



SAINT-DENIS- DE-PILE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1 Avis des Personnes publiques associées et de la MRAE

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



Metropolis 32 rue Jules Michelet 33 130 BECLES



VOS RÉF. Consultation du 10/12/2024
NOS RÉF. TER-ART-2024-33393-CAS-
203904-S0C6X0
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-TOU-SCET-URBANISME
TÉLÉPHONE : 05.62.14.91.00
E-MAIL : rte-cdi-tou-urbanisme@rte-france.com

DDTM de la GIRONDE

Cité Administrative
BP 90
33090 Bordeaux Cedex

MR Ponnou Delaffon
[christian.ponnou-](mailto:christian.ponnou-delaffon@gironde.gouv.fr)
delaffon@gironde.gouv.fr

OBJET : PA – Révision générale du PLU de
la commune de **Saint-Denis-de-**
Pile

Toulouse, le 16/12/2024

Monsieur le Préfet de la Gironde,

Nous accusons réception du dossier de révision générale du **PLU de la commune de Saint-Denis-de-Pile** arrêté par délibération en date du 13/11/2024 et transmis pour avis le 10/12/2024 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 400 000, 225 000 et 90 000 Volts :

Ligne aérienne 400kV N0 1 CUBNEZAIS - DONZAC
Ligne aérienne 400kV N0 2 CUBNEZAIS - DONZAC



Ligne aérienne 225kV N0 1 CUBNEZAIS - SAINT-GERAUD-DE-CORPS - TUILIERES

Ligne aérienne 90kV N0 1 BESSANGES - POMEROL – COUTRAS

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de **de Saint-Denis-de-Pile** :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Gascogne
12 rue Aristide Bergès
33270 FLOIRAC



A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter et corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **A, AP et Np** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité peuvent être situés en partie dans un EBC.

Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.



Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Comme évoqué en début de la présente concernant la matérialisation de la servitude I4, vous pouvez vous appuyer sur les assiettes de la servitude I4 disponibles sous le Géoportail de l'Urbanisme pour matérialiser ces emprises et donc y retrancher les EBC.

Accessible via ce lien : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés les espaces boisés classés.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- 400kV N0 1 CUBNEZAIS - DONZAC
- 400kV N0 2 CUBNEZAIS - DONZAC
- 225kV N0 1 CUBNEZAIS - SAINT-GERAUD-DE-CORPS - TUILLIERES
- 90kV N0 1 BESSANGES - POMEROL - COUTRAS

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

**Le chef de service
Concertation, Environnement, Tiers
Centre D&I TOULOUSE**

Stéphane CALLEWAERT

Annexe : Schéma/tableau pratique pour déclasser les EBC

Copie : Mairie de Saint-Denis-de-Pile lemaire@mairie-saintdenisdepile.fr

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

Bordeaux, le **25 FEV. 2025**

Le Préfet
à

Monsieur le Président
de la Communauté d'Agglomération du Libournais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Diversification de l'habitat

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

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

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

Ressource en eau potable :

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

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

Risques :

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

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

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

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

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

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

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

5 – En synthèse

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

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

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

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

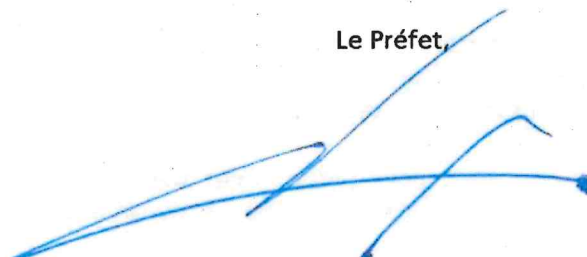
En conclusion

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

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

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

Le Préfet,



Etienne GUYOT

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Libourne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Saint-Denis de Pile

Projet de PLU arrêté
par délibération du conseil communautaire du 13 novembre 2024

Avis de l'État

Note technique

1 – CONTEXTE.....	4
2 – COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET.....	4
Développement démographique :.....	4
Objectifs de réalisation de logements :.....	5
Les objectifs de mixité sociale.....	5
Les publics spécifiques :.....	7
3 – ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE.....	9
Espèces exotiques envahissantes (EEE).....	9
Trame noire.....	9
Dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité.....	9
Zones humides.....	9
Paysage et cadre de vie.....	9
4 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE.....	15
Analyse des capacités foncières :.....	15
Densités :.....	16
Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.....	16
5 – MOBILITÉS & ÉNERGIES RENOUVELABLES.....	17
Mobilités :.....	17
Énergies renouvelables :.....	18
6 – RISQUES.....	18
A- CONTEXTE.....	18
B -LES RISQUES RÉFÉRENCÉS.....	18
INONDATION.....	18
MOUVEMENT DE TERRAIN.....	22
C- CONCLUSION.....	25
7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE.....	26
Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde.....	26
Assainissement des eaux usées.....	26
Site et sols Pollués.....	26
Qualité de l'air :.....	27

Bruit.....	27
Limitation de la prolifération des moustiques.....	28
8 – TRADUCTION DU PROJET (règlement et orientations d'aménagement).....	28
Règlement graphique :.....	28
Règlement écrit :.....	28
Orientations d'aménagement et de programmation :.....	28
9 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT.....	28
10 – CONCLUSION.....	29

1 – CONTEXTE

Commune d'environ 5800 habitants, Saint-Denis de Pile appartient à la Communauté d'agglomération du Libournais (CALi). La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 janvier 2013, et modifié par 2 fois en 2017 et 2022

La révision du PLU de Saint-Denis de Pile a été engagée par délibération du conseil communautaire du 16 novembre 2020.

Dans le projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU arrêté, les élus ont défini les 4 grandes orientations suivantes :

1. Favoriser un développement urbain maîtrisé ;
2. Valoriser le cadre de vie ;
3. Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources ;
4. Pérenniser et conforter les activités économiques

La CALi disposant de la compétence habitat et comportant plus de 30 000 habitants avec au moins une commune de plus de 10 000 habitants, elle est tenue d'élaborer un PLH.

Le PLH de la CALi a été approuvé en octobre 2019 et rendu exécutoire le 28 décembre 2019.

Le PLU de Saint-Denis de Pile doit ainsi être compatible avec le PLH approuvé.

À noter que la CALi a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) par délibération du conseil communautaire du 1er juillet 2021.

Le SCoT du Grand Libournais a été approuvé par délibération du Comité Syndical le 6 octobre 2016. Conformément aux dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCOT approuvé.

Par ailleurs, par délibération en date du 29 septembre 2022, le Comité Syndical a décidé de prescrire la révision générale du SCoT du Grand Libournais. Dans ce contexte, le PLU devra se mettre en conformité avec le SCOT dès que ce dernier sera approuvé.

Le SRADDET a été approuvé par la Préfète de région le 27 mars 2020, toutefois le SCoT en cours de révision n'a pas encore intégré ses dispositions. Le PLU devra intégrer les dispositions du SRADDET dans un rapport de compatibilité.

Vous trouverez ci-après l'ensemble des éléments et précisions motivant l'avis de l'État sur le projet de PLU proposé.

2 – COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET

Développement démographique :

En 2021, la commune comptait 5816 habitants, avec un taux de croissance moyen de 1,6 % par an (INSEE 2015-2021).

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

Le tableau des scénarios (p 32 du diagnostic) indique que ce TCAM permettrait d'accueillir 781 habitants supplémentaires entre 2024 et 2036 (en prenant comme hypothèse une population de 6161 habitants en 2024).

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

Objectifs de réalisation de logements :

Il est à noter que plusieurs incohérences ont été relevées avec des objectifs qui diffèrent d'un document à l'autre. Aussi, les différentes temporalités mentionnées (à horizon 2034 ou 2035 ou 2037) ne facilitent pas la lecture et l'interprétation du PLU.

Le rapport de présentation indique (tableau p.32) que l'hypothèse basse avec TCAM à 1 % (perspectives démographiques choisie) correspondrait à une production de l'ordre de 265 logements.

En parallèle, le PADD indique un objectif d'un peu plus de 300 logements à créer à horizon 2035, soit une trentaine de logements par an. Le RNT (p.70) rappelle un objectif global de production de 360 logements à horizon 2037 (dont 228 logements sociaux), cohérent avec l'objectif cité dans le PADD.

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

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

Le rapport de présentation (p.31 du diagnostic) détaille un calcul du point mort peu conventionnel, partant du principe que les objectifs présents dans le SCOT et le PLH approuvés permettent d'évaluer les besoins endogènes en logements. La méthode affichée est la suivante :

« 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. »

Ce calcul, dont la méthodologie semble peu fiable, aboutit à une estimation de 118,5 logements nécessaires sur 12 ans.

Par ailleurs, les autres documents du PLU indiquent un point mort de – 85 logements sans aucune justification.

Si le PLU affiche bien la nécessité de prendre en compte les besoins endogènes sur la commune, aucun calcul ou objectif n'est clairement justifié. Le document mériterait donc d'être clarifié pour assurer la cohérence méthodologique concernant ce calcul du point mort.

La taille de ménage de 2,24 prise en compte pour le calcul du besoin en logements est légèrement inférieure à la taille moyenne actuelle des ménages (2,37 – INSEE 2021). Le PLU prend bien en considération le phénomène de desserrement des ménages.

Les objectifs de mixité sociale

Dispositif SRU

La commune de Saint-Denis-de-Pile compte plus de 3500 habitants et est donc soumise aux obligations SRU. Elle compte, au 1er janvier 2023, 448 logements locatifs sociaux (LLS) pour un parc de résidences principales de 2333 logements, soit un taux de 19,20 % (source : inventaire SRU au 01/01/2023).

Le bilan triennal 2020-2022 s'est avéré positif avec l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs. En effet, 179 logements locatifs sociaux ont été réalisés sur cette période pour un objectif initial de 95 LLS.

Il est à noter que 84 LLS seront ainsi reportés sur la période triennale suivante.

Avec un déficit de 147 logements sociaux au 1er janvier 2022, l'objectif de rattrapage assigné à la commune pour la période triennale 2023-2025 s'élève à 48 logements locatifs sociaux (LLS) sur 3 ans, soit 16 LLS par an, correspondant à un taux de rattrapage de 33 % du déficit.

Objectifs de Logements locatifs sociaux

La commune envisage de produire 170 logements sociaux à horizon 2034, soit environ 17 LLS/an (PADD p8).

Ce chiffre est cohérent avec les 228 LLS objectifs à horizon 2037 (RNT p70).

L'objectif SRU de 17 LLS par an sur la prochaine période triennale est bien respecté dans ces projections.

Par ailleurs, le rythme résidentiel choisi par le PLU (17 LLS/ 30 RP par an) permettra également de respecter les objectifs triennaux qui seront notifiés sur les périodes triennales couvrant le PLU et d'atteindre un taux de 24,92 % de LLS en 2037 (voir tableau ci-dessous).

Nom de la commune	% de LS (2023)	Objectifs triennaux 2023-2025 (100%)	Objectifs triennaux 2026-2028 (avec tx projet loi 3DS)	Objectifs triennaux 2029-2031 (avec tx projet loi 3DS)	Objectifs triennaux 2032-2034 (avec tx projet loi 3DS)	Objectifs triennaux 2035-2037 (avec tx projet loi 3DS)	% de LLS (2037)	Déficit de LLS (2037)
Saint-Denis-de-Pile	19,20%	48	38	43	29	15	24,92 %	2

Il est à noter qu'après déduction des 56 logements sociaux dont la mise en service est prévue entre 2024 et 2027, l'objectif de production de logements sociaux à horizon 2037 s'élève à 172 LLS.

Le PLU prévoit une part de 63 % de logements sociaux dans la production globale de logements (228 LLS / 347 RP).

Le PLH de la CALI fixe un objectif de production de 52 résidences principales dont 68 % de LLS, soit 42 LLS/an.

La part de l'offre sociale à développer dans la production nouvelle prévue par le PLU est proche de celle affichée dans le PLH.

Outils de mixité sociale

Plusieurs outils sont mis en place dans le projet de PLU en vue de favoriser le développement de logements sociaux :

- Dans les OAP : le document impose la réalisation de logements sociaux sur certains secteurs.

Nom OAP	Zonage	Nombre de logements	Nombre de LLS	taux LLS	surface (ha)
Haut Mexant	1AU	33	0	0 %	1,2
Route de Lussac	1AU	36	36	100 %	1,4
	UB	15 à 25	15 à 25	100 %	0,72
	UEG	12	0	0 %	0,48
Pinaud Faurillon	1AUv	19	0	0 %	0,85
Chemin des Gravières	1AU	5	0	0 %	0,8
Rue des Gravières	1AU	15	0	0 %	0,75
Général de Gaulle	1AU	14	14	100 %	0,225
Champs d'Henry	1AU	62	43	70 %	2
TOTAL		211 à 221 logements	108 à 118 LLS		8,425

Au total, entre 108 et 118 logements locatifs sociaux sont prévus à travers les opérations d'ensemble encadrées par les OAP.

Toutefois, si le règlement (p 45) précise qu'une servitude de mixité sociale est instaurée sur les sites d'OAP en zone UC, il est à noter qu'aucun secteur d'OAP n'est répertorié en zone UC.

- Le PLU ne prévoit pas la création d'emplacements réservés en vue de réaliser un programme de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux.

- Dans les zones UA1, UB1 et UC, le règlement du PLU impose dans toutes les opérations une part minimum de 60 % de surface de plancher dédiée à du logement locatif social.

Dans les zones UC, le règlement du PLU impose dans toutes les opérations une part minimum de 30 % de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale.

Le résumé non technique (p70) précise également que, parmi le potentiel de 63 logements (après application du coefficient de rétention de 30 % sur 90 logements) identifié en densification des zones UA, UB et UC, 30 % pourrait être à vocation sociale, soit 19 LLS.

Au total, les différents outils mobilisés dans le PLU permettront la réalisation de 127 à 137 LLS.

Le PLU ne précise pas les modalités de production des 35 LLS restant pour atteindre l'objectif de 172 LLS affiché.

Le PLH de la CALI fixe un objectif annuel de production de 42 logements locatifs sociaux dont 2 LLS par conventionnement du parc privé. La mobilisation des propriétaires privés pour répondre à la demande de logements locatifs sociaux n'est pas mentionnée dans le PLU.

Des orientations et des actions en vue de développer l'offre locative privée à loyer maîtrisé auraient pu être définies dans le PLU, notamment dans le cadre de l'OPAH mise en œuvre sur la CALI pour la période 2023-2028.

Les publics spécifiques :

La diversification de l'offre

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

Ce document (p 169) précise que la diversification de l'offre est en cours (avec une augmentation des logements de petite taille 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. Cette diversification du parc de logements

par des localisations et des tailles de parcelles variées, ainsi que par une offre locative en centre-ville.

Le règlement instaure des secteurs de taille minimum de logement (STL) sur les zones urbanisées pour privilégier la création de grands logements. Ainsi, en zone UA et UB, il est demandé ne pas générer de logements de moins de 35 m² de surface de plancher pour tout aménagement générant la production d'au moins 2 logements. En zone UC et UV, il est demandé ne pas générer de logements de moins de 80 m² de surface de plancher pour tout aménagement générant la production d'au moins 2 logements.

Bien que la diversification de l'offre est une orientation mise en avant dans le PADD, les outils mis en place dans le PLU favorisent essentiellement la production de logements de grande taille.

Personnes âgées

Les personnes de plus de 60 ans représentent 28 % de la population de la commune et cette part tend à augmenter (23 % en 2015).

Le maintien à domicile des personnes âgées n'est pas abordé dans le PLU. Ce sujet pourrait être étudié à travers le traitement de dossiers pour l'adaptation des logements dans le cadre de l'OPAH en cours sur le territoire.

Accueil des gens du voyage

Le Schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage (SDAHGV) a été approuvé en octobre 2019.

La CALI dispose de trois aires d'accueil dont une de 16 places à Saint-Denis-de-Pile. Le schéma prescrit 2 terrains familiaux locatifs public sur la CALI : un terrain familial locatif public de 24 places est en service sur Coutras et un second terrain familial de 20 places reste à réaliser.

Le PADD inscrit comme objectif communal l'accompagnement des familles des gens du voyage déjà sédentarisées sur Saint-Denis-de-Pile. Le PLU indique que l'objectif n'est pas de régulariser des situations irrégulières en milieu rural aux dépens de la préservation des zones agricoles et naturelles, mais d'accompagner la sédentarisation en complément des terrains familiaux privés déjà existants (avec la création de 1 à 2 logements en habitat adapté locatif social).

Le PLU précise que cette création de terrains familiaux sociaux portés par un bailleur ou terrains familiaux privés se traduira par la définition de terrains aménagés raccordés aux réseaux avec maîtrise foncière sous la forme de STECAL.

Toutefois, il est à noter qu'aucun STECAL correspondant à la réalisation d'équipements à destination des gens du voyage ne figure dans le PLU.

Plusieurs zones UGv ont été positionnées pour permettre l'accueil des gens du voyage, contribuant à apporter des solutions d'habitat pour une diversité de population.

La zone UGv concerne les terrains familiaux à caractère privé et déjà existants, ainsi que l'aire d'accueil des gens du voyage, aux abords de l'A89, de la RD674 ou encore de la voie ferrée. Le secteur UGvi couvre un secteur particulier, en limite du village de Martin Masson, permettant de gérer une implantation de gens du voyage.

3 – ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE

Espèces exotiques envahissantes (EEE)

Les EEE sont bien prises en compte dans le document, que ce soit dans l'État Initial de l'Environnement ou dans les OAP.

Le document fait notamment utilement mention du « guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018 pour les essences susceptibles d'être mises en place.

Trame noire

Le règlement des OAP prévoit l'interdiction de l'éclairage direct de l'environnement et propose des modulations de l'éclairage.

Le document pourrait utilement être plus prescriptif en la matière, notamment dans le règlement écrit

Dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité

Il convient de noter que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative doivent faire l'objet d'un dépôt légal.

Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1er juin 2018 et s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/deposer-mon-projet> dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact.

Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU (articles L.411-1-A et D.411-21-1 du Code de l'environnement).

Des ressources documentaires sont mises à disposition (avec schémas, référentiels, instances de tests, FAQ) sur naturefrance.fr :

<http://www.naturefrance.fr/reglementation/depot-legal-de-donnees-brutes-debiodiversite/ressource>.

Une assistance en ligne est également à disposition des maîtres d'ouvrage ou des bureaux d'étude au mail suivant : assistance.depobio@afbiodiversite.fr.

Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public.

Zones humides

Les zones humides identifiées sont issues de la bibliographie et d'une campagne de terrain pour le caractère floristique et pédologique.

Chaque site concerné par des OAP (sauf 2 situés en secteur très largement urbanisé) a été investigué.

Paysage et cadre de vie

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

De plus, le projet prend en compte la protection des paysages en utilisant notamment les articles L151-19 et L151-23 (pour les haies bocagères,...). Le projet évoque également le traitement des entrées de ville, mais celles-ci sont pas ou peu localisées ni détaillées. Un enjeu semble également ne pas être présent dans le dossier : la qualité de l'espace public (le territoire est énoncé comme morcelé mais sans aller plus avant dans la réflexion). Le centre-bourg est un patchwork de quartiers bâtis sans uniformité et lien par l'espace public (exemple le traitement de la place de Verdun). La prise en compte des paysages n'est pas suffisamment traité (absence d'une OAP spécifique).

Le dernier point concerne les densités envisagées (notamment dans l'OAP1), celles-ci pourraient être plus ambitieuses en tenant compte des densités existantes ou bien des densités appliquées dans les opérations récentes similaires (exemple le Clos du Maixant).

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

Sur le règlement graphique

L'urbanisation de la zone UXc, située au Sud de la zone d'Intermarché et concernée par l'OAP Saint-Exupéry, serait à reconsidérer. En effet, il est essentiel de maintenir ce terrain en tant que secteur non constructible pour assurer une coulée verte participant à la trame verte et bleue. Celle-ci commence au barail de Jais et à l'espace naturel et agricole à l'est de la route départementale de Coutras, se poursuit à travers ce terrain, puis vers l'espace vert de l'OAP Saint Mexant, le tissu diffus environnant et l'Isle.

Par conséquent, dans le cadre de projets d'artisanat et de commerce, il convient de privilégier une rationalisation du foncier de la parcelle déjà urbanisée au Nord.

Sur les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles présentent des faiblesses de conception et ne prennent pas suffisamment en compte le fonctionnement urbain et la qualité paysagère et patrimoniale des lieux. Les caractéristiques de chaque secteur doivent être prises en compte afin que puissent être correctement adaptés les gabarits des constructions, les règles d'implantation, le tracé des nouvelles voies (tout en évitant la réalisation d'aires de retournement disgracieuses), l'intégration paysagère, etc., et ainsi répondre concrètement aux orientations « cadre » définies en préambule. Des orientations architecturales spécifiques méritent également d'être développées.

- OAP Haut Mexant

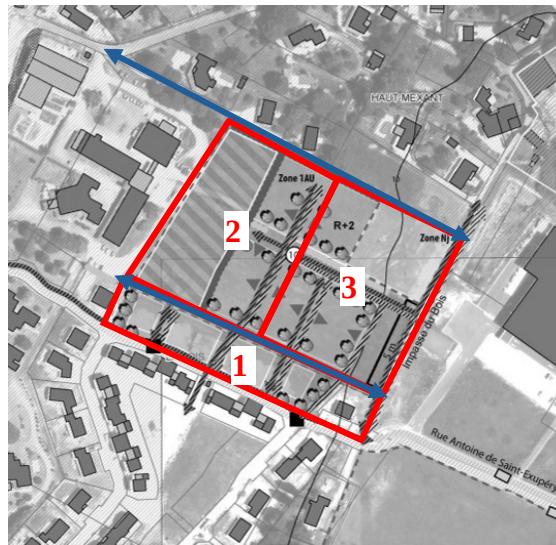
Cette vaste étendue non bâtie est à la limite de la fin du bourg Nord et des zones pavillonnaires « Grande Catherine » et « Chaumette », aujourd'hui gagnées par une urbanisation éparse et hétérogène.

Il est donc important de garder une structure paysagère forte et non morcelée tout en autorisant les constructions.

Aussi, il convient de travailler l'OAP en proposant :

- Sur le tiers Sud, une zone constructible pour la réalisation de logements en semi-collectif (1)
- Sur les 2 tiers restants :
 - o La moitié Ouest destinée à l'extension de la MAS de l'Adapei 33 (2),
 - o La moitié Est, une zone vierge de toute construction destinée des jardins voire d'espace de loisirs ou plein air (3),
- La création d'une voie Est-Ouest sur la partie Nord, reliant la rue du Dr Pierre Teulay et l'impasse du Bois.
- La création d'une voie Est-Ouest au Nord de la bande constructible située au Sud, en connexion avec la voirie existante.

De plus, une vigilance est à apporter à la hauteur des futures constructions au regard du contexte urbain et paysager alentours. Aussi, les immeubles ne devront pas dépasser un R+1+combles, soit 8 m maximum au faîtage.



- OAP Saint Exupéry

Cf. paragraphe sur le règlement graphique

- OAP Route de Lussac

Un projet de logements sociaux connu de la commune est, à cette date, en phase de conception avancée : projet de réhabilitation d'immeubles anciens associé à la construction de collectifs en R+1, et avec une forte place des espaces verts. Aussi, il convient de mettre à jour l'OAP au regard de ces éléments (Tilleul à protéger, espace vert sur la partie Nord-Est...).

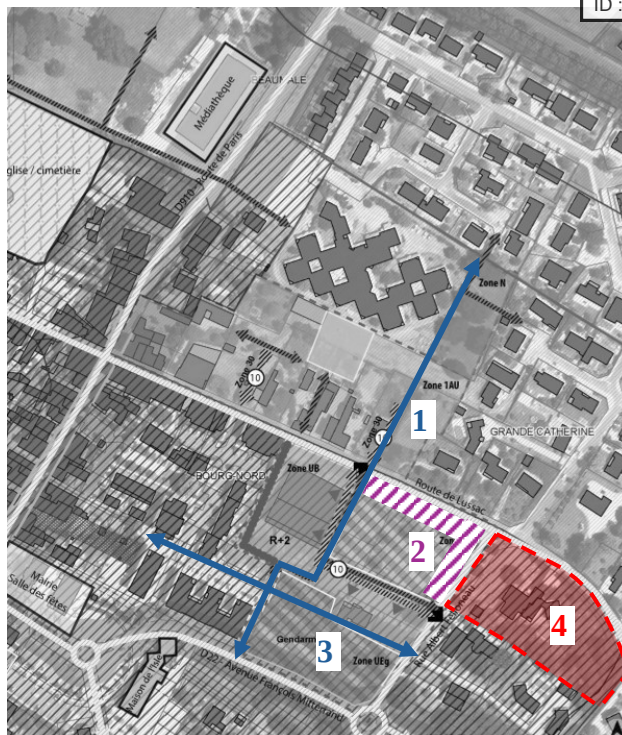
En complément, nous recommandons la réalisation d'une voie publique entre la zone pavillonnaire de « Grande Catherine » et l'EHPAD jusqu'à la future gendarmerie (1).

Sur la partie centrale de l'OAP, il convient :

- de conserver un front bâti au Sud de la route de Lussac et à l'Ouest de la rue Albert Felloneau (2),
- de décaler l'axe de la voirie actuellement en limite Sud du parking de la friche d'Intermarché afin qu'elle soit située dans le prolongement du chemin privé donnant sur la rue Felloneau, et que cette voie soit poursuivie et connectée à l'Ouest à la rue Emile Zola (3),

Enfin, est signalée la pertinence d'inclure dans l'OAP la friche de l'ancienne pharmacie (4).

Cette OAP présente de forts enjeux. En jonction immédiate avec le bourg, il convient de poursuivre les efforts d'une architecture dense mais qualitative à l'image de l'immeuble situé avenue François Mitterrand où se situent le CCAS et la police municipale.



