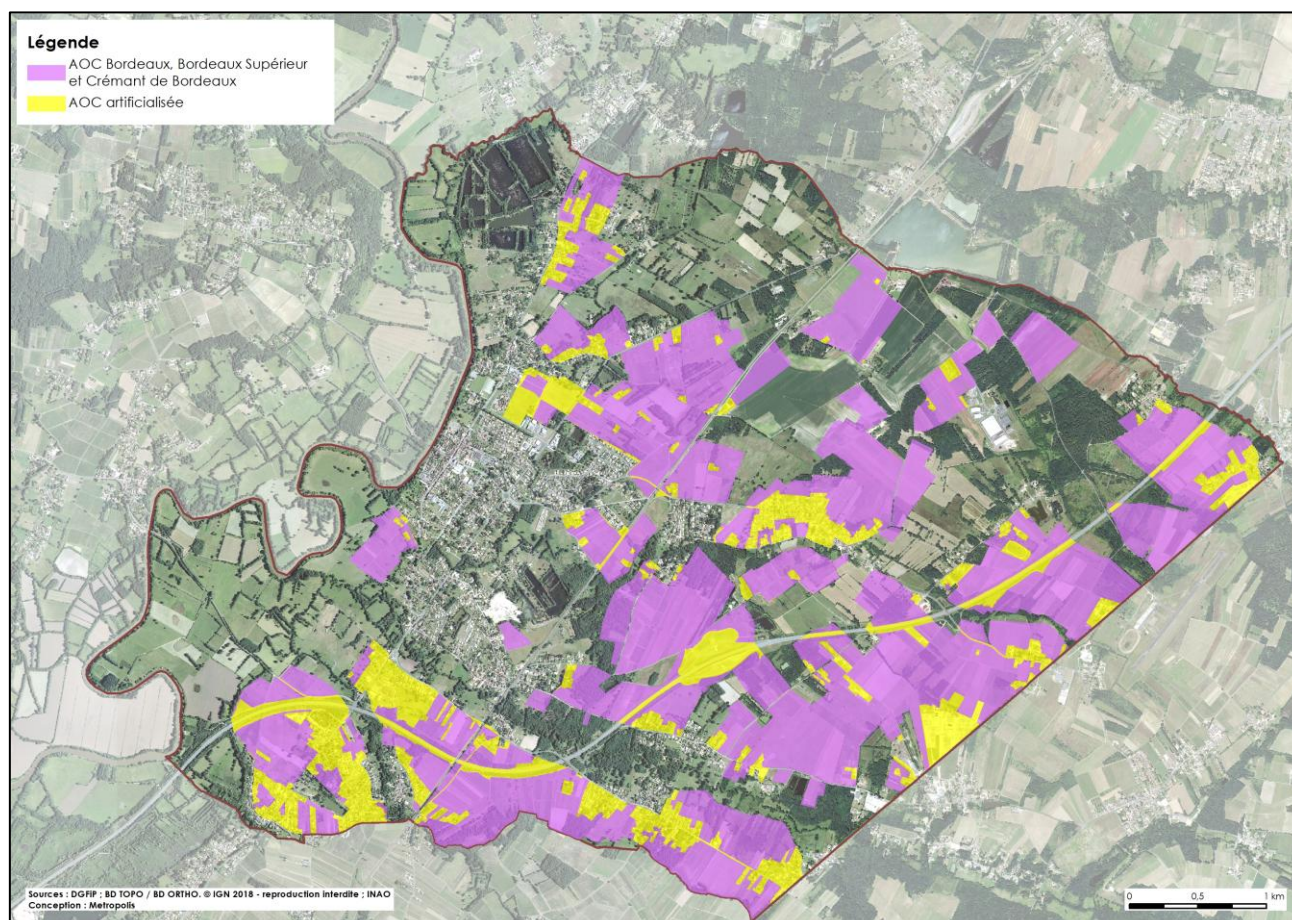
« 1° Une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte soit sur plus d'un pour cent de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ou, le cas échéant, d'un établissement public de coopération intercommunale. »

L'aire géographique de l'appellation défini par l'INAO devra logiquement être déduite des espaces déjà artificialisés, en cohérence avec la définition de la « trame pourpre ».

⁵¹ Appellations d'Origine Contrôlée.



Aires d'AOC définies par l'INAO sur la commune de Saint-Denis-de-Pile



Définition de la trame pourpre sur Saint-Denis-de-Pile par déduction des zones artificialisées existantes et à venir (PLU actuel)

c) PERSPECTIVES DE CONSOMMATION FONCIERE

9.1.1.1 Pour l'habitat

Le DOO du SCoT du Grand Libournais, précise, dans un **rapport de compatibilité** :

- 50% minimum de la mise sur le marché de logement doit être réalisé au sein du périmètre aggloméré, avec une densité minimale de 15 logements / hectare,
- 50% maximum de la mise sur le marché de logement doit être réalisé par extension de l'urbanisation, avec une densité minimale de 12 logements / hectare.

Au regard des besoins prospectifs préalablement exposés, la consommation foncière devrait être proche des hypothèses suivantes (espaces naturels, agricoles, forestiers et artificialisés) :

A l'horizon 2036	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse SCOT
	1,00%	1,40%	1,70%	1,23%
Habitants supplémentaires	781	1119	1381	974
Total de logements à mettre sur le marché	265	416	533	351
Surfaces en extension 50% maximum de la capacité de production et 12 logements à l'hectare	132,5 log / 11,04 ha	208 log / 17,33 ha	266,5 log / 22,21 ha	175,5 log / 14,63 ha
Surfaces en périmètre aggloméré 50% minimum de la capacité de production et 15 logements à l'hectare	132,5 log / 8,83 ha	208 log / 13,87 ha	266,5 log / 17,77 ha	175,5 log / 11,70 ha

En application des **hypothèses de croissance démographique du SCoT** (par exemple), afin d'assurer la production de logements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations, le PLU devrait permettre de **planifier, au maximum, 14,63 hectares en extension de l'enveloppe urbaine existante.**

9.1.1.2 Pour le développement économique

Voir partie Économie : Les orientations du SCoT du Grand Libournais

La commune de Saint-Denis-de-Pile a déjà reporté, dans son document d'urbanisme, les surfaces en extension prévues par le SCoT sur les ZAE de la Frappe, du Vignon et du centre-ville. Des permis de construire ont été déposés :

- Sur la **zone d'activités de la Frappe, 0,39 hectares** restent **mobilisables en zone urbaine et 0,81 hectares en zone à urbaniser** (surface en extension de 5 hectares prévue par le SCoT).
- Sur la **zone d'activités du Vignon, 22,89 hectares** restent **mobilisables en zone à urbaniser** (surface en création de 25 hectares prévue par le SCoT).
- Sur le **secteur du centre-ville, 1,86 hectares** restent **mobilisables en zone à urbaniser** (surface en extension de 6,43 hectares prévue par le SCoT).⁵²

⁵² Voir pages 40 à 43.