- OAP Pinaud Faurillon

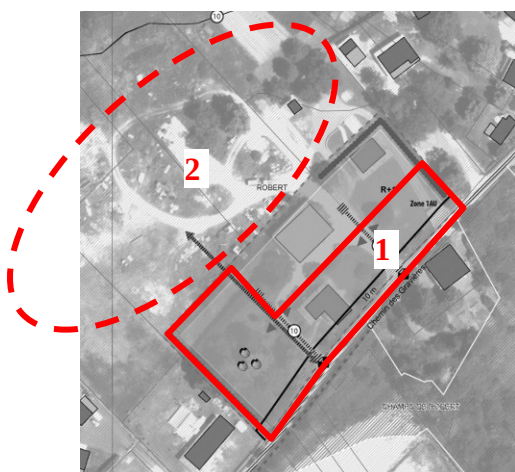
Les constructions devront être implantées de manière à préserver les arbres existants, mais aussi leurs systèmes racinaires. De plus, au vu du contexte urbain et paysager, elles devront présenter une hauteur maximale correspondant à un R+c soit 5 m au faîtage, ou 4 m à l'égout, que l'on retrouve tant dans les bâtiments anciens que dans les pavillons récents.

- OAP Chemin des Gravières

Ce terrain présente un espace arboré de grande qualité avec des cèdres du Liban et de l'Atlas, des chênes verts, des pins parasol, etc., ainsi que de l'habitat ancien.

L'OAP proposée, par son dessin, met en péril ses éléments paysagers. Elle doit être retravaillée afin de préserver de toute urbanisation le tiers Sud de la zone, ainsi que la moitié de la zone bordant le chemin des Gravières (1).

Par conséquent, il serait judicieux de questionner l'emprise de l'OAP en ouvrant préférentiellement à l'urbanisation la partie plus à l'Ouest et en limite de la zone humide potentielle de la Cuve (2).

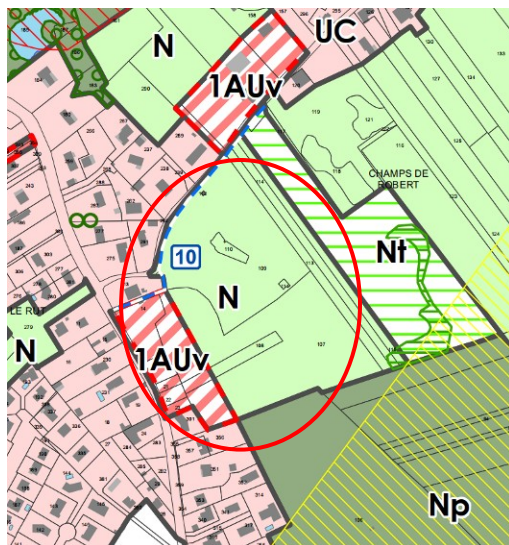


- OAP rue des Gravières

Le projet d'OAP, tel qu'il est présenté, n'inclut que quelques lots à bâtir en bordure de voie au sein d'un tissu pavillonnaire détendu appelé à muter en raison de la proximité de la gare. En l'état, il serait nécessaire de s'interroger sur le maintien de cette OAP pour les raisons suivantes :

- Le maintien d'une urbanisation linéaire, peu à même de valoriser les qualités du site : haies bocagères et bosquets, espaces naturels sur les délaissés (lacs...).
- La proximité immédiate du projet avec une gravière, qui semble toujours en activité, n'a pas de sens et risque de générer par exemple des conflits d'usage.

Il est ainsi important de considérer l'impact à long terme de cette urbanisation. A proximité de la gare, un projet de type écoquartier serait pertinent.



- OAP Grand Frappe

Ce secteur, destiné aux activités, possède une grande visibilité car en contre-plongée depuis l'autoroute. Il est donc attendu un traitement qualitatif des différentes toitures (formes, matériaux, teintes...).

Dans le cadre de ce projet, l'installation de panneaux solaires est à favoriser sur ce secteur.

De plus, la trame viaire ne paraît pas adaptée aux usages (camions...) et mérite donc d'être redéfinie à l'échelle de toute la zone économique :

- Création d'une route parallèle à la voie ferrée,
- Création d'une voie traversante Est-Ouest en connexion avec la route parallèle à la voie ferrée, la rue Gustave Eiffel et les deux nouveaux accès donnant sur la route de Coudreau.

Enfin, nous soulignons l'opportunité de pouvoir faire muter les deux parcelles de logement qui seront isolées dans cette zone d'activité : vers bureaux, commerce de détail, profession libérale (cabinet comptable par exemple).

- Les zones d'activités doivent faire l'objet de règles permettant d'éviter les architectures métalliques peu gracieuses, implantées sans prise en compte du contexte des lieux et difficiles à reconvertir (future friche),
- Les clôtures doivent également être soigneusement conçues afin de concilier les besoins de protection et d'intimité avec la qualité du paysage environnant,
- Les teintes proposées doivent être revues au regard des spécificités locales (par exemple il convient de proscrire les façades de teinte blanche).

Par ailleurs, en zone A et N, toute construction de mur ou muret est à proscrire, sauf impératif technique dûment justifié.

Sur le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Il est souligné la volonté de la commune de protéger son patrimoine bâti par le biais de l'article L151-19 du Code du patrimoine, dans le bourg comme dans les hameaux agricoles.

Toutefois, un report sur le règlement graphique est nécessaire. Ce report devra être réalisé de manière surfacique (pas de symbole).

4 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Analyse des capacités foncières :

Le résumé non technique du PLU (p87) détaille le potentiel mobilisable en densification de l'enveloppe urbaine existante et en extension. Sont concernées les unités foncières densifiables, les unités foncières libres, les OAP et zones à urbaniser et les projets en cours.

Une analyse du potentiel de logements constructibles par type de gisement, retraitée avec les perspectives d'encadrement des divisions parcellaires, a été réalisée (p88) :

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

Un potentiel de 389 logements a ainsi été calculé dont 187 en zone urbaine (soit 48 % de la production nouvelle).

Toutefois, les chiffres inscrits dans ce tableau diffèrent des explications apportées en p90, détaillant les capacités de développement résidentiel sur chaque zone :

- Au sein de la zone UA : 11 logements,
- Au sein de la zone UB : 32 logements,
- Au sein de la zone UC : 37 logements,
- De plus, au sein des zones UA, UB et UC : 63 logements en densification « encadrée » (90 logements soumis à un coefficient de rétention de 30 %),
- Au sein de la zone Ugv : 2 logements,
- Au sein des zones 1AU et 2AU : 234 logements.

Il est ainsi comptabilisé un total de 145 logements potentiels en zone U (contre 187 dans le tableau précédent) et 234 en zone AU (contre 202 dans le tableau précédent).

Si ces deux argumentaires aboutissent à une capacité quasi-similaire à produire du logement et permettent de répondre à l'objectif de 360 logements fixé dans le PADD, il est important de souligner que ce deuxième scénario favorise la réalisation de logements en zone à urbaniser (62 %).

Par ailleurs, le rapport de présentation (p22) cite une étude sur la vacance des logements qui identifie 17 logements vacants susceptibles d'être remis sur le marché. **Ce chiffre mériterait d'être également repris dans les perspectives de création de logements, d'autant plus que le PLH affiche un objectif annuel de remise sur le marché de 3 logements vacants sur la commune de Saint-Denis-de-Pile.**

Densités :

Le rapport de présentation (RNT p 90) indique une densité moyenne appliquée de 25 logements/ha.

De manière générale, la densité affichée dans les secteurs d'OAP reprend cet objectif, appliquant des densités allant de 6,3 logements/ha à 62 logements/ha, avec une moyenne 26,8 logements/ha.

À titre indicatif, le SCOT du Grand Libournais fixe une densité minimale à développer de :

- 15 logements par hectare en périmètre aggloméré en centralités relais,
- 12 logements par hectare sur les extensions en centralités relais.

Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers

Le calcul de la consommation d'espaces NAF s'effectue sur la période 2011-2021. Il est précisé (RP Tome 1) que sur cette période : « 5,66 hectares ont été urbanisés : 63,6% de l'espace urbanisé à permis de développer l'habitat, 30,7% les activités économiques, industrielles et commerciales, et 5,7% d'autres vocations. »

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

	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

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

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

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

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

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

Toutefois, le rapport de présentation présente aussi l'évolution de la consommation des espaces NAF en termes de zonages entre le PLU en vigueur et le PLU révisé

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

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

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

Bien que l'objectif de -50 % n'est pas réalisée, la commune a montré une réelle volonté d'être néanmoins plus économe que par le passé. Cependant, une réflexion est à mener pour tendre au mieux vers cet objectif de réduction.

5 – MOBILITÉS & ÉNERGIES RENOUVELABLES

Mobilités :

Concernant les émissions de polluants liées au transport routier, le document propose les actions suivantes pour limiter la pollution atmosphérique et améliorer la qualité de l'air :

- La création d'une nouvelle gare (pôle multimodal).
- Le développement des circulations douces
- L'incitation à l'usage des transports en commun et à l'amélioration de leur compétitivité
- Le développement d'implantations de bornes de recharge pour véhicules électriques

L'activité physique est un déterminant majeur de l'état de santé, de la condition physique, du maintien de l'autonomie avec l'avancée en âge et de la qualité de vie des populations à tous les âges de la vie.

L'objectif en matière d'urbanisme est de permettre aux personnes d'adopter des modes de vie favorables à la santé, permettant à la fois de prévenir l'apparition ou l'aggravation de certaines pathologies chroniques (maladies cardio-vasculaires, obésité, diabète de type 2, cancers, hypertension artérielle...) et d'améliorer la condition physique, la qualité de vie, le bien-être.

L'aménagement des espaces urbains pour lutter contre la sédentarité est essentiel pour favoriser les modes de déplacements actifs (aménagement des trottoirs, pistes cyclables, mobiliers urbains utilisables pour l'activité physique, présence de parcs et de points d'eau, développement des parcours de marche...). Pour cela la mise en place d'infrastructures adaptées amenant à la promotion des mobilités actives comme la pratique de la marche, du vélo, l'utilisation des transports en commun, transports partagés ou des nouveaux modes de transports urbains est à prendre en compte dans les documents d'urbanisme et futurs projets d'aménagement.

Cette problématique devra être prise en compte et développée de façon formelle dans les documents constituant le PLU

Énergies renouvelables :

Dans son PADD, la commune a précisé dans ses orientations souhaiter développer les énergies renouvelables sur les espaces déjà artificialisés du territoire communal, notamment par la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments en recherchant une qualité paysagère et environnementale. Il est aussi prévu le recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelables dans les OAP.

6 – RISQUES

A- CONTEXTE

Selon le DDRM de la Gironde, la commune de SAINT-DENIS-DE-PILE est principalement concernée par les risques :

- inondation,
- retrait gonflement des argiles
- sismique faible
- rupture de barrage.

La commune dispose d'un PPR Inondation daté du 20 juillet 2001

Elle n'est pas dans le périmètre d'un PPRT

Elle n'est pas classée comme étant à dominante forestière.

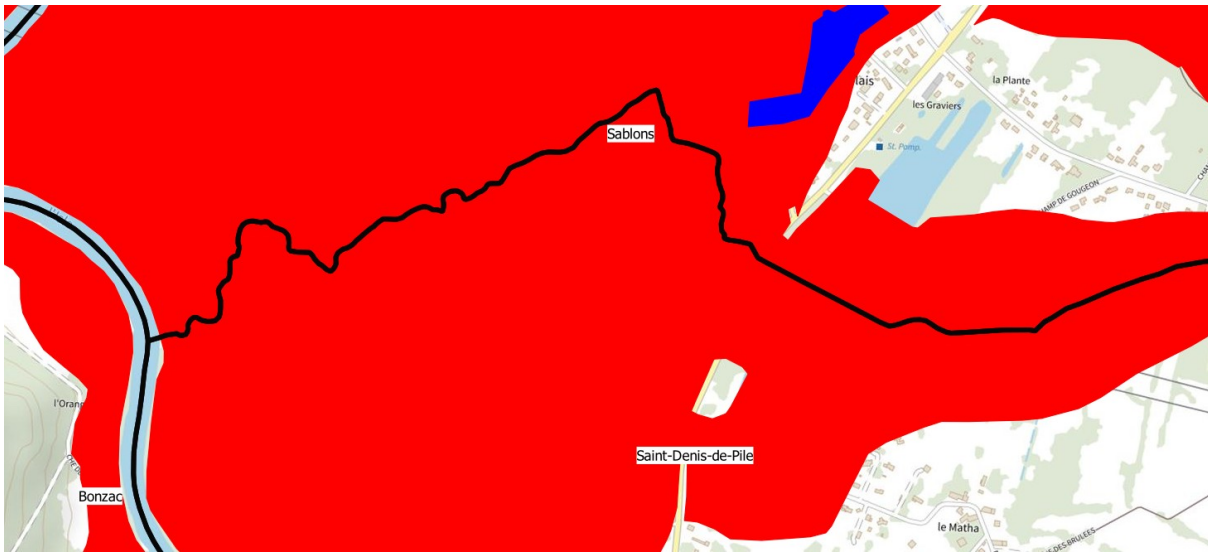
B -LES RISQUES RÉFÉRENCÉS

INONDATION

Débordement cours eau

La couche PPRI reportée sur la carte PLU est décalée vers le sud par rapport au PPRI. Il est nécessaire de la transposer à l'identique avec le PPRI.

Cela se voit notamment au nord de la commune, car le PPRI devrait couvrir la limite communale (Cf impression écran n°2 :



Le PPRI est néanmoins cité et est disponible en annexe.

Le PLU de la commune cite le PAPI Dordogne : j'attire votre attention sur le fait qu'il est terminé.

Extraits du rapport de présentation attestant de la prise ne compte du risque inondation par débordement de cours d'eau :

« aucune zone AU n'est comprise dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques, ni aucune OAP ;

– deux sites sont partiellement concernés par la zone bleue du PPRI, dans laquelle les constructions et les extensions des bâtis existants, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 25 % de la superficie de la parcelle concernée :

o le site OAP « Général de Gaulle », classée en 1AU ;

o le site OAP « route de Lussac », classé en 1AU.

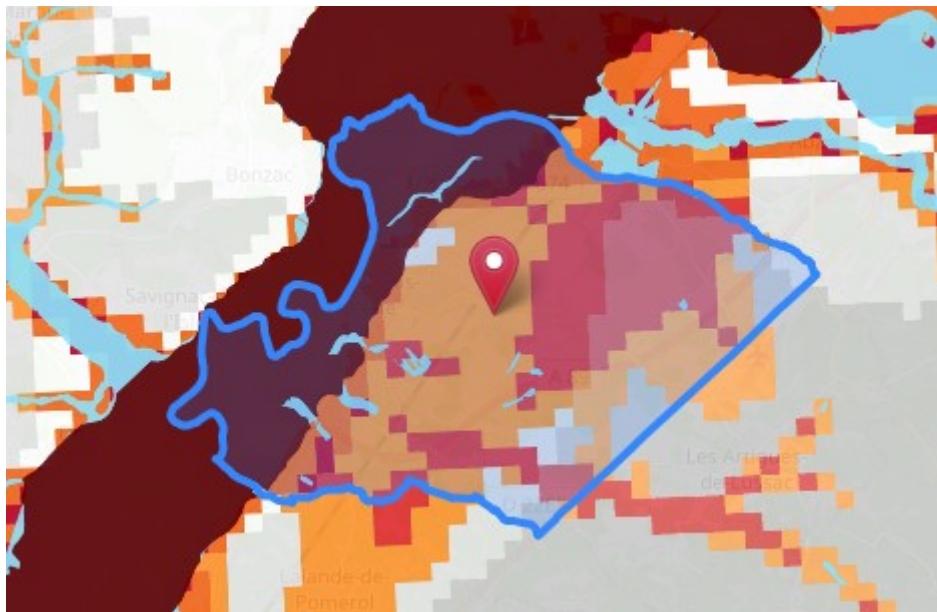
L'application des règles du PPRI, qui appelle à « conformité » dans le cadre des opérations d'aménagement, sont indiquées sur ces 2 OAP. »

« D'une manière générale, les secteurs couverts par la zone rouge du PPRi, sont classés en zone Np et Ap. Quelques zones urbaines existantes sont également concernées. Toutefois, l'évolution éventuelle du tissu urbain U correspondant, est soumise à l'application du règlement du PPRi. »

« maintenant un espace tampon autour des cours d'eau, via un recul de constructibilité. Par ce choix, la collectivité met en place un cadre propice à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et à une meilleure gestion des abords des cours d'eau (ex : entretien des berges).

Outre l'intérêt en termes de continuité écologique, cette mesure constitue une réponse pour réduire la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation. »

Remontée nappe



Extraits du rapport de présentation attestant de la prise en compte du risque inondation par remontée de nappes :

« Le PLU révisé de Saint-Denis-de-Pile a pris en compte la présence de cet aléa et a évité, autant que possible, de promouvoir un développement urbain dans les zones potentiellement soumises à des débordements de nappes. Ainsi, seuls deux sites sont concernés par les débordements de nappes souterraines :

- Le site OAP « Chemin des gravières » (zone 1AU) ;
- Le site « Rue des Gravières » (zone 1AU).

Les autres sites voués à muter (sites OAP, zones 2AU) sont presque exclusivement concernés par des remontées de nappes potentielles induisant des inondations de cave.

Notons également que les sites « Route de Lussac », « Général De Gaulle » et « Haut-Mexant » sont potentiellement sujets à des inondations de cave mais la présence d'une couche imperméable (représentée par le masque BDLISA V2) empêche le débordement de nappes captives. »

« Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens à l'aléa, le PLU de Saint-Denis-de-Pile :

- Dans le règlement écrit : le PLU rappelle la présence potentielle de cet aléa afin d'informer tout pétitionnaire de ce fait. Par ailleurs, le règlement invite celui-ci à s'assurer de mesures constructives adaptées, le

cas échéant (ex : élévation des rez-de-chaussée, adaptabilité des fondations, utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et/ou sous-sol...).

Le règlement écrit demande également que les clôtures soient conçues de façon à faciliter l'écoulement des eaux, contribuant ainsi à réduire les phénomènes d'accumulation des eaux le cas échéant.

– La cartographie portant sur l'aléa « remontée de nappes souterraines » est présentée dans les annexes du PLU de Saint-Denis-de-Pile, permettant ainsi à tout pétitionnaire la consultation de cette cartographie informative. »

OAP/STECAL

Parmi les 9 OAP, l'OAP n°3 et l'OAP n°8 sont en zone bleue du PPRI.

Pour rappel, les dispositions constructives applicables du règlement du PPRI seront à mettre en œuvre.

Les 9 STECAL sont non concernées par le risque inondation.

Changement de destination / Emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants sont situés en zone rouge du PPRI :

N° 8 : chemin piéton bord de l'Isle

et N° 9 : sentier randonnée

Le PPRI permet des opérations d'aménagement comme les travaux d'infrastructure publique à condition ne pas entraver l'écoulement de la crue et de ne pas modifier le périmètre exposé : avis favorable.

Il n'y a pas de changement de destination dans le PLU actuel.

La commune est concernée par 11 arrêtés de CATNAT pour les inondations :

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOME2411920A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/02/2024	31/05/2024
IOME2403657A	Inondations et/ou Coulées de Boue	10/12/2023	22/02/2024
IOME2221479A	Inondations et/ou Coulées de Boue	19/06/2022	10/08/2022
INTE2105706A	Inondations et/ou Coulées de Boue	01/02/2021	24/02/2021
IOCE0902322A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/01/2009	29/01/2009
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE9400171A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/12/1993	29/04/1994
NOR19860718	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/04/1986	03/08/1986
NOR19830910	Inondations et/ou Coulées de Boue	26/07/1983	11/09/1983

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
NOR19830204	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	06/02/1983
NOR19821130	Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	02/12/1982

Compatibilité avec les documents de rang supérieurs

La compatibilité avec la SDAGE Adour Garonne n'est pas présentée. La compatibilité avec le PGRI n'est pas présentée.

En effet, le PGRI du bassin Adour-Garonne permet d'orienter, et d'organiser la politique de gestion des risques d'inondation à travers les 7 axes stratégiques (objectifs stratégiques) suivants :

- veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques...);
- poursuivre le développement des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées et pérennes ;
- poursuivre l'amélioration de la connaissance et de la culture du risque inondation en mobilisant tous les outils et acteurs concernés ;
- poursuivre l'amélioration de la préparation et la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires ;
- gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;
- améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions.

45 dispositions sont associées pour atteindre ces objectifs, dont 15 sont communes avec le projet de schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) 2022-2027.

Le PGRI renforce les conditions de prise en compte des risques inondation et notamment celles du débordement de cours d'eau et de ruissellement.

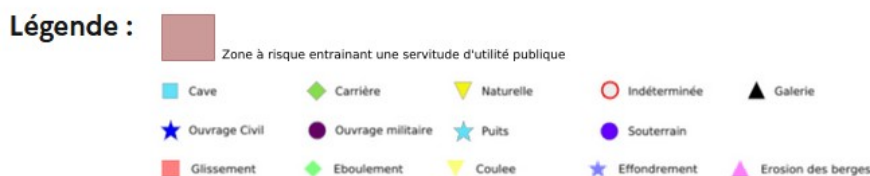
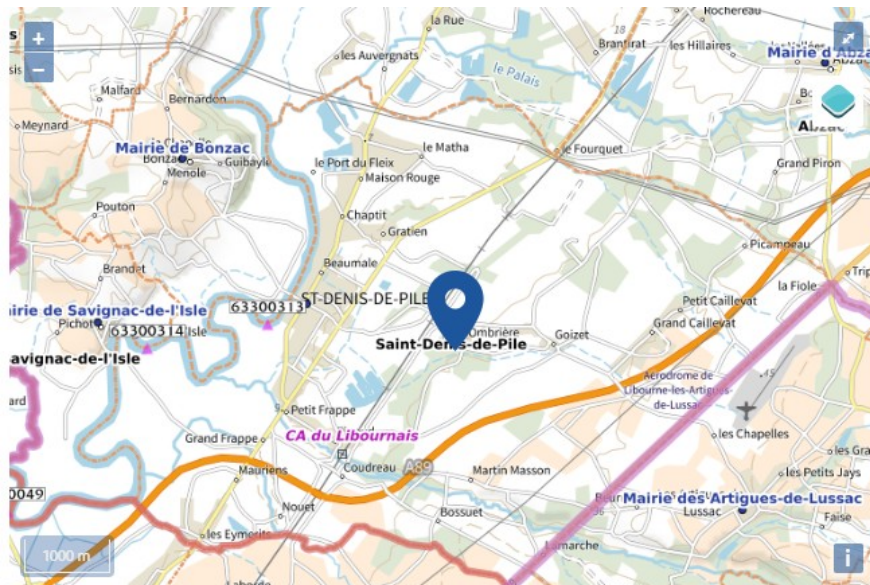
MOUVEMENT DE TERRAIN

Érosion de berges

2 mouvements de terrain sont recensés sur la commune de type érosion de berge et bien référencés dans les documents constitutifs du PLU (bien repris dans l'état des lieux) :

Identifiant	Type	Lieu
63300313	Érosion de berges	Lamothe
63300314	Érosion de berges	La Petite Nasse

Identifiant Type Lieu



Retrait-Gonflement des Argiles (RGA)

Extraits du rapport de présentation attestant de la prise en compte du risque retrait gonflement des argiles :

« Afin de réduire la vulnérabilité des constructions face à ce phénomène, des mesures constructives peuvent être réalisées sur les bâtiments et ainsi limiter les désordres induits par les tassements différentiels. Toutefois, ces mesures constructives ne peuvent trouver écho dans un document d'urbanisme.

En revanche, le PLU de Saint-Denis-de-Pile permet d'apporter une lisibilité et une traduction à la nouvelle réglementation en :

– Rappelant que la commune est concernée par l'aléa argileux dans les dispositions générales du règlement écrit. Celui-ci précise aussi que le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre, afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

– Créant une annexe spécifique dans le PLU, qui permet de restituer la cartographie du BRGM et d'assurer la bonne information du lecteur. »

Concernant le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le règlement d'urbanisme précise que de nombreuses zones sont concernées par le risque retrait-gonflement des argiles est le plus conséquent. Comme le montre la carte, la commune de St-Denis de Pile est concerné par un risque modéré à important.

Il est à noter que les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux pourraient se multiplier avec des alternances plus fréquentes d'épisodes de sécheresses et de pluies, contribuant à fragiliser davantage de nombreux bâtiments existants. Il importe que des dispositions techniques d'édification soient respectées dans les zones exposées. Le site www.georisques.gouv.fr identifie les zones exposées au risque moyen et fort où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires en application des articles L.112-20 à L.112-25 du Code de la construction et de l'habitation.

La prise en compte de ce risque a notamment évolué suite à la parution des 3 arrêtés du 22 juillet 2020 publiés les 06, 09 et 15 août 2020 et n'a plus à être porté par les documents d'urbanisme.

Ces 3 arrêtés ont pour objectif de :

- détailler le contenu des études de sol qui doivent, en vertu de l'article 68 de la loi Elan, précéder la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation, afin de réduire la sinistralité liée au retrait-gonflement des argiles ;
- déterminer les zones géographiques concernées, à l'aide d'une carte en annexe ;
- définir les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène précité.



La commune est concernée par 1 arrêté CATNAT sécheresse

Libellé Début le Sur le journal officiel du

Mouvement de Terrain 25/12/1999 30/12/1999

OAP/STECAL

Les 9 OAP sont non concernées par le risque mouvement de terrain.

Les 9 STECAL sont non concernées par le risque mouvement de terrain.

Changement de destination / Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont situés hors zone de risque mouvement de terrain.

Il n'y a pas de changement de destination dans le PLU actuel.

C- CONCLUSION

Le projet de PLU prend en compte suffisamment les risques, toutefois, il devra apporter des précisions sur la compatibilité avec les orientations du SDAGE ADOUR-GARONNE, du PGRI.

7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE

La prise en compte de la santé dans ce projet d'urbanisme s'effectue au travers des éléments fournis concernant les déterminants environnementaux suivants :

- Qualité et gestion des eaux,
- Qualité et usage des sols et sous-sols,
- Qualité de l'air,
- Qualité de l'environnement sonore,
- Qualité de vie et promotion de la Santé

Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde

La gestion du réseau d'eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Eau Potable et d'Assainissement (SIEPA) du Nord Libournais. Si la disponibilité de la ressource en eau potable ne constitue pas un facteur limitant à ce jour (taux de sollicitation de la ressource de 92,6% en 2023), la commune prévoit toutefois un développement conditionné à cette ressource, afin d'en limiter la pression.

Le travail sur la résorption des fuites sur le réseau d'eau potable est engagé pour assurer un meilleur rendement, avec des solutions complémentaires ; l'objectif est de programmer une ouverture progressive à l'urbanisation.

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

Assainissement des eaux usées

Le rapport de présentation précise qu'"au regard de l'ensemble de ces éléments, et avec toutes les limites liées à l'exercice, le développement démographique proposé par la commune de Saint-Denis-de-Pile à l'horizon 2036 sur les secteurs raccordés à l'AC, est a priori compatible avec les capacités résiduelles de traitement de la station d'épuration" et que "les nouvelles installations seront de facto conçues de manière à ne pas générer d'impact sur le milieu récepteur, sous réserve d'une exécution réalisée dans les règles de l'art".

En outre, le règlement du projet de révision permettra d'améliorer l'existant en prévoyant que: « pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme présentant un risque avéré de pollution de l'environnement ou un danger pour la santé des personnes, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée. »

Site et sols Pollués

Concernant la problématique « Sites et Sols pollués », avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux (sols, nappes...) avec l'usage futur du site, et ceci conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués. Je vous rappelle que la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ce type d'établissement définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués. **Les sites potentiellement pollués sont répertoriés et listés dans le document**

Qualité de l'air :

Le territoire communal étant majoritairement agricole, la prise en compte de ces espaces constitue un enjeu majeur. Des prescriptions visent à la protection de cette activité tout en prévenant les conflits d'usages entre zones urbaines et zones agricoles et en limitant le risque de nuisances.

Afin de maîtriser les conflits d'usages potentiels entre les sphères productives et résidentielles, le PLU de Saint-Denis-de-Pile édicte un parti d'aménager adapté. Il s'agit ici de permettre une meilleure cohabitation entre les zones agricoles et les zones urbaines ou en devenir. En effet, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, le règlement écrit du PLU indique : « Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). »

L'ARS ne peut qu'encourager ce type d'aménagement qui est de nature à prévenir les risques de nuisances auxquelles peuvent être exposées les populations riveraines d'exploitation agricole, comme les risques sanitaires liés aux brumes de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques sur les parcelles de vignes. **Il conviendra de rappeler dans les annexes sanitaires les modalités d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité d'établissements accueillant des personnes sensibles (école, crèche...) réglementées par l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016.** De plus, l'arrêté ministériel du 27 décembre 2019, relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques, définit des zones de non traitement au voisinage des zones d'habitations.

Celles-ci varient selon le type de culture et le produit pulvérisé :

- Pour les substances les plus préoccupantes, une distance de 20 m est incompressible ;
- Pour les cultures hautes (arboriculture, viticulture, arbres et arbustes...), la distance est de 10 m ;
- Pour les autres cultures (légumières, céréales...), la distance est de 5 m ;

Ces distances peuvent être adaptées dans le cadre de chartes départementales, en fonction notamment du matériel de pulvérisation utilisé.

En parallèle, les dispositions réglementaires de l'arrêté ministériel du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants sont toujours applicables. Ainsi, l'épandage de ces produits est interdit dès que la vitesse du vent dépasse 19 km/h afin d'empêcher leur propagation sur des terrains voisins, et l'utilisation des produits phytopharmaceutiques au voisinage des points d'eau doit être réalisée en respectant les zones non traitées figurant dans la décision d'autorisation de mise sur le marché.

Certaines plantes pouvant émettre des pollens allergisants, il convient d'être vigilant dans le choix des espèces végétales dans les aménagements paysagers prévus sur le territoire communal. En effet, selon les données disponibles actuellement en France, la prévalence des allergies polliniques est de l'ordre de 31 à 34% chez les adultes.

Le document tient pas compte du caractère allergisant de certains pollens dans le choix des espèces végétales prévues pour l'aménagement des espaces verts, zones tampons....etc.

Bruit

Le PLU est aussi un outil de prévention contre le bruit. Ce document permet d'organiser une occupation la plus harmonieuse possible de l'espace et notamment d'éviter ou de limiter les nuisances et les éventuels conflits futurs liés au bruit. Sur Saint-Denis-de-Pile, plusieurs voies sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre définies par arrêté préfectoral. Il en est de même pour la voie ferrée, également classée. Ce classement implique la définition de secteur affecté par le bruit, avec une largeur variable selon les classes (établies de 1 à 5).

Ceci est notifié dans le document (rapport de présentation), et rappelle dans les pièces réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP), ainsi que dans les annexes.

Limitation de la prolifération des moustiques

D'autre part, je rappelle que le **moustique *Aedes albopictus***, potentiel vecteur d'arboviroses (dengue et chikungunya) est implanté en Gironde.

Dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, il peut être prévu le maintien ou la réalisation dans les quartiers d'espaces de nature et de traitements végétalisés éventuellement en lien avec la présence de l'eau. Dans ce contexte, il convient de prévoir des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques, et notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires. **Ce point doit clairement être pris en compte dans le document.**

Pour plus d'informations : Guide des bonnes pratiques dans la lutte anti-vectorielle contre les moustiques à l'attention des collectivités - Centre National d'Expertise sur les Vecteurs (CNEV) - (juin 2016)

https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016-Guide_collectivites_lutte_antivectorielle_versioncourte.pdf

8 – TRADUCTION DU PROJET (règlement et orientations d'aménagement)

Règlement graphique :

La traduction du projet dans le règlement écrit n'appelle pas d'autres observations que celles traitées dans les chapitres précédents.

Règlement écrit :

De manière générale, le règlement est compréhensible, mais il aurait pu gagner en clarté par la présence de schémas illustrant la règle, notamment concernant les règles d'implantation ou de hauteur.

La traduction du projet dans le règlement écrit n'appelle pas d'autres observations que celles traitées dans les chapitres précédents.

Orientations d'aménagement et de programmation :

Les remarques concernant les OAP ont été développées dans la partie traitant du paysage

9 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT

Le PLU trouve globalement correctement la traduction des objectifs poursuivis dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Le **rapport de présentation** expose les enjeux et les explications des choix effectués de façon claire et pédagogique. Ce rapport devra toutefois être complété ou corrigé, notamment en ce qui concerne la méthode du calcul du point mort pour l'objectif de la production de logement, ainsi que sur les objectifs de diminution de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les **orientations d'aménagement et de programmation** : traduisent globalement correctement les enjeux mais nécessiteront d'être complétées au vu des attendus présentés auparavant, voire retravaillées.

Le **règlement** est bien réalisé mais pourrait faire l'objet de certaines améliorations détaillées précédemment

Indicateurs de suivi : Ce PLU fournit de nombreux indicateurs de suivi sur les différentes composantes, mentionnées notamment environnementales.

10 – CONCLUSION

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

Dans son déroulé **ce dossier de PLU est présenté de façon cohérente, claire et pédagogique**, malgré quelques compléments attendus détaillés dans les chapitres précédents

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

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

Dans l'ensemble, **ce projet de PLU demande certains compléments pour répondre correctement aux enjeux portés par l'État.**

Annexe 1 - Exemple de règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions

Règles générales

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction devront s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une intervention autour d'une architecture de création, les projets devront prendre en compte le contexte et justifier comment ils s'inscrivent dans un environnement existant en le valorisant.

Façades des constructions

Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.

Tous les matériaux bruts destinés à être enduits ou recouverts, tels que les briques creuses, parpaings, etc., doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement. L'emploi de matériaux précaires et des imitations de matériaux est interdite.

Les matériaux bruts et qualitatifs, non destinés à être enduits (notamment le bois, pierre de taille, zinc, acier, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle et doivent faire l'objet du plus grand soin.

Tout bardage est en bois traité à cœur et laissé brut ou teinté de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) ou teinté de couleur claire (beige, etc.) à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage. Ils devront être à lames verticales.

Les teintes brillantes sont interdites.

La pose d'une isolation extérieure de type polystyrène, laine de verre ou de roche..., est interdite sur les maçonneries anciennes ou présentant des détails architecturaux (génoise, corniche, bandeau, modénatures, etc.), afin de ne pas dénaturer la façade d'origine. Un enduit épais de type chaux-chanvre pourra être autorisé sous condition de respecter les détails architecturaux précités.

Constructions neuves et récentes

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture de création.

Les constructions neuves doivent présenter une architecture sobre, s'inspirant des constructions traditionnelles (pierre de taille, enduit, bardage bois...) tout en retranscrivant ces éléments de manière contemporaine.

Les enduits sont teintés dans la masse et de ton « pierre de Gironde » sans bande décorative de teinte contrastante. Les angles sont dressés sans baguette. Les élévations peuvent présenter des bardages de bois.

L'ordonnancement des ouvertures sur la façade principale fera l'objet d'un soin particulier, s'inspirant des façades anciennes dans la composition et les proportions. Les façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.

Les fenêtres sont de proportions plus hautes que larges (rapport de 1 sur 1,4 minimum). Les baies vitrées sont de dimensions identiques et composées de cadres (ouvrants ou fixes) de dimensions proches d'une porte.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes fenêtres, baies-vitrées, portes de garage et volets y compris les pentures métalliques) sont de teinte claire en évitant le « blanc pur ».

Les portes d'entrée sont de couleur sombre.

Constructions existantes

Les extensions, rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...).

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellons recouverts d'enduits traditionnel à base de chaux doivent conserver leur aspect. Leur finition doit être « taloché fin » ou « lissé ». L'enduit vient mourir sur les pierres d'angles, au même nu, sans aucune saillie. Les angles sont dressés sans baguette. Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existait dès l'origine. Il est alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.
- les constructions en pierre appareillée ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre de taille est réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres de même type et nature.
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte « ton pierre » et se rapprochant de la teinte d'origine. Les enduits et les joints au ciment sont interdits, ainsi que les enduits monocouches et les peintures sur enduits traditionnels.
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...) ou restitués.
- pour certains bâtis anciens, un badigeon épais couvrant les parements en pierre peut être admis en guise d'enduit.

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges. Les façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.

Les ouvertures créés ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction. Les châssis sont posés en feuillure.

Les menuiseries neuves doivent être en bois ou en aluminium. L'usage de matériaux plastique est interdit. Elles doivent reprendre les mêmes dessins, les mêmes modules et les mêmes sections que les châssis traditionnels existants. Les petits bois sont saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les volets sont en bois plein à lames (planches) verticales et peuvent être persiennes à l'étage. Ils ne comportent pas d'écharpe et sont battants ou repliés en tableau selon l'architecture du bâtiment. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les volets battants et roulants en aluminium coloré ou matière pastique sont autorisés, sur les façades non visibles depuis l'espace public et à condition que le coffre des volets roulants soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.

Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne sont réalisés en bois ou en aluminium.

Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, grilles, auvents, verrières, etc.), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, sont conservés et restaurés. Ils sont traités dans des tons foncés. Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et présentent un intérêt certain, leur reconstitution selon le modèle d'origine peut être exigé.

Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, doivent être traités avec sobriété, et selon des sections traditionnelles. Les garde-corps et appui en béton, aluminium anodisé et plastiques sont interdits.

Les portes de garages sont en bois ou en aluminium et à lames verticales peintes.

Devantures commerciales (hors zone d'activité)

La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante doit respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment (éléments porteurs, matériaux, proportions).

Sur les maisons anciennes, des devantures en applique en bois, dans l'esprit de celles du XIXe siècle, ou en feuillure sont recommandées.

Les vitrines doivent être intégrées dans la composition architecturale générale, et se limiter au rez-de-chaussée.

Les matériaux plastiques sont interdits.

Les couleurs utilisées doivent être en harmonie avec les couleurs de la façade et les couleurs des constructions avoisinantes. Les couleurs crues, réfléchissantes et fluorescentes sont interdites.

Les dispositifs de fermeture doivent être placés à l'intérieur des magasins.

Lorsque des devantures en applique en bois du XIXe siècle ont été conservées, elles doivent être restaurées.

Les stores doivent s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés. Les stores sont en toile, unie et mate. Les couleurs sont en harmonie avec celles de la devanture et celles des constructions environnantes. Les stores peuvent être interdits s'ils nuisent à la perspective d'une rue.

Toitures

Les couvertures existantes des bâtiments anciens doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine et leurs teintes doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu. Les mises en œuvre traditionnelles doivent être reprises dans leurs dispositions d'origine.

Pour les constructions neuves, les plans sont rectangulaires ou en "L", les inflexions étant exclues. Les constructions sont composées de toitures à deux versants avec une pente maximale de 35 %, les toitures à quatre versants et à demi-croupes sont interdites. Les toitures présentent un faîtage parallèle à l'axe longitudinal du plan. Les élévations construites sur limites séparatives présentent un pignon.

Les toitures des constructions neuves seront en tuiles creuses, de type canal ou double canal S, en terre cuite vieillie et de tons mélangés. Les tuiles romane-canal (tuiles à courant plat) sont interdites.

Toute technique d'isolation de la toiture par l'extérieur (dite 'sarking') est proscrite pour les constructions anciennes ou présentant détails architecturaux (génoise, corniche, bandeau, modénatures, etc.), afin de ne pas dénaturer la composition d'origine.

Les rives de toitures sont constituées de tuiles plates à bardelis ou d'une double chaîne de tuiles canal.

L'emploi de tuile à rabat en rive de pignon ou de planche de rive est interdit.

Les avant-toits sont de finition simple. L'installation de sous-face en plastique ou en aluminium est interdite.

Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine (pierre ou maçonnerie enduite). Le chapeau de souche est constitué de tuiles canal, d'une plaque de tôle noire cintrée, ou d'une plaque de pierre.

Toute création de cheminée est en maçonnerie enduite ou en pierre. Les conduits métalliques non recouvert sont interdits.

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales (gouttières et zingueries de toitures) sont en zinc ou à défaut de teinte grise et de forme simple (gouttières 1/2 rondes, descentes rondes).

Afin d'en diminuer la perception, les fenêtres de toit sont de format maximum 0.8 x 1 m, de teinte foncée, posées dans le sens de la pente et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles. Elles sont composées avec les baies des étages inférieurs.

Dans le cadre d'une architecture de création et d'une réalisation d'une toiture terrasse, les émergences de toitures, c'est-à-dire les éléments de saillies par rapport à la surface (souches de cheminées, antennes, conduit d'évacuation, etc.), sont interdites. Il convient d'avoir une finition soignée de la toiture terrasse c'est-à-dire de ne pas employer d'étanchéité noire mais plutôt d'avoir une teinte de valeur moyenne excluant les couleurs très sombre ou très claire. Les toitures végétalisées et les toitures monopentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture de création.

Les panneaux solaires doivent être positionnés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis les vues lointaines : les panneaux sont soit posés sur une annexe située à l'arrière de la construction principale ou au sol, soit sur un versant arrière de couverture du bâtiment principal, regroupés et placés horizontalement, le long de la gouttière et sur un rang seulement pour limiter leur présence visuelle dans le paysage. Les panneaux sont lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme (les effets à facettes ou les lignes argentées apparentes sont proscrits).

Architecture de création

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes et caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture de création, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.

Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. Les ventelles sont acceptées.

En dehors des espaces protégés, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Gironde pourra être consulté pour se prononcer sur la qualité des projets.

Energies renouvelables et éléments divers

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les panneaux solaires doivent être positionnés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis les vues lointaines : les panneaux sont soit posés sur une annexe située à l'arrière de la construction principale ou au sol, soit sur un versant arrière de couverture du bâtiment principal, regroupés et placés horizontalement, le long de la gouttière et sur un rang seulement pour limiter leur présence visuelle dans le paysage. Les panneaux sont lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme (les effets à facettes ou les lignes argentées apparentes sont proscrits).

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

Annexes et éléments divers

Les constructions annexes sont en bois, de préférence traités comme les annexes traditionnelles (bardage de bois avec toiture en tuiles). Des toitures en tuiles mécaniques de Marseille, en zinc ou en bac acier peuvent être autorisées.

La hauteur et la surface des vérandas sont proportionnées à la hauteur et la surface du bâtiment sur lesquelles elle s'appuie. Lorsqu'elle s'adosse à un bâtiment ancien, la structure peut être en bois ou en métal peint. Le remplissage est verrier.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

Les clôtures

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Leur hauteur devra être dans le prolongement et en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne devront pas excéder 1,50 mètres de hauteur. Elles ne devront pas proposer des hauteurs différentes par rapport au terrain naturel.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), les clôtures à ganivelle ou à tasseau de bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Elles pourront éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- un muret maçonné en pierres ou enduit, sans motifs ou décors, d'une hauteur maximale d'un mètre. Ce muret pourra être surmonté, d'élément à claire-voie de forme simple proposant plus de vides que de pleins (grille en ferronnerie, grillage, planches de bois ou tasseaux posés verticalement, etc.). Ce muret pourra éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- les clôtures en grillage souple, éventuellement doublé d'une haie vive champêtre,
- les haies champêtres.

Toutefois, en zone A ou N, et en limite séparative avec une zone A ou N, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives champêtres, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.

- un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublée les haies vives arbustives.
- les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes
- des autres), les clôtures à ganivelle ou à tasseau de bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé
- brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées Leur prolongement peut être autorisé sous réserve de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.

Les brise-vues (toiles coupe-vent, brandes, etc.) sont interdits.

Les portails et portillons présentent un dessin simple et sont ajourés. Les piliers d'encadrement maçonnés sont traités sobrement (pas de "chapeau de gendarme", de "pointe de diamant"...).

Cas des immeubles d'activités et de stockage

La volumétrie des bâtiments d'activité et de stockage sera composée à partir d'un volume simple à deux pentes ou suivant une répétition de plusieurs volumes à deux pentes et accolés, inspiré des chais anciens. Dans le cas de pignons sur rue, leur largeur n'excédera pas 12 mètres.

Cas des bâtiments agricoles

Les constructions et/ou extensions ne doivent pas conduire à créer des volumes uniques de hauteur ou de longueur disproportionnée par rapport à l'environnement bâti. L'impact des façades supérieures à 30 m est minimisé par des aménagements paysagers.

Le volume est simple ou bien composé de plusieurs volumes simples articulés, de façon à rediviser le volume global pour en limiter l'échelle.

La couverture est à deux pans symétriques.

La toiture est couverte en tuiles de terre cuite de « ton vieilli » de type canal, double-canal ou tuiles de Marseille. Les toitures en plaques recouvertes de tuiles canal sont autorisées.

Les panneaux solaires, éléments très impactant dans le paysage, doivent être lisses, mats, anti-réfléchissants (les effets à facettes ou les lignes argentées apparentes sont proscrits) et la couverture est d'une teinte uniforme.

Dans le cadre de panneaux ne recouvrant pas l'intégralité de la couverture en tuiles, ceux-ci doivent être regroupés et placés horizontalement, le long de la gouttière, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

Un parement en lames de bois verticales ou métallique à rainurage vertical est admis. Dans le cas d'un bardage bois, il est constitué de larges lames verticales, ils sont traités à cœur et laissés bruts ou teintés de couleur sombre. Le bardage bois peut être réalisé à l'aide de planches de diverses largeurs. Dans le cas d'un bardage métallique, celui-ci est dans une tonalité sombre (gris ou brun) et mate.

Annexe 2 - Exemple de palette de couleur indicative pour le bâti ancien

Menuiseries	Fenêtres, volets et portes vitrées :	<div> <div>ral 9001</div> <div>ral 7032</div> <div>ral 9002</div> <div>ral 7035</div> <div>ral 1013</div> <div>ral 7044</div> <div>ral 1015</div> <div>ral 7035</div> <div>ral 7044</div> <div>ral 6021</div> </div>
	Portes d'entrée, de grange et de garage	<div> <div>ral 7032</div> <div>ral 7035</div> <div>ral 7044</div> <div>ral 6011</div> <div>ral 5023</div> <div>ral 5024</div> <div>ral 3004</div> <div>ral 3005</div> </div>
Ferronneries	Grilles et portails	<div> <div>ral 6009</div> <div>ral 6012</div> <div>ral 9004</div> <div>ral 9005</div> </div>
Enduits	Enduits à la chaux	<div> <div>ral 1013</div> <div>ral 1014</div> <div>ral 1015</div> </div>
Bardages	Bardages bois	<div> <div> Pour les bardages bois, on privilégiera les essences de bois imputrescibles comme le mélèze, le douglas, le châtaignier... </div> </div>
	Bardage métalliques	<div> <div>ral 9004</div> <div>ral 9005</div> </div>

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-de-Pile (33)
porté par la communauté d'agglomération du Libournais**

n°MRAe 2025ANA21

dossier PP-2024-16970

Porteur du Plan : communauté d'agglomération du Libournais

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 5 décembre 2024

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 6 décembre 2024

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Cyril GOMEL, Jérôme WABINSKI, Catherine DELALOY

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-de-Pile (33) porté par la communauté d'agglomération du Libournais (CALI), approuvé le 11 décembre 2013¹.

Le projet de révision du PLU est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune de Saint-Denis-de-Pile compte 5816 habitants en 2021 (selon l'INSEE) soit un taux de croissance moyen de 1,6 %, répartis sur un territoire de 2 900 hectares, dans le département de la Gironde. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais qui regroupe 45 communes et compte 92 148 habitants.

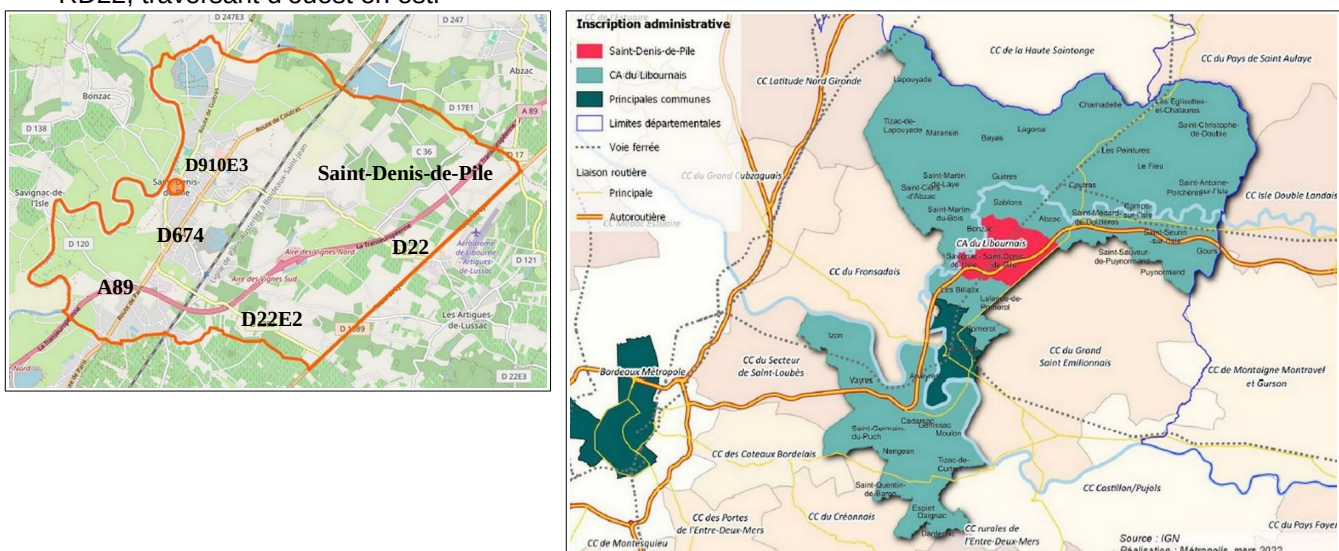
La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais² approuvé le 6 octobre 2016, en cours de révision. Le SCoT identifie Saint-Denis-de-Pile comme une centralité relais rattachée au bassin de proximité du Grand Libournais.

Un plan local de l'habitat (PLH) 2018-2023 approuvé le 17 octobre 2019 couvre actuellement le territoire de la CALI. Un plan local intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de mobilité (PLUi-HD) est en cours d'élaboration par la communauté d'agglomération du libournais.

Un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la CALI est également en cours d'élaboration en remplacement du plan climat-énergie territorial (PCET) en vigueur.

Le territoire communal est caractérisé par un environnement paysager constitué de prairies, de forêts, de milieux humides et de terres agricoles, exploitées notamment pour la viticulture, au sein d'un réseau hydrographique dense.

Il est traversé par l'autoroute A89 reliant Bordeaux et Périgueux, en connexion avec les échangeurs 10 et 11, ainsi que par la ligne ferroviaire Paris-Bordeaux. Il est également desservi par les routes départementales RD674 reliant Coutras et Libourne, traversant le centre-bourg, la RD910, encadrant le bourg, à l'ouest et RD22, traversant d'ouest en est.



Localisation de la commune de Saint-Denis-de-Pile et au sein de la communauté d'agglomération du Libournais

- 1 Le PLU de Saint-Denis-de-Pile a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du 3 juin 2013
https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2013_014_avisae.pdf
- 2 Le SCoT du Grand Libournais a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du 11 mars 2016
https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2015_084_scot_libournais_ae.pdf

(Source : OpenStreetMap et Rapport de présentation-tome 1-Diagnostic, page 7)

B. Description du projet communal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU repose sur quatre orientations générales visant à :

- favoriser un développement urbain ;
- valoriser le cadre de vie ;
- préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources ;
- pérenniser et conforter les activités économiques.

Selon le dossier, la révision du PLU prévoit :

- la production de 351 logements à l'horizon 2036 pour accueillir 974 habitants supplémentaires (soit 2,7 hab/logt si des logements existants ne se libèrent pas) et, en s'inscrivant dans les objectifs du PADD, ne pas dépasser les 7 000 habitants (soit une croissance annuelle moyenne de la population de 1,23 %) ;
- la création de 11 zones à urbaniser décomposées comme suit :
 - huit zones à urbaniser à court terme en 1AU et 1AUv à vocation d'habitat,
 - une zone à urbaniser à long terme 2AU pour de l'habitat,
 - une zone 1AUx à urbaniser à court terme pour le développement des activités artisanales,
 - enfin une zone 2AUe à urbaniser à long terme pour l'implantation de la future gare ferroviaire, localisée sur le secteur Champ d'Henry ;
- neuf orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont sept à vocation d'habitat et d'équipements et deux à vocation d'activités économiques, visant à encadrer le développement des zones à urbaniser susmentionnées ;
- la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en secteur naturel à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif en vue de l'implantation d'un nouveau cimetière Ne, à vocation de jardin partagé Nj, à vocation de loisirs et sportives NL, à vocation touristique limitée Nt et autorisant la gestion d'une activité existante Nx, le long des routes départementales RD1089 et RD910 ;
- la délimitation de dix emplacements réservés pour permettre d'améliorer la mobilité ;
- la création de secteur naturel protégé Np et de secteur agricole protégé Ap ;
- l'identification d'éléments du patrimoine remarquable tels que des parcs, des boisements et des zones humides ainsi que cinq arbres au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'ajout de douze espaces boisés classés (EBC).

Selon le dossier, le projet de révision de PLU prévoit une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 21,33 hectares (4,55 hectares pour l'habitat, 15,37 hectares pour l'économie et 1,41 hectare pour les équipements) d'ici 2036.

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier recense dans un chapitre spécifique les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible : le SCoT du Grand Libournais et le PLH de la communauté d'agglomération du Libournais.

Pour la commune, centralité relais, le SCOT, approuvé en 2016, prévoyait notamment un taux de croissance démographique annuel moyen maximum de 1,23 % sur vingt ans. Il prescrit 50 % de nouveaux logements en densification de l'urbanisation existante avec une densité minimum de 15 logements par hectare et 50 % en extension avec une densité minimum de 12 logements par hectare, d'ici à 2030.

Le PLH 2018-2023 fixe une production annuelle de construction de 49 logements neufs et de réhabilitation de trois logements vacants, soit un total de 294 logements neufs et de 20 logements vacants réhabilités selon le dossier.

Le dossier précise que 452 logements ont été construits sur la commune entre 2009 et 2020, soit 45,2 logements en moyenne par an.

En matière de développement économique, le SCOT de 2016 a cherché à privilégier l'agrandissement et/ou la requalification des zones économiques existantes. Sur la commune de Saint-Denis-De-pile le SCOT prévoyait la mobilisation possible d'espaces d'accueil d'entreprises au moyen :

- de la création d'une zone d'activités dite « d'intérêt SCOT » à savoir celle de Vignon d'une superficie totale de 25 ha,
- l'extension de la zone d'activité dite « de proximité » de Frappe pour une superficie maximale de 5ha.

Compte tenu de l'ancienneté du SCOT, la MRAe recommande de préciser l'état des lieux de la réalisation effective des zones d'activité prévues au SCOT et l'état de consommation des fonciers identifiés comme mobilisables.

D. Principaux enjeux

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :

- la préservation de la trame verte et bleue, des réservoirs de biodiversité ainsi que des espaces relais correspondant aux boisements de moins de dix hectares et aux fourrés ;
- le maintien des espaces agricoles et la préservation de la qualité paysagère au sein du patrimoine bâti ;
- le risque d'inondation par débordement de l'Isle, à l'ouest ainsi que les nuisances sonores des infrastructures de transports (routes départementales, autoroute A89 et voie ferrée).

II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

A. Qualité générale et accessibilité du document

Sur la forme, le dossier comporte les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation est scindé en cinq³ tomes faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination indépendants. Cette présentation nuit à une appréhension globale du dossier. Il conviendrait donc d'ajouter un sommaire unifié, détaillé et paginé afin de faciliter la localisation des informations recherchées.

L'état initial de l'environnement comporte des synthèses pour les thématiques étudiées en mettant en avant les enjeux. Le rapport contient de nombreuses cartes, photos et graphiques permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthodes de diagnostic, d'établissement de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution

Le dossier établit le diagnostic territorial en décrivant les principales caractéristiques du territoire communal (contexte socio-démographique, habitat et logements, équipements et commerces, transports et urbanisme) et présente les perspectives d'évolutions relatives à la démographie et la production de logements, au développement économique et à la consommation d'espace.

Il signale que le diagnostic est établi à partir de données de recensement de l'INSEE 2020, sur la période 2014-2020 ainsi que sur les données au 1^{er} janvier 2023 pour définir la géographie.

³ Les titres des tomes sont les suivants : tome 1-Diagnostic, tome 2-État initial de l'environnement, tome 3-Justification des choix, tome 4-Incidences, mesures, indicateurs et tome 5-Résumé non technique

En matière démographique, le dossier indique une croissance soutenue depuis 1968 (gain de 3,420 habitants entre 1968 et 2020). Il mentionne un taux de variation annuel moyen de la population selon l'INSEE de +1,56 % par an pour la période 2014-2020, caractérisant, selon le dossier, une reprise par rapport à la période 2009-2014 (+0,92 % par an).

La taille des ménages est en baisse continue depuis les années 1960, passant de 3,19 à 2,38 personnes par ménage en 1968 et 2020. La taille des ménages observée sur la commune est supérieure à la moyenne intercommunale (2,19 en 2020). Le dossier retient de maintenir en moyenne 2,24 personnes par ménage à l'horizon 2036 alors qu'il prévoit la production de 351 logements pour accueillir 974 habitants, ce qui ferait 2,77 habitants/logement.

En matière de logements, la commune compte un parc de 2 550 logements, constitués en majorité de résidences principales (91 %) en 2020. Au total, 45 logements par an en moyenne ont été produits sur les dix dernières années.

Le nombre de logements vacants est de 204 en 2020 selon l'INSEE (soit 8 % du parc), en augmentation depuis 1968 (5 %). Il était inférieur à celui de la communauté d'agglomération (9 %), en 2020. Selon les données foncières de 2021, 160 logements vacants⁴ sont identifiés, répartis sur l'ensemble du territoire communal, et correspondent à d'anciens bâtis ne répondant plus aux besoins des habitants selon le dossier. Par ailleurs, selon une étude menée à une date non précisée, 17 logements vacants pourraient être remis sur le marché, sans annoncer clairement leur mobilisation. Par ailleurs le dossier ne traite pas des logements susceptibles de changer de destination correspondant à d'anciens bâtis agricoles.

La MRAe recommande d'expliquer le faible nombre de logements vacants mobilisés par rapport aux 160 évoqués. Les logements vacants mobilisés et ceux devant changer de destination doivent être clairement identifiés et déduits du nombre de logements neufs à construire dans le projet communal.

En matière de développement économique, le dossier identifie 2 caractéristiques majeures de la commune:

- une tendance à la tertiarisation de son économie
- le maintien de son identité productive notamment agricole et viticole.

L'état initial de l'environnement comporte des développements relatifs à la trame verte et bleue (TVB) s'appuyant notamment sur les éléments d'information du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et de la commune, du SCoT ainsi que sur des données bibliographiques de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) du site Natura 2000, de leurs documents d'objectifs, des zones naturelles d'inventaire faunistique et floristique (ZNIEFF) et de l'observatoire de la biodiversité végétale de Nouvelle-Aquitaine, complétés d'illustrations.

Le dossier fournit une cartographie des zones à dominante humide réalisée par l'Établissement public territorial du bassin de la Dordogne (EPIDOR) couvrant le territoire communal. Elles sont localisées au niveau des palus⁵, de la vallée de l'Isle et des cours d'eau selon le dossier.

Des investigations écologiques de terrain portant sur les habitats, la faune, la flore et les zones humides ont été menées en mars 2022 sur six des neuf zones à urbaniser (à court terme) 1AU et les deux zones à urbaniser envisagées (à plus long terme) 2AU, représentant selon le dossier une superficie de 24,49 hectares. Selon le dossier, trois zones 1AU n'ont pas fait l'objet de nouvelles investigations, celles situées secteur « Général de Gaulle » et « Route de Lussac », étant déjà urbanisées et très anthropisées et celle située « Champ d'Henry/La Cime du bois », qui aurait été déjà investiguée dans le cadre d'une autre procédure, qu'il conviendrait de préciser dans le dossier. Le dossier ne précise pas l'articulation entre les surfaces faisant l'objet d'investigations (24,49 ha) et le total des surfaces correspondant à la consommation des ENAF dans le projet, soit 21,33 ha.

Les zones humides ont été caractérisées selon le critère pédologique, par sondages.

Les résultats des investigations présentés dans le dossier ont conclu pour les secteurs de développement à des enjeux écologiques faibles à modérés, ne présentant pas de zones humides selon les critères pédologiques et floristiques.

4 102 logements vacants depuis deux ans ou moins, 26 depuis deux à cinq ans et 32 depuis plus de cinq ans.

5 Vastes étendues de prairies humides

La MRAe recommande de caractériser les habitats naturels et les espèces animales associées sur une période suffisamment représentative de leur cycle biologique et de fournir une carte hiérarchisant les enjeux écologiques en présence sur les secteurs de développement envisagés. Elle recommande également de compléter la caractérisation des zones humides sur le critère floristique conformément aux dispositions de l'article L.211-1⁶ du Code de l'environnement . Cette analyse est nécessaire pour s'assurer que les zones constructibles retenues dans le projet communal n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement.

2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

Quatre hypothèses de croissance du territoire ont été étudiées à l'horizon 2036 :

- une hypothèse « basse » prévoit une croissance annuelle de 1,00 %, soit 781 habitants supplémentaires en 2036 ;
- une hypothèse « médiane » prévoit une croissance annuelle de 1,40 %, soit 1 119 habitants supplémentaires en 2036 ;
- une hypothèse « haute » prévoit une croissance annuelle de 1,70 %, soit 1 381 habitants supplémentaires en 2036 ;
- une quatrième hypothèse « SCoT » prévoit une croissance annuelle de 1,23 %, soit 974 habitants supplémentaires en 2036.

La collectivité a fait le choix de retenir la quatrième hypothèse en application des objectifs du SCoT prévoyant une production de 351 nouveaux logements sur la période 2024-2036 sur la commune.

Elle a également décliné le projet communal dans le PADD à partir de deux scénarios de développement établis pour la période 2024-2036 au cours d'ateliers de réflexion :

- le premier scénario s'intitule « Organiser un développement équilibré et ambitieux » ;
- le deuxième scénario s'intitule « Renforcer et accompagner la dynamique et les mutations du bourg ».

Le dossier évalue un nombre de 435 logements destinés à l'accueil de nouvelles populations pour la période 2024-2036. Il précise que le projet de révision de PLU ne nécessitant pas de produire des logements pour maintenir la population existante sur la même période au vu du diagnostic établi, le point mort⁷ négatif est de -85 logements. Ainsi, le dossier indique un nombre de logements à mettre sur le marché de 350 répondant à l'objectif fixé par le SCoT de construire 351 logements.

La MRAe recommande d'expliquer le calcul du point mort négatif énoncé dans le dossier. Il convient par ailleurs de préciser la répartition du nombre de logements à construire en densification, en changement de destination, et en extension.

La commune privilégie l'enveloppe urbaine principale du bourg pour accueillir les nouveaux logements (en mobilisant notamment les dents creuses) afin de limiter le développement linéaire, pour optimiser les réseaux et pour préserver la trame verte et bleue. Les tâches urbaines ont été définies selon des conditions cumulatives : un périmètre bâti respectant une distance inférieure à 100 mètres au maximum entre deux constructions existantes, constituant un ensemble construit d'un seul tenant avec un nombre significatif de constructions sur une surface supérieure à 20 m² par parcelle, d'une densité supérieure à 7 logements à l'hectare.

Pour affiner les capacités d'accueil sur la commune une étude a été menée en 2024, portant sur la densification des zones urbanisées dans le PLU en vigueur, et met en évidence 669 logements réalisables dont 435 en densification et 237 réalisables par la mise en place d'OAP.

Les unités foncières mobilisables et le nombre de logements potentiellement constructibles ont été identifiés en fonction des formes urbaines. La méthodologie suivie a notamment pris en compte les espaces contraints par la topographie, les problématiques d'accès, la position générale de terrains et du bâti existant, les risques et les aléas ainsi que la rétention foncière. Les surfaces mobilisables varient de 300 à 600 m² par lot constructible issues d'une division parcellaire ou d'un comblement de dent creuse.

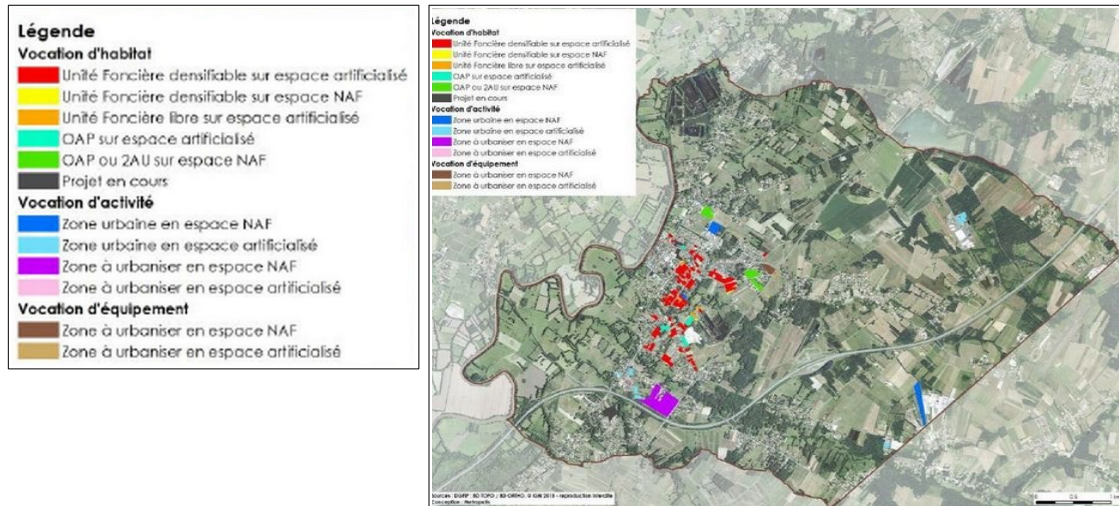
⁶ Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

⁷ En matière d'habitat, le point mort correspond au nombre de logements nécessaire pour maintenir la population déjà présente sur le territoire, en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements et de l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

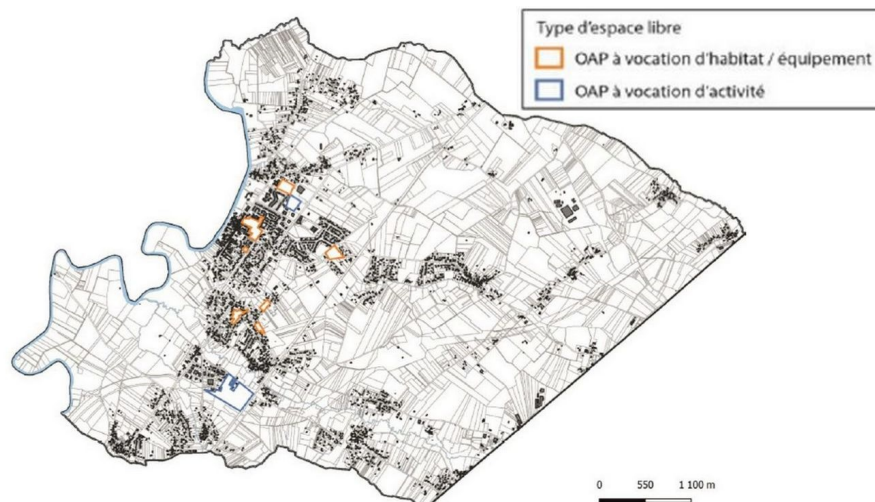
La MRAe recommande de justifier le besoin d'ouvrir des zones à urbaniser à court terme en extension urbaine sur des espaces agricoles et naturels pour construire des logements alors que le potentiel de construction de logements en densification (435 logements) semble répondre au besoin du projet de PLU (350 logements).

Par ailleurs le dossier ne présente pas les besoins correspondant aux surfaces à vocation économique du projet de révision de PLU et justifiant de consommer plus de 15 ha d'espaces NAF.

La MRAe recommande de justifier les surfaces envisagées pour le développement économique par rapport aux zones économiques existantes et à leur remplissage.



Type d'espaces libres du PLU révisé sur Saint-Denis-de-Pile (pour les unités densifiables, la partie déjà bâtie est colorée sur la carte) (Source : Rapport de présentation-tome 3-Justification des choix, page 88)



Localisation des OAP dans le projet de révision de PLU de Saint-Denis-de-Pile (Source : Rapport de présentation-tome 4-Incidences, mesures, indicateurs, page 53)

3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Les zones couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ont fait l'objet d'une évaluation⁸ des incidences. Au vu du dossier, elles correspondent :

- aux zones à urbaniser à court terme (quatre zones 1AU, trois zones 1AUv pour l'habitat et une zone 1AUx pour le développement d'activités artisanales sur le secteur de Frappe)
- aux zones à urbaniser à plus long terme (une zone 2AU pour l'habitat et une zone 2AUe pour le projet de nouvelle gare en remplacement de la halte ferroviaire existante),

⁸ Rapport de présentation, tome 4, pages 54 à 110

- et à des secteurs urbains notamment ceux classés en UXc pour l'artisanat et le commerce dans l'objectif de faciliter les mobilités douces et les transports en commun,

Le dossier évoque la nécessité de réaliser des études spécifiques sur la majorité des zones couvertes par une OAP ; celles-ci étant potentiellement concernées par le risque de remontée de nappes. Ces études auront pour but de savoir si une nappe est située à proximité des futures constructions et de proposer le cas échéant des mesures constructives adaptées.

Sept STECAL sont identifiés en secteurs agricoles et naturels sur des sites déjà aménagés. Sur ces secteurs le dossier considère globalement de faibles enjeux sans préciser s'ils ont fait l'objet d'investigations de terrain. Il conviendrait de justifier des faibles enjeux environnementaux et agronomiques et de prévoir d'éventuelles mesures d'évitement-réduction en conséquence.

4. Dispositif de suivi du PLU

Le dossier présente des indicateurs de suivi couvrant les volets socio-économiques, mobilité et consommation d'espace (démographie, habitat équipements, économie, transports et mobilités, consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain) ainsi que pour les volets environnementaux (paysages, ressource en eau, air-énergie-climat, risques). Chaque indicateur comporte les sources de données utilisées, des références à un état initial et une période associée rendant opérationnel le suivi de la mise en œuvre de la révision du PLU.

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A. Consommation d'espace et densités

Le dossier indique une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier de 22,16 hectares (10,30 hectares pour l'habitat, 9,82 hectares pour les activités et 2,04 hectares pour autre vocation) sur la période 2011-2020. En application de l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espaces NAF, le dossier estime que la consommation d'espaces potentielle maximum du projet de révision de PLU est de 11,08 hectares sur la période 2024-2036. Le dossier ne précise pas les consommations réalisées entre 2021 et 2024, qui doivent être prises en compte dans le calcul.

La MRAe rappelle que la modification du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvée le 18 novembre 2024, prévoit un objectif de réduction de 49 % sur la commune de Saint-Denis-de-Pile entre 2021 et 2031 et de 30 % supplémentaires entre 2031 et 2041 par rapport à la période 2011-2021.

Le dossier indique pourtant que la consommation d'espace NAF envisagée dans le projet de PLU est de 21,33 hectares entre 2024 et 2036 . Il conviendrait de plus d'y ajouter la superficie totale d'environ 2,1 hectares dédiés à la création des dix emplacements réservés ainsi que les périmètres des STECAL non encore aménagés .

Les prévisions de consommation d'espaces NAF du dossier laissent supposer que la consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2031 n'est pas compatible avec l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié (surface déjà consommée entre 2021 et 2023 à laquelle s'ajoute la surface potentiellement consommée entre 2024 et 2031 par le projet communal). Elles ne permettent pas non plus de s'assurer que le projet communal tend vers le ZAN au-delà de 2031.

La MRAe recommande de présenter les consommations d'espaces NAF intervenue entre 2021 et 2023 et de préciser la répartition des projections de consommation d'espaces NAF sur les périodes 2024-2031 et 2031-2036 pour s'assurer du respect des objectifs du SRADDET modifié.

Pour le développement de l'habitat, le dossier met en avant une densité de 12 logements par hectare en extension urbaine et une densité moyenne nette de 25 logements par hectare en densification.

La MRAe recommande de justifier la faible densité prévue en extension urbaine comparativement à celle prévue en densification. Cela revient à créer des zones peu denses en contradiction avec la nécessité de réduire la consommation d'espaces NAF.

B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

Le territoire de Saint-Denis-de-Pile est concerné par le site Natura 2000 *Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne*, au titre de la Directive « Habitats, faune, flore », classé zone spéciale de conservation (ZSC) et par deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) *Marais Brizard et zone bocagère de Saillans*, de type 1 et *L'Isle du barrage de Laubardemont à Libourne et sa vallée bocagère*, de type 2.

Il est également intégralement concerné par la réserve mondiale de biosphère du Bassin de la Dordogne, principalement dans l'aire de transition⁹ et dans la zone tampon¹⁰, en partie ouest. Deux¹¹ espaces naturels sensibles (ENS), localisés au nord-ouest et dans le bourg ainsi que des zones de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS) sont recensés.

Les milieux boisés principalement constitués de feuillus revêtent un enjeu moyen à fort. Les boisements humides, en tant qu'habitats d'intérêt communautaire, se situent au niveau du site Natura 2000, localisé dans la partie ouest du territoire. À l'échelle communale, la trame verte et bleue (TVB) est constituée de réservoirs de biodiversité au sein de trois sous-trames : milieux boisés, milieux ouverts et biodiversité ordinaire des bourgs et villages. Elle définit un corridor principal lié aux milieux humides des marais de la vallée de l'Isle et d'autres corridors secondaires correspondant aux vallées des ruisseaux du Petit Palais ainsi que de Lavie et du Riou de la Cuve, respectivement situés au nord et au sud. La trame bleue correspond aux boisements et aux prairies humides également prise en compte dans la trame verte.

Différentes mesures d'évitement-réduction bénéficient, très justement, d'une traduction réglementaire dans le projet de révision de PLU :

- le classement des espaces à forts enjeux écologiques (site Natura 2000, ZNIEFF et les zones à dominante humide, et paysagers) en secteurs naturels protégés Np et agricole protégé Ap ;
- plus de 7,8 kilomètres de haies ou d'alignements d'arbres sont préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- plus de 392 hectares de formations boisées sont classés en espace boisé classé (EBC) ;
- la création d'un secteur Nj visant la création d'un jardin partagé existant dans l'OAP « Haut-Mexant », localisé au nord du bourg, participant à l'intégration paysagère du site comprenant une future zone 1AU jouxtant le secteur Nj.

Les OAP sectorielles prévoient de créer des haies et de préserver celles existantes pour maintenir la biodiversité, limiter l'imperméabilisation des sols, et favoriser l'intégration paysagère, dans des zones urbaines et les zones à urbaniser 1AU projetées.



Trame verte et bleue de la commune de Saint-Denis-de-Pile
(Source : Rapport de présentation-tome 2-État initial de l'environnement, page 46)

⁹ Lieu de mise en œuvre et de valorisation des projets de développement durable et de sensibilisation à l'environnement

¹⁰ Les activités qui s'y exercent doivent être compatibles avec des objectifs de conservation des milieux.

¹¹ Site des Chèvres sur la partie nord-ouest de la commune et site des zones humides des Barrails, au niveau du bourg

C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Le territoire de Saint-Denis-de-Pile est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) qui correspond à un déséquilibre structurel entre les besoins et la ressource en eau sur le territoire, traduisant un enjeu sensible.

Eau potable

La commune de Saint-Denis-de-Pile est alimentée en eau potable par trois captages¹² distribuant quatorze communes au total, selon le dossier. Le volume d'eau annuel prélevé en 2023 est de 1 120 757 m³, en baisse par rapport en 2022 (1 257 737 m³), sans préciser le volume d'eau prélevé et autorisé pour Saint-Denis-de-Pile.

Le dossier évalue une consommation d'eau potable annuelle potentielle d'environ 52 970 m³ pour le projet de révision de PLU (41 000 m³ pour le développement de l'habitat et 11 970 m³ pour le développement économique).

La MRAe recommande de préciser le volume d'eau total prélevé et autorisé sur la commune de Saint-Denis-de-Pile afin de s'assurer de la disponibilité de la ressource nécessaire à la réalisation du projet communal.

Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées est assuré par la station d'épuration (STEP) communale, d'une capacité nominale de 5 000 Équivalents-Habitants (EH) et d'une charge maximale de 2 884 EH en 2022.

Selon le dossier, la STEP semble être en capacité de traiter les effluents supplémentaires correspondant aux secteurs raccordés, induits par le projet de révision de PLU.

S'agissant de l'assainissement autonome, le dossier présente un bilan des contrôles des 1 208 installations d'assainissement non collectif sur les 1 394 existantes sur la commune en 2022. Ainsi, 603 sont jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité, 557 ne présentent pas de dangers pour la santé ou des risques avérés de pollution de l'environnement et 48 sont non conformes.

Le dossier fournit une carte des techniques d'assainissement autonome selon les typologies des sols.

La MRAe recommande de fournir une carte d'aptitude des sols permettant d'identifier les secteurs inaptes à l'assainissement autonome pour une meilleure information du public et afin d'ajuster en conséquence le zonage d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales

Le dossier indique qu'un schéma directeur des eaux pluviales urbaines et un zonage des eaux pluviales est en cours de réalisation depuis juillet 2024 sur le territoire intercommunal.

Le dossier met en avant la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols sur le territoire communal. Pour cela, il présente des mesures prévues dans le projet de révision de PLU pour limiter les incidences :

- l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et un système de récupération des eaux pluviales de toiture,
- des coefficients d'emprise au sol de 40 % maximum en secteur 1AUv, de 50 % dans les autres zones 1AU et de 70 % en secteur 1AUx,
- des coefficients d'espace de pleine terre de 40 % à 70 % en zone urbaine UC, de 60 % à 80 % minimum en zone urbaine d'habitat UH et de 40 % en zone 1AU.

Le projet de révision de PLU prévoit également un traitement des espaces libres en vue de l'infiltration des eaux pluviales ainsi que des espaces de stationnement et des cheminements doux en vue de limiter l'imperméabilisation des sols dans les OAP sectorielles.

La MRAe s'interroge sur la cohérence de coefficients de 80 % minimum d'espace en plein terre en zone urbaine.

¹² N°3 Le Palais sur la commune de Sablons, n°1 Lagrave Grand Pallu sur la commune de Bonzac, Millas sur la commune de Bayas

D. Prise en compte des risques et des nuisances

Risque inondation

Le territoire communal est couvert par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) Vallée de l'Isle et de la Dronne-secteur Isle, inondation par débordement de cours d'eau, approuvé en juillet 2001. Le PPRI identifie réglementairement les parties nord et sud-ouest de la commune, en zone rouge, correspondant à la zone d'expansion de crue centennale devant être préservée et la frange ouest du bourg, en zone bleue, autorisant la construction, sous réserve de conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation.

Le projet de révision de PLU classe les secteurs situés en zone rouge en secteurs Np et Ap. Dans les deux secteurs de développement envisagés en zone 1AU (couverts par les OAP « Général de Gaulle », en cœur de bourg et « Route de Lussac ») à l'est du cœur de bourg, partiellement situés en zone bleue, l'emprise au sol maximale est limitée à 25 % pour les constructions et les extensions de bâtis existants.

Le dossier indique que la commune fait l'objet d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) de la Dordogne signé en décembre 2018. Il conviendrait d'apporter des informations relatives au PAPI 2, programmé sur la période 2015-2019, révisé et prolongé jusqu'en 2022, afin de connaître les actions qui ont été engagées depuis 2022 en matière de gestion du risque inondation.

Les deux futures zones 1AU couvertes par les OAP « Chemin des gravières » et « Rue des gravières », localisées au sud et à l'est du bourg, sont concernées par les débordements de nappes souterraines. Le règlement informant de l'aléa liste des dispositions préventives à adopter pour permettre une construction adaptée et la conception des clôtures devant faciliter l'écoulement des eaux.

Risque retrait et gonflement d'argile

L'intégralité du territoire est exposé au risque de niveau moyen de retrait-gonflement des argiles. Le dossier et les dispositions générales du règlement du projet de révision de PLU mentionnent l'article 68 de la loi ELAN¹³ rappelant l'obligation de réaliser une étude géotechnique en cas de vente d'un terrain, destiné à la construction à usage d'habitation ou mixte dans les zones de susceptibilité moyenne et forte.

Autres risques

S'agissant des risques technologiques et des nuisances, le dossier et le règlement graphique mentionnent que les RD910, RD1089, RD674, l'A89 et la voie ferroviaire, concernées par l'arrêté préfectoral du 23 juillet 2023 en tant qu'infrastructures de transports terrestres générant des nuisances sonores, sont classées¹⁴ de catégorie 1 à 5. Le projet de règlement graphique identifie les secteurs affectés par le bruit d'une largeur minimale de dix mètres (catégorie 5) à 300 mètres (catégorie 1) de part et d'autre des infrastructures.

Les secteurs de développement urbain 1AUv (associé à l'OAP « Pinaud Faurillon ») et 1AU (associé à l'OAP « Champs d'Henry-La Cime du bois ») pour l'habitat ainsi que 1AUx (associé à l'OAP « Grand Frappe ») pour les activités sont partiellement ou totalement localisés dans un secteur affecté par un classement sonore. Les zones 2AU et 2AUe, non couvertes actuellement par des OAP, sont également intégralement concernées par un classement sonore.

Les dispositions générales du règlement prescrivent les mesures d'isolement acoustiques issues de l'article 4 de l'arrêté préfectoral évoqué, notamment pour les bâtiments d'habitation devant présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Cependant, les mesures de prévention des nuisances acoustiques pour les bâtiments autres que d'habitation ne sont pas clairement précisées.

La MRAe recommande de justifier l'absence de démarche d'évitement en ce qui concerne le développement de zones d'habitats (1AU, 1AUv et 2AU) dans des espaces subissant des nuisances sonores. Il conviendrait de justifier de l'impossibilité d'urbanisation ailleurs sur la commune (densification,...) .

Par ailleurs le dossier préconise des reculs des constructions hors agglomération le long des axes les plus générateurs de nuisances sonores :

- recul de 100m par rapport à l'axe de l'A89
- recul de 75m par rapport à l'axe des RD 1089 et un tronçon de la 910
- recul de 35m par rapport à l'axe de la RD 674 et un tronçon de la 910.

¹³ Loi ELAN : loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique promulguée le 23 novembre 2018

¹⁴ Rapport de présentation, tome 2, page 141 : A89 (catégorie 2, 250 mètres), RD674 (catégorie de 3 à 5, 100 à 10 mètres), RD910 et RD1089 (catégorie 3, 100 mètres) et voie ferroviaire (catégorie 1, 300 mètres)

De plus le règlement de l'ensemble des zones du projet de révision de PLU impose un recul de dix mètres pour toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes par rapport à la délimitation d'une zone agricole pour limiter les conflits d'usages et les nuisances. Un recul de dix mètres minimum est également prévu par rapport à la berge des ruisseaux.

Des OAP prévoient également une bande tampon de dix mètres de large entre les secteurs de développement à vocation d'habitation et une zone agricole, maintenue en espace vert.

Le territoire compte seize installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ; aucun des secteurs de développement urbain envisagés n'est situé à proximité.

Concernant la défense incendie, le tome 4 du rapport fournit en page 134 deux cartographies localisant les zones de risque d'incendie et le type de dispositif présent sur la commune ainsi que les ouvrages de défense incendie existants, en majorité sur la moitié ouest du territoire.

Le dossier identifie dans l'état initial de l'environnement la nécessité de renforcer la défense incendie sur le territoire communal en raison de secteurs peu ou non couverts. Il précise que trois ouvrages de défense incendie sur les 81 existants sont identifiés « indisponibles » selon les résultats d'un contrôle effectué en 2023 et par ailleurs dix¹⁵ points d'eau incendie sont en projet. Le résultat des analyses menées sur les secteurs de développement urbain envisagés indique pour le volet Eau que la future zone 1AUv associée à l'OAP « chemin des gravières » n'est pas située à proximité d'un ouvrage de défense incendie. **Il convient de préciser le dispositif de défense incendie envisagé pour couvrir à terme la zone 1AUv évoquée.**

E. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique

Le projet de révision de PLU traite l'adaptation au changement climatique notamment en préservant réglementairement les éléments composant la trame verte et bleue et par un classement en secteur naturel et agricole protégé.

Les OAP prévoient l'aménagement de cheminements doux, en connexion avec les aménagements existants ainsi que le traitement des espaces de stationnement, de façon perméable.

Le PADD prévoit de développer les énergies renouvelables sur les espaces déjà artificialisés du territoire communal, notamment par la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments en recherchant une qualité paysagère et environnementale. Il est aussi prévu le recours à des dispositifs de production d'ENR dans les OAP. Par ailleurs, le règlement de la zone A envisage, selon le dossier, le développement d'installations de production d'électricité solaire en autorisant l'implantation des installations de type agrivoltaïque.

Pour compléter cette thématique, il conviendrait que la communauté d'agglomération se réfère aux outils recensés par le centre de ressources pour l'adaptation au changement climatique du ministère en charge de la transition écologique¹⁶.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile (33) porté par la communauté d'agglomération du Libournais vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2036. Il prévoit l'accueil de 974 habitants supplémentaires et un besoin de 351 logements.

Le projet de PLU envisage la création de plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat. Le besoin de logements en extension n'est cependant pas suffisamment justifié étant donné que le potentiel de logements en densification semble répondre au besoin du projet communal.

Le besoin en termes de surfaces nécessaires au développement économique est à justifier.

Le projet de PLU projette ainsi une consommation d'espaces NAF semblable à la période antérieure et ne semble pas comptabiliser toutes les superficies telles que les emplacements réservés et des STECAL prévus. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF du SRADDET et de la loi Climat et résilience n'apparaît ainsi pas respecté. Le projet de PLU doit donc être mis en cohérence avec ces objectifs.

15 Les points d'eau incendie projetés sont localisés notamment Route de Nouet, Route de Breuil, Rue de la Scierie, Chemin de Robert, Route des Artigues, La Fiole, Route de Matha, Route de Reuille et Route de Paris.

16 <https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/dossiers-thematiques/secteurs-d-activites/urbanisme-planification>

Les secteurs les plus sensibles, notamment les zones à dominante humide, ont été préservés par un classement en secteur Np et Ap. Néanmoins, des compléments sont attendus sur la caractérisation des zones humides et les mesures d'évitement-réduction induites dans les secteurs de développement envisagés. Des précisions sont nécessaires sur la disponibilité de la ressource en eau potable ainsi que sur l'assainissement individuel pour s'assurer de la soutenabilité du projet..

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

A Bordeaux, le 28 février 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Annick Bonneville



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

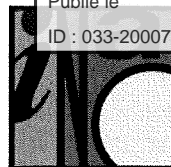
Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

ID : 033-200070092-20250923-2025_09_258-DE

S²LO



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Emilie CHALAUD
Tél. : 05.56.01.73.56
Mail : e.chalaud@inao.gouv.fr

La Cali
Communauté d'agglomération du Libournais
33 avenue de la Gare
33870 VAYRES

Bègles, le 11 février 2025

**Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Saint-Denis-de-Pile (33)**

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 5 décembre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Denis-de-Pile.

La commune de Saint-Denis-de-Pile est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Bordeaux Supérieur », « Bordeaux » et « Crémant de Bordeaux ». Elle appartient également aux aires géographiques des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-ouest », « Jambon de Bayonne » et « Porc du Sud-Ouest ».

Les aires parcellaires délimitées en AOC représentent 1121 ha sur la commune, avec environ 223 ha de vignes exploitées par 63 exploitations dont 30 ayant leur siège sur la commune en 2022.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le Rapport de Présentation analyse l'agriculture non seulement en termes paysagers mais également en tant qu'activité économique structurante du territoire communal. La volonté de la municipalité est de préserver les espaces agricoles pour pérenniser et renforcer cette activité, favoriser sa diversification, notamment celle tournée vers le tourisme, valoriser la viticulture et enfin anticiper les conflits d'usage et favoriser la transition paysagère.

Dans le PADD, la commune souhaite préserver la qualité agronomique, l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques. Elle souhaite limiter l'extension urbaine aux sites déjà urbanisés, éviter l'étalement urbain en privilégiant la reconquête des sites centraux avec un objectif de modération de la consommation foncière.

La municipalité souhaite accueillir 974 habitants supplémentaires (+1.23% par an) pour atteindre une population de 6765 habitants à l'horizon 2036 nécessitant la création de 351 nouveaux logements.

Le projet communal repose sur un objectif de maîtrise et de réduction de la consommation foncière au regard de la consommation passée en favorisant le développement au sein du tissu urbain existant.

A Saint-Denis-de-Pile, 22ha16 ont été consommés entre 2010 et 2021 dans des espaces naturels agricole et forestiers. En application de la réduction de 50% de ce rythme d'artificialisation, le potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par le PLU révisé serait de 11,08 hectares sur les 12 prochaines années.

Pour s'inscrire dans cet objectif de limitation de la consommation d'espace, et en l'absence d'enjeu concernant la

INAO - Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes

Site de Bordeaux

Portes de Bègles - 1 quai Wilson

33130 BÈGLES

Tél : 05 56 01 73 44

www.inao.gouv.fr

vacance de logements, le projet de développement s'appuie sur la mobilisation des capacités de densification au sein des zones urbaines, mais aussi sur des capacités en extension.

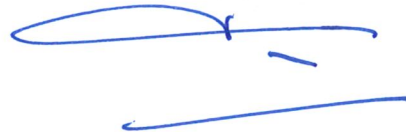
L'ensemble des orientations d'aménagement proposées sur des secteurs délimités en AOC se situe au sein de l'enveloppe urbaine existante, dans des espaces enclavés par l'urbanisation dont la vocation agricole est condamnée à court terme.

En conséquence, le plan de zonage apparaît cohérent avec les orientations du projet et présente une faible incidence sur les espaces délimités en AOC.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Pour la Directrice et par délégation,
Le Délégué Territorial,
Laurent FIDÈLE



Copie : DDTM 33



24 FEV. 2025

N° 4526

CR 193-193-25 00018

A l'attention de Madame le Maire

Mairie de Saint Denis de Pile

Place de Verdun

33910 Saint Denis de Pile

Ussac, le 12/02/25

Réf. : Ss/ca/infra n°25.020

Objet : Prise de compte de l'Autoroute A89 dans le PLU de Saint Denis de Pile

PJ : Plan du DPAC
Plan de localisation des projets PV

Copie : Pôle Infrastructure / CALI

Madame le Maire,

Nous avons pris connaissance de l'arrêt de révision du PLU de la commune de Saint Denis de Pile sur le site de la CALI.

Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas été conviés aux différentes réunions des Personnes Publiques Associées.

La commune est en effet traversée par l'autoroute A89 concédée à ASF.

Or, pour permettre une exploitation adéquate de l'ouvrage autoroutier et son adaptation dans le temps (adaptation à l'évolution du trafic, à l'évolution de la demande de nos clients et des normes de sécurité et environnementales), il importe que les documents d'urbanisme prennent en compte la présence de l'autoroute.

C'est la raison pour laquelle nous vous adressons nos observations sur le projet de PLU :

1- La juste définition de l'assiette foncière de l'autoroute

Le Domaine Public Autoroutier de l'A89 Concédé à ASF (DPAC) sur la commune de Saint Denis de Pile est un domaine délimité par décision ministérielle n°645/1 du 20/04/2009.

Les emprises du DPAC ne se limitent pas au seul tracé de l'autoroute. Le DPAC peut comprendre également des aires de repos ou de service avec présence d'enseignes commerciales, nos locaux d'exploitation, les logements d'astreinte de notre personnel, ou encore des emprises pour projets d'aménagements ultérieurs.

Afin que les habitants visualisent bien le Domaine Public Autoroutier Concédé et le tracé de l'autoroute, ceux-ci doivent être clairement identifiés dans le plan de zonage et dans tous les documents graphiques du PLU.

ASF - Direction régionale Sud Ouest
2 avenue des Brousseaux - 19270 Ussac
Tél : +33 5 55 87 84 00
www.vinci-autoroutes.com



Actuellement, le DPAC n'est pas identifié sur le projet de plan de zonage.

Pour votre complète information, nous vous adressons les plans de délimitation du DPAC approuvés par décision ministérielle (5 planches).

2- La maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'autoroute

Dans les zones traversées par l'autoroute, les règles d'implantation des constructions par rapport à celle-ci doivent être clairement mentionnées.

- **Une marge de recul des constructions à respecter le long de l'autoroute**

Si la **bande d'inconstructibilité des 100 mètres** de part et d'autre de l'autoroute dans les secteurs non urbanisés prévue par l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme est bien figurée sur le plan de zonage et le règlement des zones concernées, elle ne semble pas prise en compte dans le document de présentation des OAP et notamment au droit de **l'OAP dite de Grand Frappe** qui se situe pour partie dans la **bande d'inconstructibilité**. **Le tampon éco-paysager mentionné ne semble pas respecter cette profondeur de 100m.**

En secteur urbanisé (cf zone 1Aux, UGv et UGvi), une bande d'inconstructibilité doit être maintenue pour préserver le bon voisinage avec l'autoroute. Il conviendra donc qu'ASF soit consulté sur tout projet d'aménagement prévu à proximité de l'autoroute. La marge de recul à respecter devra être étudiée au cas par cas.

- **Une vigilance particulière sur les projets d'aménagements aux abords de l'autoroute qui peuvent avoir des incidences hydrauliques**

Tout aménagement de terrain, tendant à réduire les infiltrations des eaux zénithales dans les sols et à augmenter les écoulements empruntant les ouvrages hydrauliques de franchissement de l'autoroute, devra faire l'objet d'une étude spécifique relative aux incidences éventuelles sur les installations autoroutières. Cette étude devra vérifier que la protection de l'autoroute (chaussées, plate-forme, ouvrage d'art, etc.) est toujours assurée en période de crue centennale.

Aussi, **concernant l'OAP de Grand Frappe**, il conviendra qu'ASF soit saisie à partir des éléments d'étude concernant les installations susceptibles d'entraîner des modifications, quelles qu'elles soient au réseau hydraulique existant : plans, profils, étude hydraulique. ASF pourra être amenée à émettre des réserves ou à faire part de son désaccord. Les adaptations des ouvrages du domaine public autoroutier rendues nécessaires par le projet seront à la charge du demandeur. A cet égard, le maintien d'une zone protégée de l'urbanisation à proximité des points de rejet d'eau pluviale de l'autoroute est de nature à préserver un espace foncier qui pourrait être utilisé afin d'installer le cas échéant des dispositifs de protection de la ressource en eau.

- **La bande de classement sonore de l'autoroute**

Le secteur affecté par le bruit des infrastructures routières (250 mètres de part et d'autre de l'A89 depuis le bord de l'autoroute) doit figurer à la fois dans l'annexe dédiée aux « Périmètres de prescription acoustique et prescriptions d'isolement acoustique » et sur le plan de zonage.



4- L'entretien et la maintenance de l'infrastructure autoroutière

L'ouvrage autoroutier est soumis à des règles de maintenance strictes dont l'objectif est d'assurer la sécurité des automobilistes; à ce titre il est essentiel que votre document d'urbanisme (tant la partie réglementaire que graphique) permette nos interventions sur l'ensemble du DPAC; ces opérations peuvent porter sur la chaussée, les bassins autoroutiers, les clôtures ou encore la végétation.

Chacune des zones concernées par le DPAC (Np, A et Ap) doit prendre en compte ces aspects. Ce qui implique une rédaction adaptée du règlement de ces zones en 4 points:

- **Caractéristiques des zones**
le règlement des zones sus désignées doit donc spécifier qu'elle englobe également le DPAC (Autoroute A89).
- **L'article 1.1.1.2** relatif aux « Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » doit autoriser les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés.
- **L'article 1.2.2.3** relatif aux « clôtures » doit expressément préciser que les dispositions citées ne sont pas applicables aux clôtures autoroutières (qui peuvent être de hauteur supérieure à 2 m et étanche à la petite faune).
Par ailleurs, **l'article 1.4 des dispositions générales** doit préciser que les clôtures autoroutières ne sont pas soumises à déclaration préalable.
Les clôtures autoroutières sont implantées dans les emprises du Domaine Public Autoroutier Concédé, lequel est aménagé pour répondre à des impératifs réglementaires et de sécurité indispensables à l'exploitation de l'infrastructure autoroutière.

5- Les autres projets aux abords de l'autoroute

Sur votre territoire, plusieurs projets photovoltaïques sont à l'étude sur le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) et le domaine privé d'ASF.

Pour permettre la réalisation de ces projets, il convient que les emprises concernées soient classées dans des zones favorables au photovoltaïque (zonage Npv ou Apv), autorisant les parcs photovoltaïques au sol.

A défaut et en dernier recours, le zonage devra au moins être A ou N, et non A-Protégé, et devra intégrer la sous destination décrite ci-après. Un zonage A autorisant explicitement la destination suivante : « équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public » pourra s'avérer compatible, après discussion avec la DDT.

Vous trouverez dans le document joint le détail des sites envisagés.



Le contenu du règlement des zones concernées doit par ailleurs au minimum reprendre ou renvoyer vers les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Actuellement, le secteur affecté par le bruit des infrastructures routières figure sur les plans de zonage mais **le tableau mentionné à l'article 1.18 pourrait être complété en faisant clairement apparaître la catégorie retenue pour l'A89 (infrastructure de catégorie 2 - largeur de 250m).**

3- La biodiversité

- **La levée des secteurs de biodiversité et la suppression des Espaces verts protégés (EVP et EBC) sur le DPAC**

Le plan de zonage identifie des espaces boisés classés dans les emprises du DPAC : parcelles YX 153, YX 5, XA 57, YX 156, XA 382.

Cette identification n'est pas compatible avec l'exploitation de l'autoroute.

Dans le cadre de la valorisation de ses dépendances vertes, ASF applique une gestion appropriée favorable à la préservation de la biodiversité. Cependant, les éléments qui constituent ces dépendances vertes ne peuvent pas être figés par une procédure additive susceptible d'interdire les interventions d'entretien de la végétation qui répondent à des obligations de sécurité et réglementaires (entretien des clôtures, des fossés, visibilité des panneaux, arbres dangereux, fauchage de l'accotement, gestion des espèces invasives ...)

Nous demandons donc la suppression de ces zones protégées dans les emprises du DPAC.

- **Les EVP sur les délaissés autoroutiers :**

L'identification d'espaces protégés au titre de l'article L. 151-23 sur les parcelles propriété d'ASF peut compromettre les usages de ces parcelles exigés par l'exploitation et l'évolution de l'autoroute.

Le plan de zonage identifie des EVP dans le domaine privé d'ASF : parcelles YX 161, YX 67, YX 163, YX 170, YX 154, YX 157, YX 7, XA 384, XA 375, XA 294, XA 289, YW 362, YW 367, YW 86, YV 198, YM 93, YM 272, YL 254, YL 252, YL 247, YL 244.

De nombreuses opérations (y compris de modernisation environnementale) requièrent des occupations temporaires pour leurs phases de travaux. Tout en veillant à la prise en compte écologique et au respect du droit de l'environnement, ces occupations sont préférentiellement recherchées sur nos propriétés afin de minimiser la gêne auprès des riverains.

ASF applique également une démarche de valorisation écologique sur nombre de parcelles et ce sous forme de restauration/réhabilitation de milieux (restauration de zones humides, création de mares, de haies) conventionnement (pâturage pour maintien de milieux ouverts) ou rétrocession à des fins de conservation (conservatoires, syndicat de rivière).

Une telle identification dans le PLU serait source de procédures additionnelles entravant ces usages.



Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération ces projets dans le document d'urbanisme à venir et modifier le zonage de ces emprises actuellement envisagé en zone Ap.

6- Interdiction de la Publicité aux abords de l'autoroute

L'interdiction de la publicité aux abords de l'autoroute n'est pas prise en compte dans le document PLU par le biais d'un Règlement Local de Publicité intercommunal.

Le RLPi a pour objectif de veiller à faire respecter la réglementation en matière de publicité le long des autoroutes qui a pour finalité **la sécurité des automobilistes** désormais codifiée dans le Code de l'Environnement et le Code de la Route.

Enfin, nous vous saurions gré de bien vouloir associer ASF à tout projet, toute réunion concernant l'utilisation des sols aux abords de l'autoroute.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à nos observations sur ce projet de révision du PLU de Saint Denis de Pile, nous vous prions d'accepter, Madame le Maire, nos salutations distinguées.

Clément CAIRE
Chef du District du Périgord

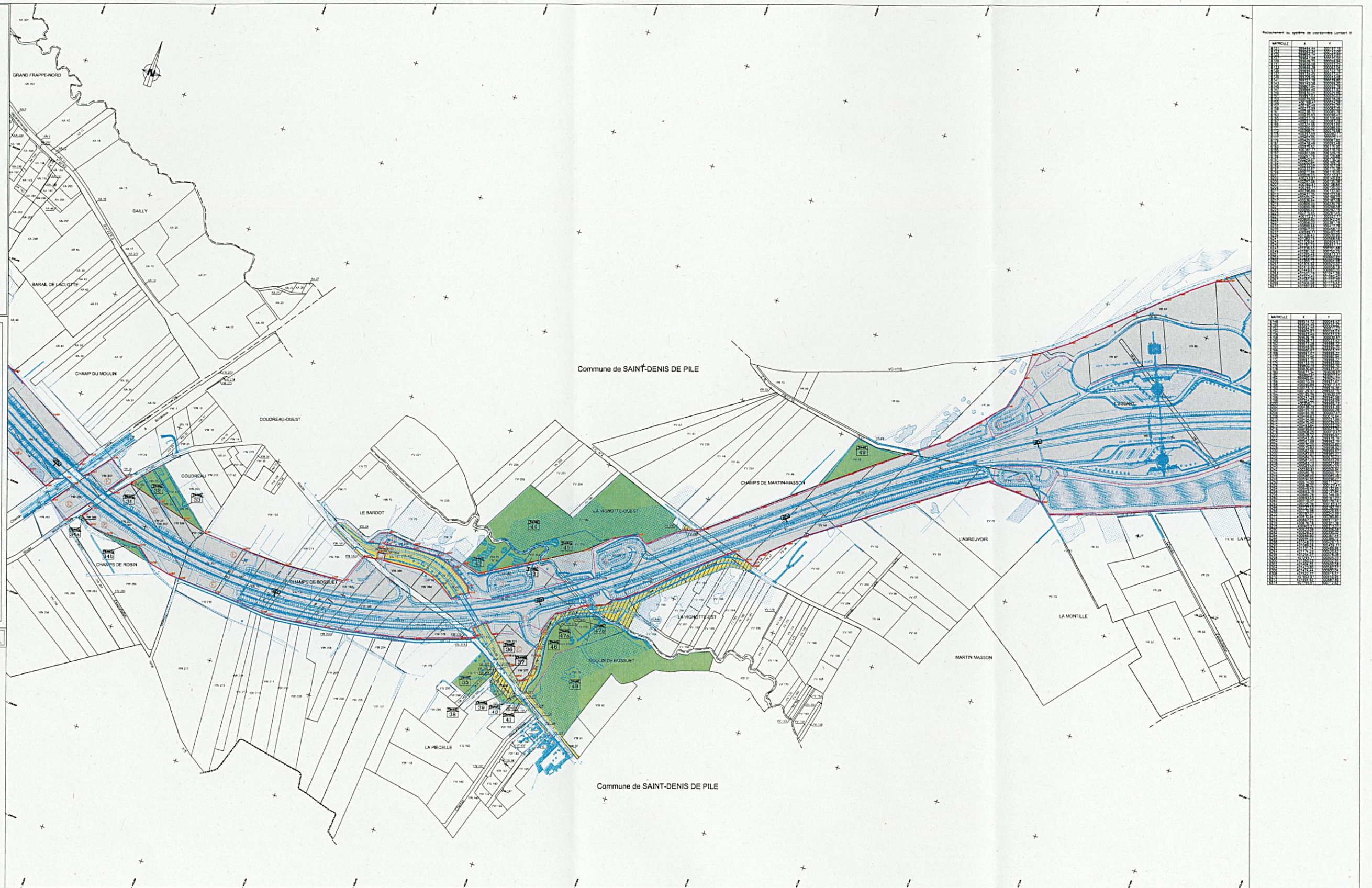
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "CAIRE", with a stylized flourish below it.

Signature
numérique de
Clément CAIRE
Date : 2025.02.17
17:21:01 +01'00'

11/02/2025

PLAN DE LOCALISATION DES PROJETS PV









Autoroute A89

Commune de Saint Denis de Pile

PLAN
PARCELLAIRE

Direction Regionale Centre Auvergne
District de A89 OUEST

last date	8	when it was in position	40 days
category	8	dependent on the 1980	100
Date	IND	Modifications	VISA

Planche N° 5/5
du P.K. 37.80
au P.K. 39.97
Echelle : 1/2000

LEGENDE DPAC

- ```

graph TD
 A[Commencer la saisie des données] --> B[Saisie des données de base
- Numéro de parcelle
- Adresse
- Commune
- Département
- Unité de mesure
- Unité de mesure cadastrale
- Unité de mesure fiscale
- Unité de mesure fiscale]
 B --> C[Saisie des données relatives à la parcelle
- Surface
- Valeur cadastrale
- Valeur fiscale
- Valeur cadastrale
- Valeur fiscale
- Valeur cadastrale
- Valeur fiscale]
 C --> D[Vérification des données
- Vérifier la surface
- Vérifier la valeur
- Vérifier la valeur cadastrale
- Vérifier la valeur fiscale
- Vérifier la valeur cadastrale
- Vérifier la valeur fiscale]
 D --> E{Les données sont-elles correctes?}
 E -- Non --> B
 E -- Oui --> F[Saisie des données relatives à la dette
- Montant
- Échéance
- Valeur cadastrale
- Valeur fiscale
- Valeur cadastrale
- Valeur fiscale]
 F --> G[Validation des données et génération d'un document]

```

Commencer la saisie des données

Saisie des données de base

  - Numéro de parcelle
  - Adresse
  - Commune
  - Département
  - Unité de mesure
  - Unité de mesure cadastrale
  - Unité de mesure fiscale
  - Unité de mesure fiscale

Saisie des données relatives à la parcelle

  - Surface
  - Valeur cadastrale
  - Valeur fiscale
  - Valeur cadastrale
  - Valeur fiscale
  - Valeur cadastrale
  - Valeur fiscale

Vérification des données

  - Vérifier la surface
  - Vérifier la valeur
  - Vérifier la valeur cadastrale
  - Vérifier la valeur fiscale
  - Vérifier la valeur cadastrale
  - Vérifier la valeur fiscale

Les données sont-elles correctes?

Non

Oui

Saisie des données relatives à la dette

  - Montant
  - Échéance
  - Valeur cadastrale
  - Valeur fiscale
  - Valeur cadastrale
  - Valeur fiscale

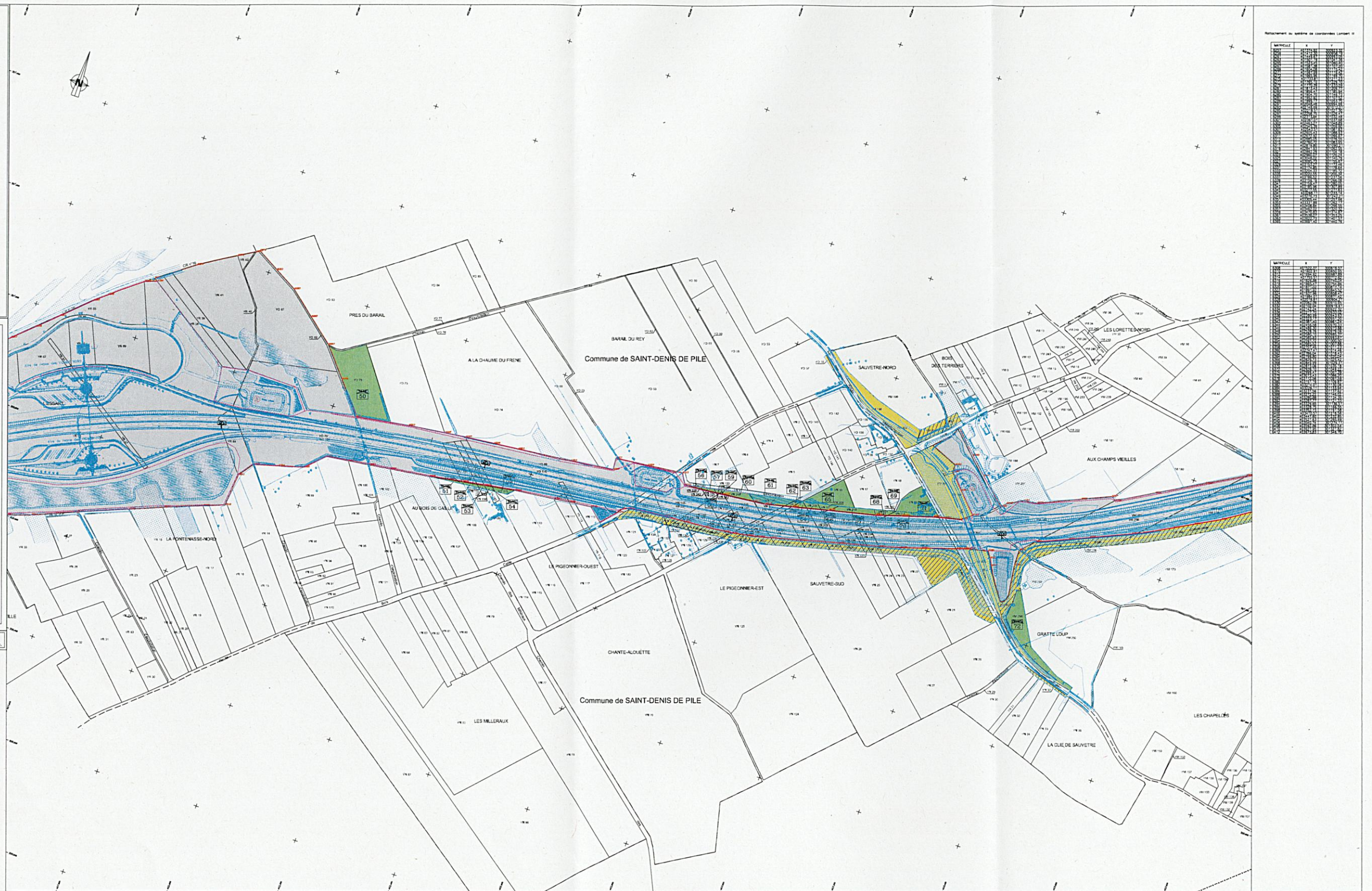
Validation des données et génération d'un document

## Zones à conserver

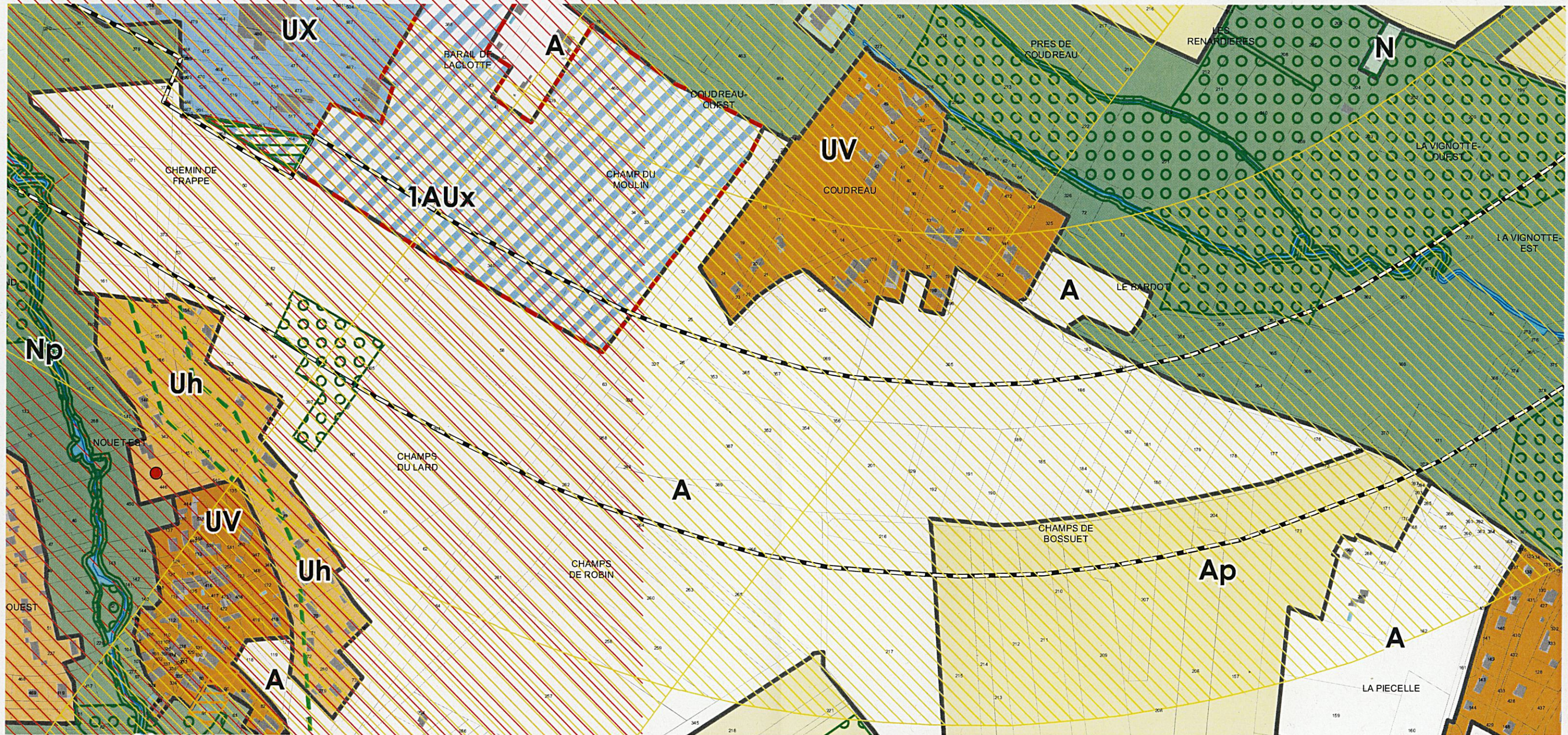
- ④ à concevoir pour l'entretien des ouvrages d'entretien/entretien et hydraulique
- ④ à concevoir pour l'entretien des ouvrages
- ④ à concevoir pour l'entretien des lacs et des zones de protection pluviales
- ④ l'entretien des ponts, des routes à concevoir jusqu'à maintenant
- ④ être une voie de limitation pour
- ④ à concevoir pour l'entretien des ouvrages paragon et sous culture
- ④ à concevoir pour les aménagements culturels
- ④ à concevoir pour l'entretien des ouvrages de route
- ④ à concevoir pour l'entretien de l'entretien (des stocks de matériaux immobiliers de l'entretien)
- ④ l'entretien de l'entretien de la surveillance des zones protégées

Cette planche est la propriété exclusive des AUTOROUTES du SUD de la FRANCE.  
Toutes reproductions ou duplications informatiques même partielles sont interdites ou  
doivent faire l'objet d'une demande écrite à la Direction Régionale d'Exploitation concernée.









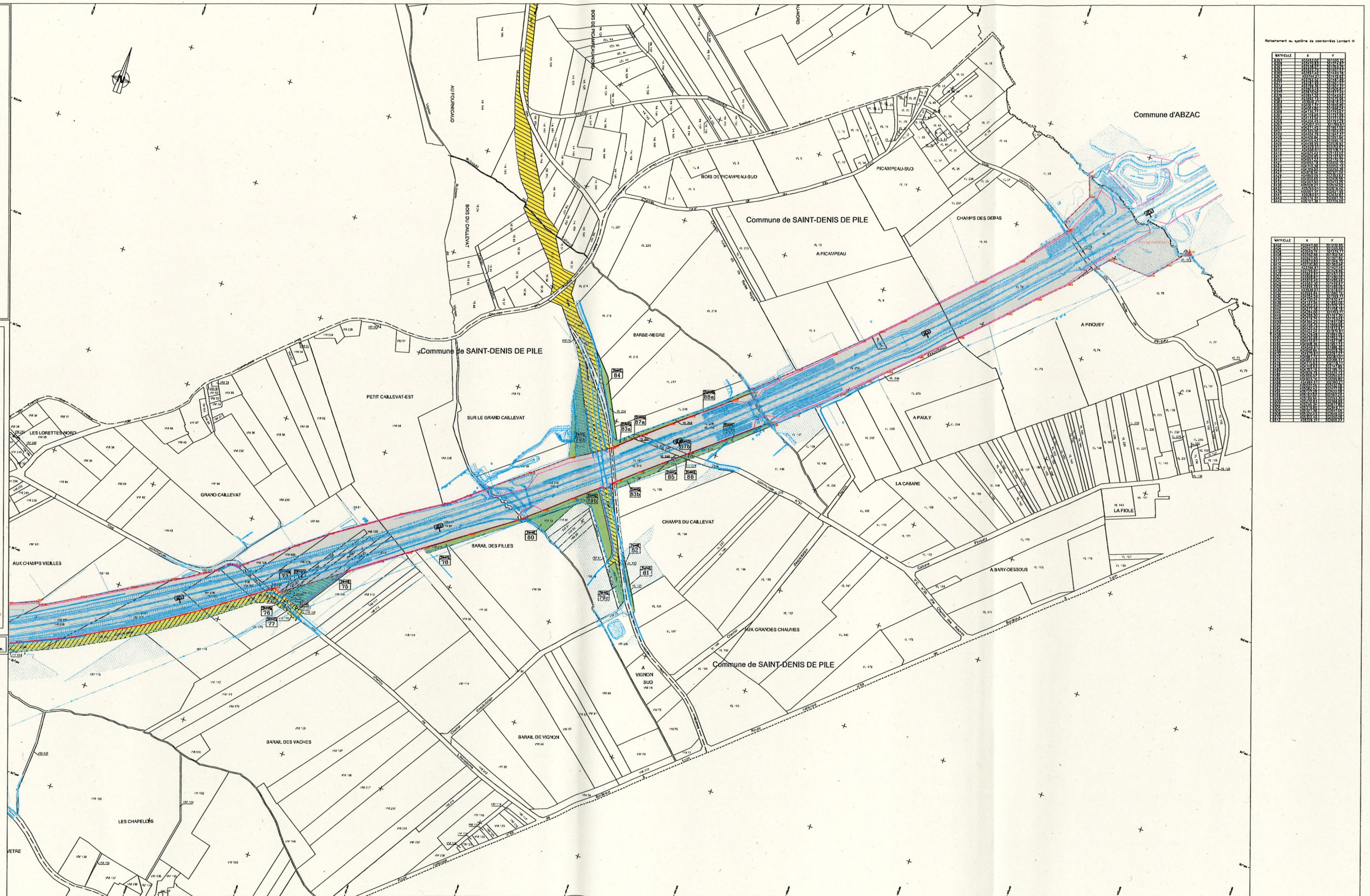






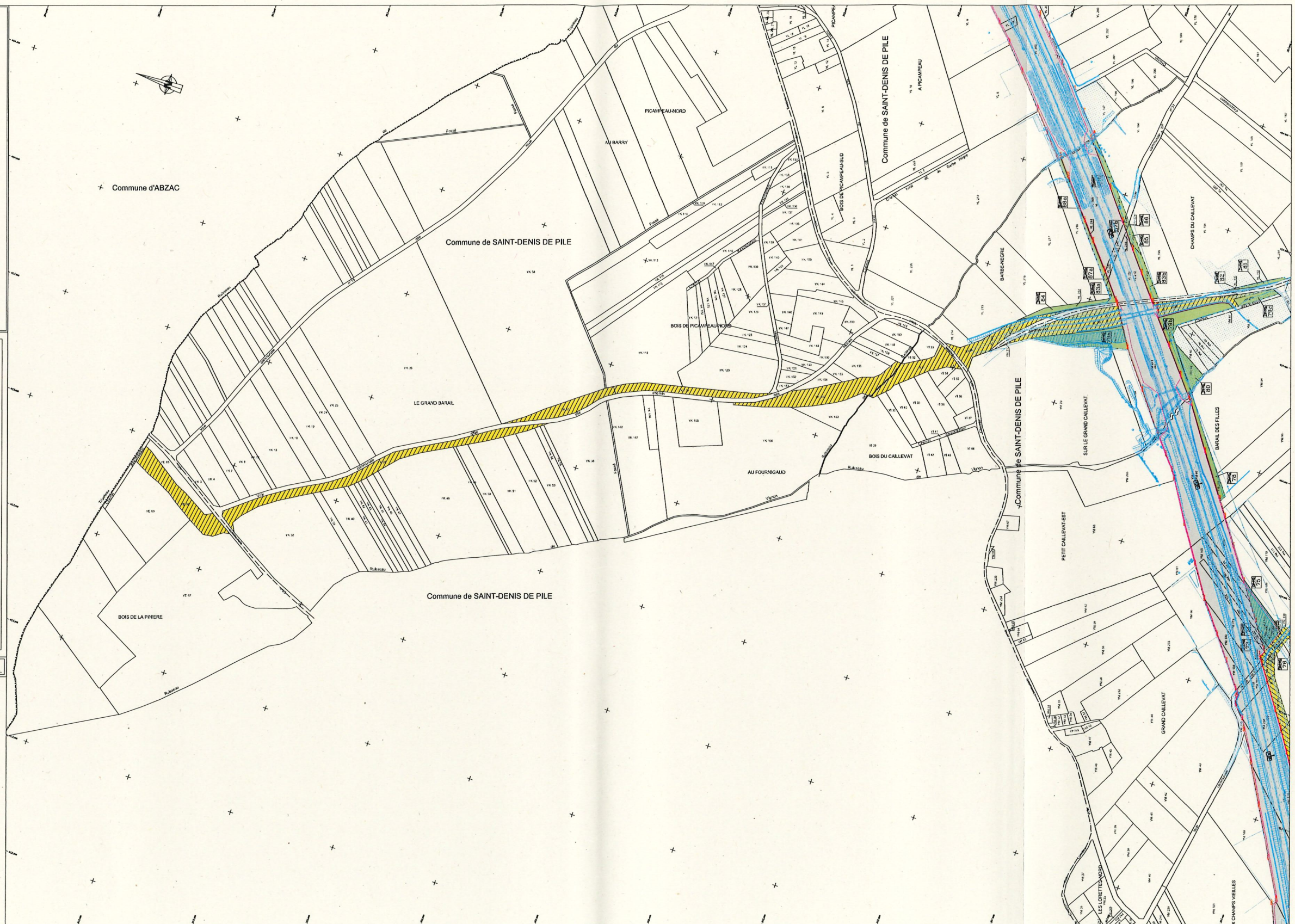
| VEHICLE | X        | Y        |
|---------|----------|----------|
| 120     | 00000000 | 00000000 |
| 121     | 00000000 | 00000000 |
| 122     | 00000000 | 00000000 |
| 123     | 00000000 | 00000000 |
| 124     | 00000000 | 00000000 |
| 125     | 00000000 | 00000000 |
| 126     | 00000000 | 00000000 |
| 127     | 00000000 | 00000000 |
| 128     | 00000000 | 00000000 |
| 129     | 00000000 | 00000000 |
| 130     | 00000000 | 00000000 |
| 131     | 00000000 | 00000000 |
| 132     | 00000000 | 00000000 |
| 133     | 00000000 | 00000000 |
| 134     | 00000000 | 00000000 |
| 135     | 00000000 | 00000000 |
| 136     | 00000000 | 00000000 |
| 137     | 00000000 | 00000000 |
| 138     | 00000000 | 00000000 |
| 139     | 00000000 | 00000000 |
| 140     | 00000000 | 00000000 |
| 141     | 00000000 | 00000000 |
| 142     | 00000000 | 00000000 |
| 143     | 00000000 | 00000000 |
| 144     | 00000000 | 00000000 |
| 145     | 00000000 | 00000000 |
| 146     | 00000000 | 00000000 |
| 147     | 00000000 | 00000000 |
| 148     | 00000000 | 00000000 |
| 149     | 00000000 | 00000000 |
| 150     | 00000000 | 00000000 |
| 151     | 00000000 | 00000000 |
| 152     | 00000000 | 00000000 |
| 153     | 00000000 | 00000000 |
| 154     | 00000000 | 00000000 |
| 155     | 00000000 | 00000000 |
| 156     | 00000000 | 00000000 |
| 157     | 00000000 | 00000000 |
| 158     | 00000000 | 00000000 |
| 159     | 00000000 | 00000000 |
| 160     | 00000000 | 00000000 |
| 161     | 00000000 | 00000000 |
| 162     | 00000000 | 00000000 |
| 163     | 00000000 | 00000000 |
| 164     | 00000000 | 00000000 |
| 165     | 00000000 | 00000000 |
| 166     | 00000000 | 00000000 |
| 167     | 00000000 | 00000000 |
| 168     | 00000000 | 00000000 |
| 169     | 00000000 | 00000000 |
| 170     | 00000000 | 00000000 |
| 171     | 00000000 | 00000000 |
| 172     | 00000000 | 00000000 |
| 173     | 00000000 | 00000000 |
| 174     | 00000000 | 00000000 |
| 175     | 00000000 | 00000000 |
| 176     | 00000000 | 00000000 |
| 177     | 00000000 | 00000000 |
| 178     | 00000000 | 00000000 |
| 179     | 00000000 | 00000000 |
| 180     | 00000000 | 00000000 |
| 181     | 00000000 | 00000000 |
| 182     | 00000000 | 00000000 |
| 183     | 00000000 | 00000000 |
| 184     | 00000000 | 00000000 |
| 185     | 00000000 | 00000000 |
| 186     | 00000000 | 00000000 |
| 187     | 00000000 | 00000000 |
| 188     | 00000000 | 00000000 |
| 189     | 00000000 | 00000000 |
| 190     | 00000000 | 00000000 |
| 191     | 00000000 | 00000000 |
| 192     | 00000000 | 00000000 |
| 193     | 00000000 | 00000000 |
| 194     | 00000000 | 00000000 |
| 195     | 00000000 | 00000000 |
| 196     | 00000000 | 00000000 |
| 197     | 00000000 | 00000000 |
| 198     | 00000000 | 00000000 |
| 199     | 00000000 | 00000000 |
| 200     | 00000000 | 00000000 |
| 201     | 00000000 | 00000000 |
| 202     | 00000000 | 00000000 |
| 203     | 00000000 | 00000000 |
| 204     | 00000000 | 00000000 |
| 205     | 00000000 | 00000000 |
| 206     | 00000000 | 00000000 |
| 207     | 00000000 | 00000000 |
| 208     | 00000000 | 00000000 |
| 209     | 00000000 | 00000000 |
| 210     | 00000000 | 00000000 |
| 211     | 00000000 | 00000000 |
| 212     | 00000000 | 00000000 |
| 213     | 00000000 | 00000000 |
| 214     | 00000000 | 00000000 |
| 215     | 00000000 | 00000000 |
| 216     | 00000000 | 00000000 |
| 217     | 00000000 | 00000000 |
| 218     | 00000000 | 00000000 |
| 219     | 00000000 | 00000000 |
| 220     | 00000000 | 00000000 |
| 221     | 00000000 | 00000000 |
| 222     | 00000000 | 00000000 |
| 223     | 00000000 | 00000000 |







Cette planche est la propriété exclusive des AUTOROUTES du SUD de la FRANCE.  
Toutes reproductions ou duplications informatiques même partielles sont interdites ou  
doivent faire l'objet d'une demande écrite à la Direction Régionale d'Exploitation concernée.







**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer**

**Commission départementale de la préservation  
des espaces naturels agricoles et forestiers**

**réunion du 5 mars 2025**

**COMMUNE DE SAINT-DENIS DE PILE**

**Révision du Plan local d'urbanisme**

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de M. Mathieu ESCAFRE, directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- M. LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de la Gironde,
- M. MOUTIER Philippe, maire de Gironde-sur-Dropt, représentant l'association des maires de Gironde,
- M. MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. BARDEAU Yohan, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA),
- M. DERRETT Christopher, représentant le président de la Coordination rurale de Gironde,
- M. SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde,
- M. POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Mme FOUERE Marie-Armelle, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Le président de la chambre d'agriculture de Gironde (pouvoir transmis à M. MOURGUES),
- M. DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde (pouvoir transmis à M. ESCAFRE),
- M. BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- Mme CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- Le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Mme CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- M. LACHAT Michel, directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invité à titre d'expert,
- Mme VANQUAETHEN Mathilde, représentant la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, à titre d'experte,
- Mme GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, à titre d'experte,
- M. COULON Bruno, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'expert,
- Mme CHANUDET Violette, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- Mme DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), à titre d'experte,
- M. ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (4 pouvoirs compris) : 13

Quorum : le quorum est atteint.

## SYNTHÈSE DU PROJET

La surface communale de l'AOC perdant son usage ou sa vocation agricole dans le cadre du projet de PLU est de 27,7 ha soit 2,89 % de la surface AOC communale à usage ou vocation agricole.

La zone A compte un secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ax. Dans le cadre du développement d'un élevage canin, le porteur de projet souhaite construire des locaux pour développer une pension canine.

En ce qui concerne le règlement du STECAL Ax, l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à :

- 450 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'élevage canin,
- 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la pension canine.
- la hauteur d'une construction ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le PLU comprend déjà des STECAL existants en zone N. Toutefois, la procédure de révision en crée plusieurs, certains étant actuellement en zone à urbaniser ou urbaine dans le PLU en vigueur.

- STECAL n°1 : zone Ne, STECAL visant à gérer le cimetière existant et ses abords
- STECAL n°2 : zone Ne, STECAL visant à permettre la construction d'un nouveau cimetière
- STECAL n°3 : zone Ne, correspond à la gare de St-Denis-de-Pile
- STECAL n°4 : zone Nj, correspond à un jardin potager existant. Le site est dédié à la création d'un jardin partagé
- STECAL n°5 : zone Nt, correspond aux abords d'une ancienne gravière, mise en eau
- STECAL n°6 : zone Nx, correspond à un site existant (garage automobile)
- STECAL n°7 : zone Nx, site existant avec de l'activité économique, notamment un centre de contrôle technique
- STECAL n°8 : zone Nx, site existant
- STECAL n°9 : zone Nx, site existant lié à une entreprise de travaux vinicoles.

## DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte des précisions apportées par l'INAO concernant le dépassement du seuil des 2 % de la surface AOC pour ce projet de révision du PLU. Toutefois, l'organisme indique ne pas avoir d'objection dans la mesure où le projet a une incidence limitée sur les AOC.

La commission retient ainsi que les parcelles considérées sont enclavées ou ont perdu leur usage viticole. La CDPENAF émet en conséquence un avis conforme favorable au titre de l'article L.112-1-1 du CRPM.

En ce qui concerne les STECAL, la CDPENAF s'interroge sur l'intérêt de créer un secteur Nj qui serait destiné à la création d'un jardin partagé. La commission n'émet pas d'observation sur les autres STECAL proposés.

En ce qui concerne l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N, la CDPENAF rappelle les éléments de doctrine dont elle s'est dotée.

*Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement des zones A et N du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions recommandées par la CDPENAF de la Gironde, qui visent notamment à éviter la transformation d'annexes en logements, sont les suivantes :*

- *extension limitée à 30 % de l'existant à la date d'approbation du PLU (de préférence avec ajout d'une limite en valeur absolue adaptée au contexte mais qui ne devrait pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de superficie de l'extension),*
- *annexe dans la limite de 50 m<sup>2</sup> pour garage et abri de jardin, 80 m<sup>2</sup> pour les piscines,*
- *recommandations de distance maximum d'une annexe par rapport à la construction existante (selon les cas une valeur maximum pourrait être définie, 20 m par exemple),*
- *limite, par unité foncière, du nombre d'annexe liée à l'habitation existante (le cas échéant, la CDPENAF peut être amenée à proposer un nombre maximum).*

En ce qui concerne l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la CDPENAF s'étonne de l'absence totale de bâtiments identifiés en zone A. Elle relève en outre que le règlement écrit de la zone N permet cette procédure mais que le règlement graphique n'identifie pas de bâtiment en zone naturelle.

Aucun changement de destination ne pourra de fait être accordé en l'état du document.

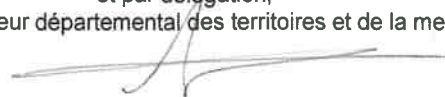
## RÉSULTATS DU VOTE

13 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme,  
et pour l'AVIS CONFORME FAVORABLE au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime,

0 voix contre,

0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,  
et par délégation,  
le directeur départemental des territoires et de la mer



Mathieu ESCAFRE

Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le



ID : 033-200070092-20250923-2025\_09\_258-DE

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

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

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

Bordeaux, le 04 Mars 2025

Monsieur le Président,

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Pour le Président du Conseil départemental  
Et par délégation

Pour le Président du Conseil départemental

et par délégation,

le Directeur Général des Services

**Stéphane CORBIN**



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

### • DETAILS DES RESERVES

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

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

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

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

#### ➤ L'assainissement

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

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

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

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

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



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

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

➤ Protection des zones humides

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

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

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

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

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

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



## • DETAILS DES RECOMMANDATIONS

### ➤ Sur les paysages et les continuités écologiques

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

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

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

### ➤ Prise en compte des besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage

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



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

ID : 033-200070092-20250923-2025\_09\_258-DE

  
**CNPF**

Centre National de la Propriété Forestière  
Nouvelle-Aquitaine

002070

Monsieur le Président  
Communauté d'agglomération du Libournais  
33 avenue de la Gare 33 870 Vayres  
33 870 Vayres

N/Réf : SL/LOD/TMT 12/2024

**Objet : Révision générale PLU Saint-Denis-de-Pile**

Bordeaux, le 17 décembre 2024

Monsieur le Président,

Suite à votre courrier du 05 décembre 2024, concernant la procédure de révision générale du PLU de la commune de Saint-Denis-de-Pile, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.

**Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur,

Stéphane LATOUR



Centre National de la Propriété Forestière | Nouvelle-Aquitaine

Maison de la Forêt

6 Parvis des Chartrons – CS 41255 - 33075 Bordeaux Cedex

+33 (0)5 56 01 54 70

nouvelle-aquitaine@cnpf.fr – nouvelle-aquitaine.cnpf.fr

Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 180 092 355 00064 – APE 84.13Z - TVA Intracommunautaire FR 751 800 923 55



**Révision du PLU de Saint Denis de Pile**

**Consultation des Personnes Publiques Associées**

Envoyé en préfecture le 25/09/2025  
 Reçu en préfecture le 25/09/2025  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20250923-2025\_09\_258-DE

| Personnes Publiques | Observations formulées par les personnes publiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Avis préalable de la maîtrise d'ouvrage | Documents modifiés |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| <b>RTE</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                         |                    |
| 16/12/2024          | <p><b><u>Liaisons aériennes 400 000, 225 000 et 90 000 Volts :</u></b><br/>                     Ligne aérienne 400kV N0 1 CUBNEZAIS - DONZAC<br/>                     Ligne aérienne 400kV N0 2 CUBNEZAIS – DONZAC<br/>                     Ligne aérienne 225kV N0 1 CUBNEZAIS - SAINT-GERAUD-DE-CORPS - TUILIERES<br/>                     Ligne aérienne 90kV N0 1 BESSANGES - POMEROL – COUTRAS</p> <p>Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :</p> <p><b>1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)</b></p> <p>1.1 <u>Le plan des servitudes</u></p> <p>En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.</p> <p>Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.</p> <p><i>Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien :</i></p> |                                         |                    |

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Les dispositions générales seront adaptées en conséquences.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p><b>2.1 Dispositions générales</b></p> <p>Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.</p> <p><b>2.2 Dispositions particulières</b></p> <p><u>Pour les lignes électriques HTB</u></p> <p><b>S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</p> <p><b>S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol</b></p> <p>Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».</p> <p><b>3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés</b></p> <p>Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité peuvent être situés en partie dans un EBC.</p> <p><b>Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.</b></p> <p>Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait</p> | <p>Les dispositions particulières pour les lignes électriques HTB seront adaptées en conséquences. Le texte proposé sera ajouté au règlement de chaque zone.</p> |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 |  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--|
|      | <p>conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).</p> <p>Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes.<br/>Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.</p> <p>Comme évoqué en début de la présente concernant la matérialisation de la servitude I4, vous pouvez vous appuyer sur les assiettes de la servitude I4 disponibles sous le Géoportail de l'Urbanisme pour matérialiser ces emprises et donc y retrancher les EBC.</p> <p>Accessible via ce lien : <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/</a></p> <p><b>Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés les espaces boisés classés.</b></p> <p><b>Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 400kV N0 1 CUBNEZAIS – DONZAC</li> <li>• 400kV N0 2 CUBNEZAIS – DONZAC</li> <li>• 225kV N0 1 CUBNEZAIS - SAINT-GERAUD-DE-CORPS – TUILIERES</li> <li>• 90kV N0 1 BESSANGES - POMEROL – COUTRAS</li> </ul> | <p>Ces déclassements d'EBC seront intégrés dans le rapport de présentation.</p> |  |
| CNPf |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 |  |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 17/12/2024  | <p>Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.</p> <p>Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.</p> <p><b>Avis favorable</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <b>DDTM</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 25/02/2025  | <p><b><u>1 - Cohérence globale du projet communal, gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain</u></b></p> <p>Le PADD présente un projet de développement démographique visant à ne pas dépasser les 7000 habitants à horizon 2036. Cette prévision démographique correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1,0 % sur la période 2024-2036.</p> <p>Au regard du SCOT, la commune de Saint-Denis-de-Pile est considérée comme une centralité relais du Grand Libourne, avec comme prescription de limiter le taux de croissance à 1,23 %.</p> <p>L'objectif de croissance démographique est donc compatible avec les prescriptions du SCoT.</p> <p>Le PLH approuvé vise un objectif de production de 52 résidences principales supplémentaires par an. Le développement résidentiel choisi par le PLU est ainsi inférieur aux objectifs du PLH.</p> | <p>Cf. page 31 du tome 1 du rapport de présentation :</p> <p>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 <b>besoin de production neuve précisé dans le PLH</b> est de <b>490 logements sur 10 ans</b> pour Saint-Denis-de-Pile, soit un nombre nettement supérieur à ceux des présentes perspectives.</p> <p>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).</p> <p>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</p> |  |



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 du 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 perspectives s'intègrent pleinement dans les objectifs poursuivis par le SCoT et le PLH.

La méthode de calcul du point mort est définie page 50 et 51 du tome 1 du rapport de présentation : 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

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

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

davantage : le nombre de personnes vivant se stabiliser, le taux de divorces n'augmentent plus, les jeunes restent plus longtemps au domicile

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 construits<sup>1</sup> pour 259 logements supplémentaires dans le parc<sup>2</sup>. 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.

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 | Hypothèse médiane | Hypothèse haute | Hypothèse SCOT |
|---------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|----------------|
|                           | 1,00%           | 1,40%             | 1,70%           | 1,23%          |
| Habitants supplémentaires | 781             | 1119              | 1381            | 974            |

1 Données Sitadel

2 Données INSEE

**Logements pour l'accueil de nouvelles populations**

**Logements pour le maintien de la population déjà résidente (point mort)**

**Total de logements à mettre sur le marché**

|     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|
| 349 | 500 | 618 |     |
| -85 | -85 | -85 | -85 |
| 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**

En intégrant ces 17 logements remis sur le marché, l'objectifs de logements serait de 368 logements.

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

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

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

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Or, le projet de PLU présente une consommation d'espaces NAF de 18,63 ha (hors zones 2AU) répartie de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4,55 ha pour l'habitat,</li> <li>- 15,37 ha pour la vocation économique (dont 9,63 ha pour extension de la zone d'activité de Frappe),</li> <li>- 1,41 ha pour les équipements.</li> </ul> <p>En ce qui concerne la zone de la Frappe, le SCoT du Grand Libournais en vigueur indique qu'elle est re- connue dans l'armature économique comme zone de proximité à l'échelle du SCoT, avec une possibilité d'extension de la zone de 5ha uniquement.</p> <p><b>Il conviendrait donc de mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT concernant cette extension, et de la réduire à l'enveloppe prévue (par exemple en phasant l'ouverture, dans l'attente de la programmation prévue par la révision du SCoT en cours).</b></p> <p>On peut relever que le rapport de présentation présente également l'évolution de la consommation des espaces NAF en termes de zonages entre le PLU en vigueur et le PLU révisé, sous forme de tableau.</p> <p>D'après ce tableau (présenté en p. 17 de la note technique), ce sont près de 29 ha qui passent de zone agricole ou naturelle en zone urbaine, contre 107 ha qui passent de zone urbaine en zone agricole ou naturelle.</p> <p>On peut y voir un effort fait par la commune en matière de modération de consommation d'espace, notamment par la réduction de zones AU de grande taille présentes dans le PLU actuel.</p> <p><b>Bien que l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace ne soit pas atteint, la commune a montré une réelle volonté d'être plus économe que par le passé. Cependant, une réflexion est à mener pour tendre au mieux vers cet objectif de réduction.</b></p> <p><b>2 - <u>Diversification de l'habitat</u></b></p> <p>Le rapport de présentation fait bien état de la faible part des petits logements et de la sur-représentation des grands logements.</p> | <p>Le SCOT est en cours de révision. Il intègre ces extensions telles que proposées dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>La zone de Frappe est une zone stratégique en terme de développement économique et artisanal au niveau de la CALI.</p> <p>C'est le choix porté dans le PLU.</p> |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                     |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Bien que la diversification de l'offre soit une orientation mise en avant dans le PADD, les outils mis en place dans le PLU (notamment le règlement, qui instaure des secteurs de taille minimum de logement (STL) sur les zones urbanisées) favorisent essentiellement la production de logements de grande taille.</p> <p><b>3 - <u>Sécurité et salubrité publiques et prise en compte des risques</u></b></p> <p>Ressource en eau potable :</p> <p>Si la disponibilité de la ressource en eau potable ne constitue pas un facteur limitant à ce jour (taux de sollicitation de la ressource de 92,6% en 2023), la commune prévoit toutefois un développement conditionné à cette ressource, afin d'en limiter la pression.</p> <p><b>Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE Nappes Profondes de la Gironde et le SCoT du Grand Libournais; les ouvertures à l'urbanisation doivent être conditionnées à la disponibilité de la ressource en eau potable, dans le respect des volumes autorisés par l'arrêté préfectoral. Les engagements pris en termes d'amélioration du réseau et de limitation des pertes devront être suivis.</b></p> <p>Risques :</p> <p>Le PLU prend en compte de façon globalement satisfaisante les risques naturels recensés sur le territoire.</p> <p>Toutefois, il devra apporter des précisions sur la compatibilité avec les orientations du SDAGE ADOUR-GARONNE, du PGRI.</p> <p><b>4 - <u>Préservation et protection de l'environnement. de l'agriculture et des paysages</u></b></p> <p>La prise en compte des enjeux paysagers et du cadre de vie sont abordés de manière facilement com- préhensible dans le dossier. La majorité d'entre eux sont également bien représentés sur les cartographies et coupes proposées.</p> <p>Les densités envisagées (notamment dans l'OAP n°1) pourraient être plus ambitieuses en tenant compte des densités existantes, ou des densités appliquées dans les opérations récentes similaires.</p> | <p>Le projet de PLU de Saint Denis de Pile s'inscrit dans les objectifs de prélèvement du syndicat des eau x du Nord libournais</p> |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Les intentions du projet présenté sont ainsi louables, mais il faudrait développer ou corriger certains éléments voire être plus ambitieux pour une politique paysagère permettant une valorisation de l'espace urbain communal.</p> <p>Certaines OAP devront être retravaillées en matière de paysage. Le détail des remarques pour chaque OAP est présenté dans la note technique jointe à cet avis.</p> <p><b>5 - <u>En synthèse</u></b></p> <p>Ce projet de PLU est une étape transitoire entre le document actuel et le futur PLU en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale, actuellement en phase d'arrêt. Il apporte un certain nombre de réponses satisfaisantes qui pourront être réinterrogées dans le futur document, mais il pose aussi question sur les différents domaines exposés ci-avant.</p> <p>Dans son déroulé, <b>ce dossier de PLU est présenté de façon cohérente, claire et pédagogique</b>, malgré les compléments attendus.</p> <p>La collectivité affiche une <b>réelle volonté de maîtriser l'aménagement urbain sur son territoire, cependant sans atteindre une modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de 50 % par rapport à ceux consommés de 2011 à 2021.</b></p> <p><b>Concernant l'enjeu eau potable, bien qu'à l'heure actuelle la ressource soit suffisante, il est nécessaire de réfléchir aux besoins futurs. Les engagements du syndicat devront donc être poursuivis pour assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE « nappes profondes ». En effet, en fonction de la disponibilité actuelle en eau potable, un phasage dans les ouvertures à l'urbanisation sera peut-être nécessaire dans le futur.</b></p> <p><b><u>En conclusion</u></b></p> <p>Ce projet en l'état appelle <b>un avis favorable</b> de la part des services de l'État, <b>sous réserve des compléments demandés</b> pour répondre correctement aux enjeux portés par l'État, notamment sur la réduction de la consommation d'espace.</p> | <p>Suite à l'enquête publique, des arbitrages ont été réalisés afin de transformer des les zones 1AUv de Pinaud Faurillon et du Chemin de Gravières en zone 2AU. Ce reclassement permet d'envisager un étalement de connexion aux réseau et permet ainsi une meilleur prise ne compte de la ressource.</p> <p>En l'état du projet, le PLU révisé s'inscrit dans (cf évaluation environnementale).</p> |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

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

## Note technique DDTM

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p><b>1- CONTEXTE</b></p> <p>Commune d'environ 5800 habitants, Saint-Denis de Pile appartient à la Communauté d'agglomération du Libournais (CALi). La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 janvier 2013, et modifié par 2 fois en 2017 et 2022.</p> <p>La révision du PLU de Saint-Denis de Pile a été engagée par délibération du conseil communautaire du 16 novembre 2020.</p> <p>Dans le projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU arrêté, les élus ont défini les 4 grandes orientations suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Favoriser un développement urbain maîtrisé ;</li> <li>2. Valoriser le cadre de vie ;</li> <li>3. Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources ;</li> <li>4. Pérenniser et conforter les activités économiques</li> </ol> <p>La CALi disposant de la compétence habitat et comportant plus de 30 000 habitants avec au moins une commune de plus de 10 000 habitants, elle est tenue d'élaborer un PLH.</p> <p>Le PLH de la CALi a été approuvé en octobre 2019 et rendu exécutoire le 28 décembre 2019.</p> <p>Le PLU de Saint-Denis de Pile doit ainsi être compatible avec le PLH approuvé.</p> <p>À noter que la CALi a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HD) par délibération du conseil communautaire du 1er juillet 2021.</p> <p>Le SCoT du Grand Libournais a été approuvé par délibération du Comité Syndical le 6 octobre 2016. Conformément aux dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCOT approuvé.</p> | <p><b>Bien que l'objectif de -50 % n'est pas réalisée, la commune a montré une réelle volonté d'être néanmoins plus économe que par le passé. Tout en tenant compte des enjeux de développement, d'habitat (PLH) et de développement économique de la CALi.</b></p> <p><b>Le SCOT est en cours de révision. Les PLU qui sera intégré dans le PLUi permettra de répondre au mieux à cet objectif de réduction</b></p> |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Par ailleurs, par délibération en date du 29 septembre 2022, le Comité Syndical a décidé de prescrire la révision générale du SCoT du Grand Libournais. Dans ce contexte, le PLU devra se mettre en conformité avec le SCOT dès que ce dernier sera approuvé.</p> <p>Le SRADDET a été approuvé par la Préfète de région le 27 mars 2020, toutefois le SCoT en cours de révision n'a pas encore intégré ses dispositions. Le PLU devra intégrer les dispositions du SRADDET dans un rapport de compatibilité.</p> <p>Vous trouverez ci-après l'ensemble des éléments et précisions motivant l'avis de l'État sur le projet de PLU proposé.</p> <p><b>2- COHERENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET</b></p> <p><b><u>Développement démographique :</u></b><br/> En 2021, la commune comptait 5816 habitants, avec un taux de croissance moyen de 1,6 % par an (INSEE 2015-2021).</p> <p>Le PADD présente un projet de développement démographique visant à ne pas dépasser les 7000 habitants à horizon 2036. Cette prévision démographique correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1,0% sur la période 2024-2036.</p> <p>Le tableau des scénarios (p 32 du diagnostic) indique que ce TCAM permettrait d'accueillir 781 habitants supplémentaires entre 2024 et 2036 (en prenant comme hypothèse une population de 6161 habitants en 2024).</p> <p>Au regard du SCOT, la commune de Saint-Denis-de-Pile est considérée comme une centralité relais du Grand Libourne, avec comme prescription de limiter le taux de croissance à 1,23 %.</p> <p><b><u>Objectifs de réalisation de logements :</u></b><br/> Il est à noter que plusieurs incohérences ont été relevées avec des objectifs qui diffèrent d'un document à l'autre. Aussi, les différentes temporalités mentionnées (à horizon 2034 ou 2035 ou 2037) ne facilitent pas la lecture et l'interprétation du PLU.</p> <p>Le rapport de présentation indique (tableau p.32) que l'hypothèse basse avec TCAM à 1 % (perspectives démographiques choisie) correspondrait à une production de l'ordre de 265 logements.</p> |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>En parallèle, le PADD indique un objectif d'un peu plus de 300 logements à créer à horizon 2035, soit une trentaine de logements par an. Le RNT (p.70) rappelle un objectif global de production de 360 logements à horizon 2037 (dont 228 logements sociaux), cohérent avec l'objectif cité dans le PADD.</p> <p><b>Le PLH approuvé vise un objectif de production de 52 résidences principales supplémentaires par an.</b></p> <p><b>Le développement résidentiel choisi par le PLU est ainsi inférieur aux objectifs du PLH.</b></p> <p>Le rapport de présentation (p.31 du diagnostic) détaille un calcul du point mort peu conventionnel, partant du principe que les objectifs présents dans le SCOT et le PLH approuvés permettent d'évaluer les besoins endogènes en logements. La méthode affichée est la suivante :</p> <p>« 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.</p> <p>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. »</p> <p>Ce calcul, dont la méthodologie semble peu fiable, aboutit à une estimation de 118,5 logements nécessaires sur 12 ans.</p> <p>Par ailleurs, les autres documents du PLU indiquent un point mort de – 85 logements sans aucune justification.</p> <p><b>Si le PLU affiche bien la nécessité de prendre en compte les besoins endogènes sur la commune, aucun calcul ou objectif n'est clairement justifié. Le document mériterait donc d'être clarifié pour assurer la cohérence méthodologique concernant ce calcul du point mort.</b></p> | <p>La méthode de calcul du point mort est définie page 50 et 51 du tome 1 du rapport de présentation : Les <b>besoins liés à l'évolution du parc de logements</b> et aux <b>évolutions structurelles démographiques</b>. C'est le <b>calcul du « point mort »</b> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <u>Desserrement des ménages</u> : plus la <b>dynamique de baisse de la taille des ménages</b> 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.</li> </ul> <p>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.</p> |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



La taille de ménage de 2,24 prise en compte pour le calcul du besoin en logements est légèrement inférieure à la taille moyenne actuelle des ménages (2,37 – INSEE 2021). Le PLU prend bien en considération le phénomène de desserrement des ménages.

- **Renouvellement du parc** : le besoin lié au renouvellement du parc correspond au **nombre de logements retirés du marché** (logements reconvertis...). Entre 2014 et 2020, 158 logements neufs ont été construits<sup>3</sup> pour 259 logements supplémentaires dans le parc<sup>4</sup>. 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.

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 | Hypothèse médiane | Hypothèse haute | Hypothèse SCOT |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|----------------|
|                                                            | 1,00%           | 1,40%             | 1,70%           | 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 | -85             | -85               | -85             | -85            |

3 Données Sitadel

4 Données INSEE

|                                                  |                                                                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| (point mort)                                     |                                                                          |
|                                                  |                                                                          |
| <b>Total de logements à mettre sur le marché</b> | <div> <div>265</div> <div>416</div> <div>533</div> <div>351</div> </div> |

*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**

**L'objectif du point négatif est bien développé dans la rapport de présentation. Ce point avait été soulevé lors de la présentation du diagnostic aux PPA mais aucune observation n'avait été émises à l'époque.**

**Les objectifs de mixité sociale**

Dispositif SRU

La commune de Saint-Denis-de-Pile compte plus de 3500 habitants et est donc soumise aux obligations SRU. Elle compte, au 1er janvier 2023, 448 logements locatifs sociaux (LLS) pour un parc de résidences principales de 2333 logements, soit un taux de 19,20 % (source : inventaire SRU au 01/01/2023).

Le bilan triennal 2020-2022 s'est avéré positif avec l'atteinte des objectifs qualitatifs et quantitatifs. En effet, 179 logements locatifs sociaux ont été réalisés sur cette période pour un objectif initial de 95 LLS.

Il est à noter que 84 LLS seront ainsi reportés sur la période triennale suivante.



Avec un déficit de 147 logements sociaux au 1er janvier 2022, l'objectif de rattrapage assigné à la commune pour la période triennale 2023-2025 s'élève à 48 logements locatifs sociaux (LLS) sur 3 ans, soit 16 LLS par an, correspondant à un taux de rattrapage de 33 % du déficit.

Objectifs de Logements locatifs sociaux

La commune envisage de produire 170 logements sociaux à horizon 2034, soit environ 17 LLS/an (PADD p8).

Ce chiffre est cohérent avec les 228 LLS objectifs à horizon 2037 (RNT p70).

**L'objectif SRU de 17 LLS par an sur la prochaine période triennale est bien respecté dans ces projections.**

**Par ailleurs, le rythme résidentiel choisi par le PLU (17 LLS/ 30 RP par an) permettra également de respecter les objectifs triennaux qui seront notifiés sur les périodes triennales couvrant le PLU et d'atteindre un taux de 24,92 % de LLS en 2037 (voir tableau ci-dessous).**

| Nom de la commune   | % de LS (2023) | Objectifs triennaux 2023-2025 (100%) | Objectifs triennaux 2026-2028 (avec tx projet loi 3DS) | Objectifs triennaux 2029-2031 (avec tx projet loi 3DS) | Objectifs triennaux 2032-2034 (avec tx projet loi 3DS) | Objectifs triennaux 2035-2037 (avec tx projet loi 3DS) | % de LLS (2037) | Déficit (2022) |
|---------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Saint-Denis-de-Pile | 19,20%         | 48                                   | 38                                                     | 43                                                     | 29                                                     | 15                                                     | 24,92 %         |                |

Il est à noter qu'après déduction des 56 logements sociaux dont la mise en service est prévue entre 2024 et 2027, l'objectif de production de logements sociaux à horizon 2037 s'élève à 172 LLS.

Le PLU prévoit une part de 63 % de logements sociaux dans la production globale de logements (228 LLS / 347 RP).

Le PLH de la CALI fixe un objectif de production de 52 résidences principales dont 68 % de LLS, soit 42 LLS/an.

**La part de l'offre sociale à développer dans la production nouvelle prévue par le PLU est proche de celle affichée dans le PLH.**

Outils de mixité sociale

Plusieurs outils sont mis en place dans le projet de PLU en vue de favoriser le développement de logements sociaux :

- Dans les OAP : le document impose la réalisation de logements sociaux sur certains secteurs.

| Nom OAP              | Zonage | Nombre de logements        | Nombre de LLS        | taux LLS | surface   |
|----------------------|--------|----------------------------|----------------------|----------|-----------|
| Haut Mexant          | 1AU    | 33                         | 0                    | 0 %      | 1         |
| Route de Lussac      | 1AU    | 36                         | 36                   | 100 %    | 1         |
|                      | UB     | 15 à 25                    | 15 à 25              | 100 %    | 0,        |
|                      | UEG    | 12                         | 0                    | 0 %      | 0,        |
| Pinaud Faurillon     | 1AUv   | 19                         | 0                    | 0 %      | 0,        |
| Chemin des Gravières | 1AU    | 5                          | 0                    | 0 %      | 0         |
| Rue des Gravières    | 1AU    | 15                         | 0                    | 0 %      | 0,        |
| Général de Gaulle    | 1AU    | 14                         | 14                   | 100 %    | 0,        |
| Champs d'Henry       | 1AU    | 62                         | 43                   | 70 %     |           |
| <b>TOTAL</b>         |        | <b>211 à 221 logements</b> | <b>108 à 118 LLS</b> |          | <b>8,</b> |

Au total, entre 108 et 118 logements locatifs sociaux sont prévus à travers les opérations d'ensemble encadrées par les OAP.

Toutefois, si le règlement (p 45) précise qu'une servitude de mixité sociale est instaurée sur les sites d'OAP en zone UC, il est à noter qu'aucun secteur d'OAP n'est répertorié en zone Uc.

- Le PLU ne prévoit pas la création d'emplacements réservés en vue de réaliser un programme de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux.

- Dans les zones UA1, UB1 et UC, le règlement du PLU impose dans toutes les opérations une part minimum de 60 % de surface de plancher dédiée à du logement locatif social.

Dans les zones UC, le règlement du PLU impose dans toutes les opérations une part minimum de 30 % de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale.

Le résumé non technique (p70) précise également que, parmi le potentiel de 63 logements (après application du coefficient de rétention de 30 % sur 90 logements) identifié en densification des zones UA, UB et UC, 30 % pourrait être à vocation sociale, soit 19 LLS.

**Au total, les différents outils mobilisés dans le PLU permettront la réalisation de 127 à 137 LLS.**



**Le PLU ne précise pas les modalités de production des 35 LLS restant pour atteindre l'objectif de 172 LLS affiché.**

Le PLH de la CALI fixe un objectif annuel de production de 42 logements locatifs sociaux dont 2 LLS par conventionnement du parc privé. La mobilisation des propriétaires privés pour répondre à la demande de logements locatifs sociaux n'est pas mentionnée dans le PLU.

**Des orientations et des actions en vue de développer l'offre locative privée à loyer maîtrisé auraient pu être définies dans le PLU, notamment dans le cadre de l'OPAH mise en oeuvre sur la CALI pour la période 2023-2028.**

**Les publics spécifiques :**

**La diversification de l'offre**


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

Ce document (p 169) précise que la diversification de l'offre est en cours (avec une augmentation des logements de petite taille 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. Cette diversification du parc de logements passe par des localisations et des tailles de parcelles variées, ainsi que par une offre locative en centre-ville.

Le règlement instaure des secteurs de taille minimum de logement (STL) sur les zones urbanisées pour privilégier la création de grands logements. Ainsi, en zone UA et UB, il est demandé ne pas générer de logements de moins de 35 m² de surface de plancher pour tout aménagement générant la production d'au moins 2 logements. En zone UC et UV, il est demandé ne pas générer de logements de moins de 80 m² de surface de plancher pour tout aménagement générant la production d'au moins 2 logements.

**Bien que la diversification de l'offre est une orientation mise en avant dans le PADD, les outils mis en place dans le PLU favorisent essentiellement la production de logements de grande taille.**

Toutefois, des Secteurs de taille de logements sont définis dans le centre ville permettant de limiter la taille

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><u>Personnes âgées</u></p> <p>Les personnes de plus de 60 ans représentent 28 % de la population de la commune et cette part tend à augmenter (23 % en 2015).</p> <p>Le maintien à domicile des personnes âgées n'est pas abordé dans le PLU. Ce sujet pourrait être étudié à travers le traitement de dossiers pour l'adaptation des logements dans le cadre de l'OPAH en cours sur le territoire.</p> <p><u>Accueil des gens du voyage</u></p> <p>Le Schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage (SDAHGV) a été approuvé en octobre 2019.</p> <p>La CALI dispose de trois aires d'accueil dont une de 16 places à Saint-Denis-de-Pile. Le schéma prescrit 2 terrains familiaux locatifs public sur la CALI : un terrain familial locatif public de 24 places est en service sur Coutras et un second terrain familial de 20 places reste à réaliser.</p> <p>Le PADD inscrit comme objectif communal l'accompagnement des familles des gens du voyage déjà sédentarisées sur Saint-Denis-de-Pile. Le PLU indique que l'objectif n'est pas de régulariser des situations irrégulières en milieu rural aux dépens de la préservation des zones agricoles et naturelles, mais d'accompagner la sédentarisation en complément des terrains familiaux privés déjà existants (avec la création de 1 à 2 logements en habitat adapté locatif social).</p> <p>Le PLU précise que cette création de terrains familiaux sociaux portés par un bailleur ou terrains familiaux privés se traduira par la définition de terrains aménagés raccordés aux réseaux avec maîtrise foncière sous la forme de STECAL.</p> <p>Toutefois, il est à noter qu'aucun STECAL correspondant à la réalisation d'équipements à destination des gens du voyage ne figure dans le PLU.</p> <p>Plusieurs zones UGv ont été positionnées pour permettre l'accueil des gens du voyage, contribuant à apporter des solutions d'habitat pour une diversité de population.</p> | <p>des logements. Donc le PLU définit bien l'encadrement de la taille des logements.</p> | <div> <div>Envoyé en préfecture le 25/09/2025</div> <div>Reçu en préfecture le 25/09/2025</div> <div>Publié le</div> <div>ID : 033-200070092-20250923-2025_09_258-DE</div> </div> <div>  </div> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



La zone UGv concerne les terrains familiaux à caractère privé et déjà existants, ainsi que l'aire d'accueil des gens du voyage, aux abords de l'A89, de la RD674 ou encore de la voie ferrée. Le secteur UGvi couvre un secteur particulier, en limite du village de Martin Masson, permettant de gérer une implantation de gens du voyage.

### 3- ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE

#### **Espèces exotiques envahissantes (EEE)**

Les EEE sont bien prises en compte dans le document, que ce soit dans l'État Initial de l'Environnement ou dans les OAP.

Le document fait notamment utilement mention du « guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018 pour les essences susceptibles d'être mises en place.

#### **Trame noire**

Le règlement des OAP prévoit l'interdiction de l'éclairage direct de l'environnement et propose des modulations de l'éclairage.

Le document pourrait utilement être plus prescriptif en la matière, notamment dans le règlement écrit

#### **Dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité**

Il convient de noter que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative doivent faire l'objet d'un dépôt légal.

Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1er juin 2018 et s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/deposer-mon-projet> dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact.

Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU (articles L.411-1-A et D.411-21-1 du Code de l'environnement).

Des ressources documentaires sont mises à disposition (avec schémas, référentiels, instances de tests, FAQ) sur naturefrance.fr : <http://www.naturefrance.fr/reglementation/depot-legal-de-donnees-brutes-debiodiversite/ressource>.

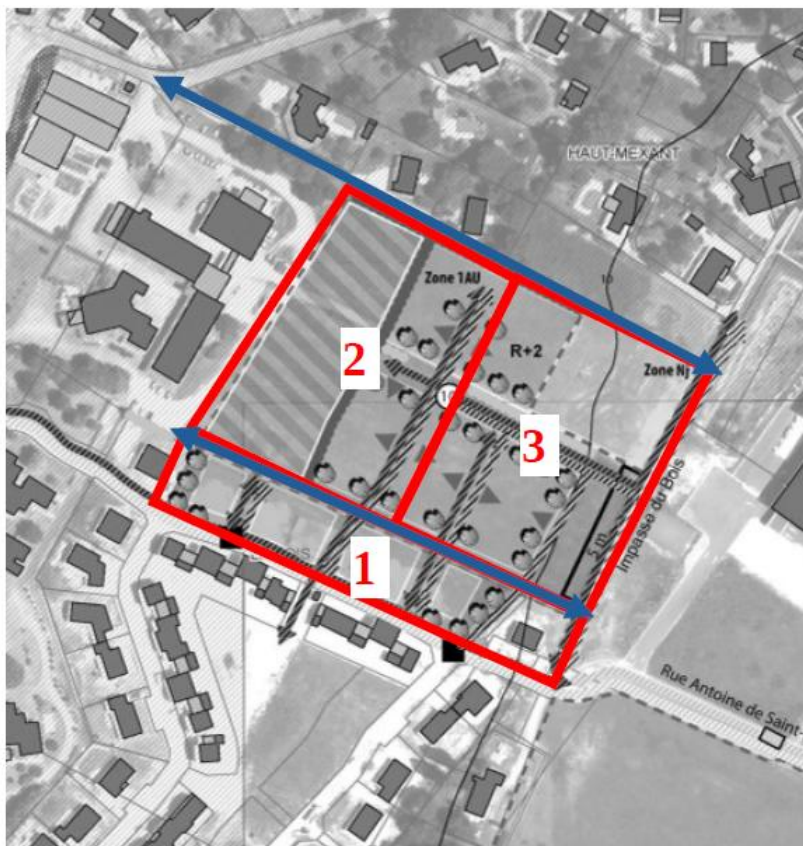
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Une assistance en ligne est également à disposition des maîtres d'ouvrage ou des bureaux d'étude au mail suivant : <a href="mailto:assistance.depobio@afbiobiodiversite.fr">assistance.depobio@afbiobiodiversite.fr</a>.</p> <p>Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public.</p> <p><b><u>Zones humides</u></b></p> <p>Les zones humides identifiées sont issues de la bibliographie et d'une campagne de terrain pour le caractère floristique et pédologique.</p> <p>Chaque site concerné par des OAP (sauf 2 situés en secteur très largement urbanisé) a été investigué.</p> <p><b><u>Paysage et cadre de vie</u></b></p> <p>La prise en compte des enjeux paysagers et du cadre de vie sont abordés de manière facilement compréhensible dans le dossier. La majorité d'entre eux sont également bien représentés sur les cartographies et coupes proposées.</p> <p>De plus, le projet prend en compte la protection des paysages en utilisant notamment les articles L151-19 et L151-23 (pour les haies bocagères,...). Le projet évoque également le traitement des entrées de ville, mais celles-ci sont pas ou peu localisées ni détaillées. Un enjeu semble également ne pas être présent dans le dossier : la qualité de l'espace public (le territoire est énoncé comme morcelé mais sans aller plus avant dans la réflexion). Le centre-bourg est un patchwork de quartiers bâtis sans uniformité et lien par l'espace public (exemple le traitement de la place de Verdun). La prise en compte des paysages n'est pas suffisamment traité (absence d'une OAP spécifique).</p> <p>Le dernier point concerne les densités envisagées (notamment dans l'OAP1), celles-ci pourraient être plus ambitieuses en tenant compte des densités existantes ou bien des densités appliquées dans les opérations récentes similaires (exemple le Clos du Maixant).</p> <p>Les intentions du projet présentées sont ainsi louables, mais il faudrait développer ou corriger certains éléments voire être plus ambitieux pour une politique paysagère permettant une valorisation de l'espace urbain communal.</p> <p><b><u>Sur le règlement graphique</u></b></p> <p>L'urbanisation de la zone UXc, située au Sud de la zone d'Intermarché et concernée par l'OAP Saint-Exupéry, serait à reconsidérer. En effet, il est essentiel de maintenir ce terrain en tant</p> |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                  |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>que secteur non constructible pour assurer une coulée verte participant à la trame verte et bleue. Celle-ci commence au barail de Jais et à l'espace naturel et agricole à l'est de la route départementale de Coutras, se poursuit à travers ce terrain, puis vers l'espace vert de l'OAP Saint Mexant, le tissu diffus environnant et l'Isle.</p> <p>Par conséquent, dans le cadre de projets d'artisanat et de commerce, il convient de privilégier une rationalisation du foncier de la parcelle déjà urbanisée au Nord.</p> <p><b>Sur les OAP sectorielles</b></p> <p>Les OAP sectorielles présentent des faiblesses de conception et ne prennent pas suffisamment en compte le fonctionnement urbain et la qualité paysagère et patrimoniale des lieux. Les caractéristiques de chaque secteur doivent être prises en compte afin que puissent être correctement adaptés les gabarits des constructions, les règles d'implantation, le tracé des nouvelles voies (tout en évitant la réalisation d'aires de retournement disgracieuses), l'intégration paysagère, etc., et ainsi répondre concrètement aux orientations « cadre » définies en préambule. Des orientations architecturales spécifiques méritent également d'être développées.</p> <p><u>OAP Haut Mexant</u></p> <p>Cette vaste étendue non bâtie est à la limite de la fin du bourg Nord et des zones pavillonnaires « Grande Catherine » et « Chaumette », aujourd'hui gagnées par une urbanisation éparse et hétérogène. Il est donc important de garder une structure paysagère forte et non morcelée tout en autorisant les constructions.</p> <p>Aussi, il convient de travailler l'OAP en proposant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur le tiers Sud, une zone constructible pour la réalisation de logements en semi-collectif (1)</li> <li>- Sur les 2 tiers restants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o La moitié Ouest destinée à l'extension de la MAS de l'Adapei 33 (2),</li> <li>o La moitié Est, une zone vierge de toute construction destinée des jardins voire d'espace de loisirs ou plein air (3),</li> </ul> </li> <li>- La création d'une voie Est-Ouest sur la partie Nord, reliant la rue du Dr Pierre Teulay et l'impasse du Bois.</li> </ul> | <p><u>OAP Haut Mexant</u></p> <p>La municipalité a souhaité définir une structuration de l'espace par ces voies de desserte.</p> |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

- La création d'une voie Est-Ouest au Nord de la bande constructible située au Sud, en connexion avec la voirie existante.

De plus, une vigilance est à apporter à la hauteur des futures constructions au regard du contexte urbain et paysager alentours. Aussi, les immeubles ne devront pas dépasser un R+1+combles, soit 8 m maximum au faîtage.



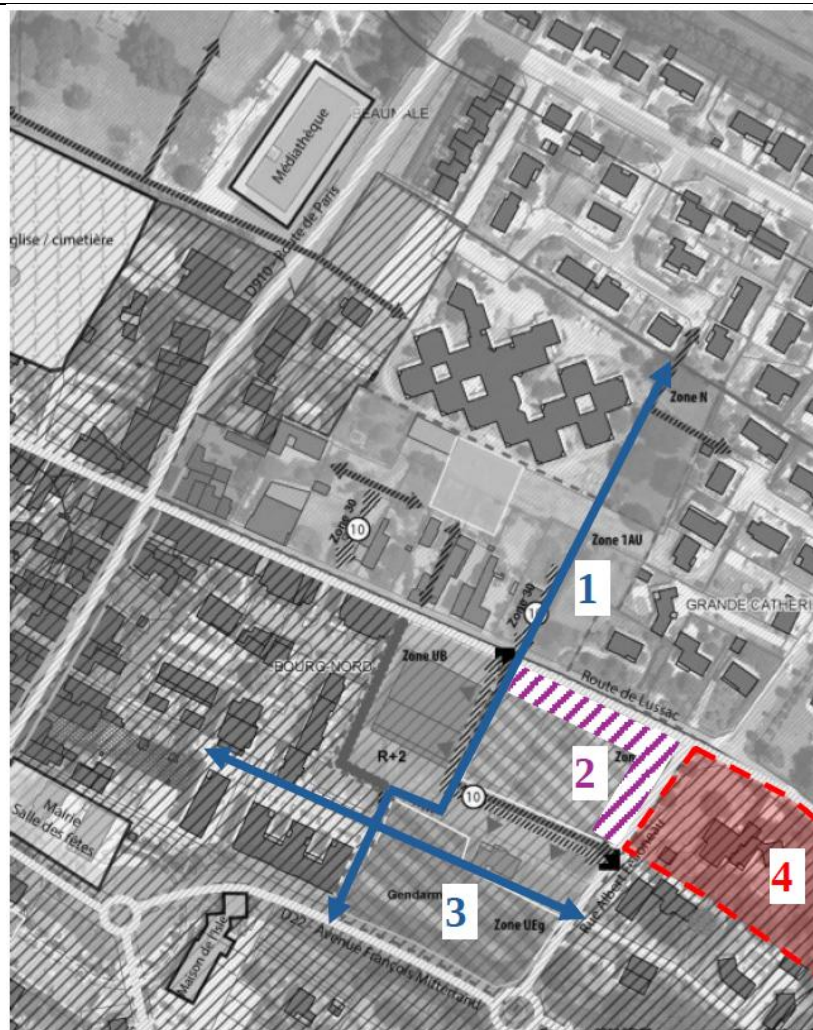
OAP Saint Exupéry

Cf. paragraphe sur le règlement graphique

L'OAP ne sera pas modifiée.



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p><u>OAP Route de Lussac</u></p> <p>Un projet de logements sociaux connu de la commune est, à cette date, en phase de conception avancée : projet de réhabilitation d'immeubles anciens associé à la construction de collectifs en R+1, et avec une forte place des espaces verts. Aussi, il convient de mettre à jour l'OAP au regard de ces éléments (Tilleul à protéger, espace vert sur la partie Nord-Est...).</p> <p>En complément, nous recommandons la réalisation d'une voie publique entre la zone pavillonnaire de « Grande Catherine » et l'EHPAD jusqu'à la future gendarmerie (1).</p> <p>Sur la partie centrale de l'OAP, il convient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de conserver un front bâti au Sud de la route de Lussac et à l'Ouest de la rue Albert Felloneau (2),</li> <li>- de décaler l'axe de la voirie actuellement en limite Sud du parking de la friche d'Intermarché afin qu'elle soit située dans le prolongement du chemin privé donnant sur la rue Felloneau, et que cette voie soit poursuivie et connectée à l'Ouest à la rue Emile Zola (3),</li> </ul> <p>Enfin, est signalée la pertinence d'inclure dans l'OAP la friche de l'ancienne pharmacie (4).</p> <p>Cette OAP présente de forts enjeux. En jonction immédiate avec le bourg, il convient de poursuivre les efforts d'une architecture dense mais qualitative à l'image de l'immeuble situé avenue François Mitterrand où se situent le CCAS et la police municipale.</p> | <p><u>OAP Route de Lussac</u><br/>Cette OAP fera l'objet de complément</p> <p>Il s'agit d'orientation pas d'une étude pré opérationnelle. Le projet peut ainsi évoluer sans figer les choses.</p> <p>Non, ce n'est pas la volonté des élus.</p> <p>C'est pour cela que le hauteur de 9 m à l'égout du toit est imposée.</p> |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



### OAP Pinaud Faurillon

Les constructions devront être implantées de manière à préserver les arbres existants, mais aussi leurs systèmes racinaires. De plus, au vu du contexte urbain et paysager, elles devront présenter une hauteur maximale correspondant à un R+c soit 5 m au faîtage, ou 4 m à l'égout, que l'on retrouve tant dans les bâtiments anciens que dans les pavillons récents.

### OAP Pinaud Faurillon

La zone 1Auv est reclassée en zone 2Au.  
Cette OAP est donc supprimée.

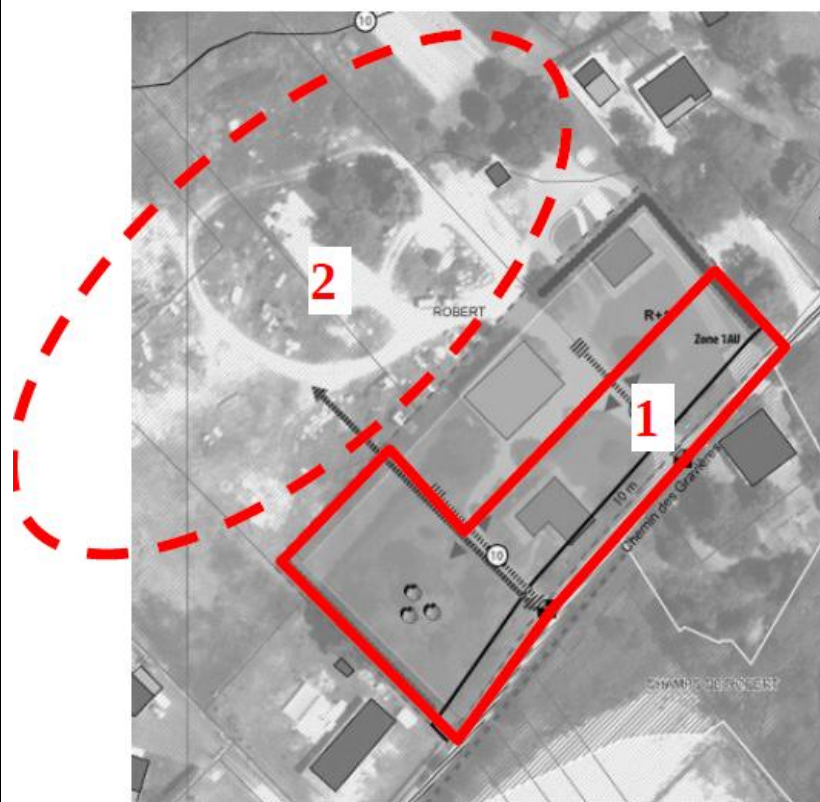


### OAP Chemin des Gravières

Ce terrain présente un espace arboré de grande qualité avec des cèdres du Liban et de l'Atlas, des chênes verts, des pins parasol, etc., ainsi que de l'habitat ancien.

L'OAP proposée, par son dessin, met en péril ses éléments paysagers. Elle doit être retravaillée afin de préserver de toute urbanisation le tiers Sud de la zone, ainsi que la moitié de la zone bordant le chemin des Gravières (1).

Par conséquent, il serait judicieux de requestionner l'emprise de l'OAP en ouvrant préférentiellement à l'urbanisation la partie plus à l'Ouest et en limite de la zone humide potentielle de la Cuve (2).



### OAP Chemin des Gravières

La zone 1Auv est reclassée en zone 2AU.

Cette OAP est donc supprimée.



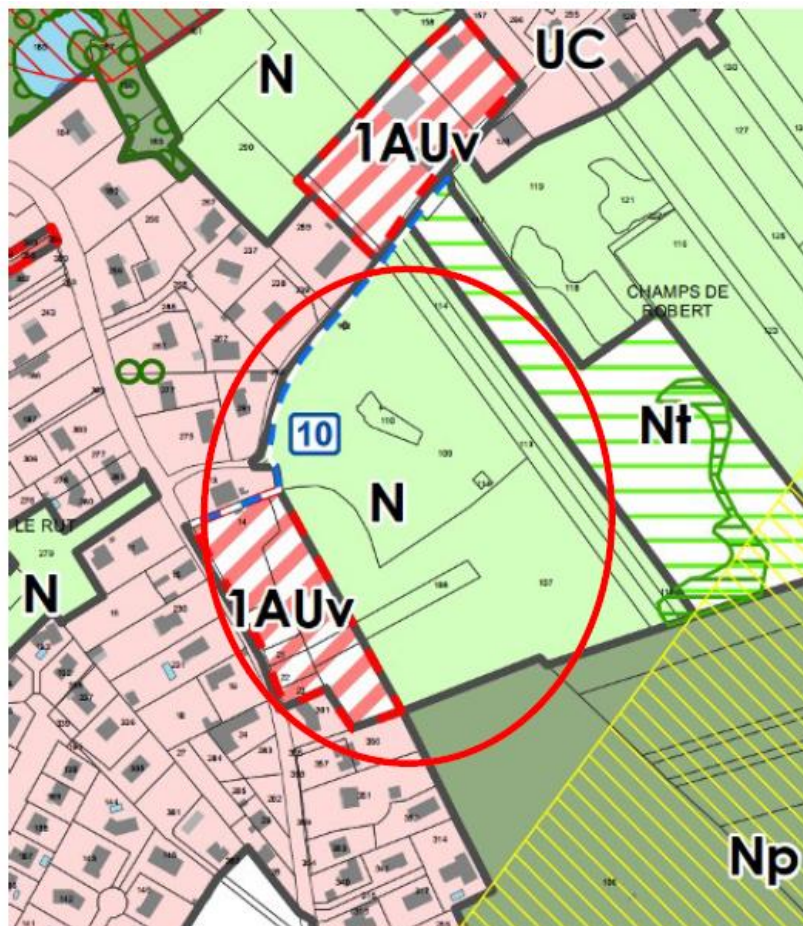
### OAP rue des Gravières

Le projet d'OAP, tel qu'il est présenté, n'inclut que quelques lots à bâtir en bordure de voie au sein d'un tissu pavillonnaire détendu appelé à muter en raison de la proximité de la gare. En l'état, il serait nécessaire de s'interroger sur le maintien de cette OAP pour les raisons suivantes :

- Le maintien d'une urbanisation linéaire, peu à même de valoriser les qualités du site : haies bocagères et bosquets, espaces naturels sur les délaissés (lacs...).
- La proximité immédiate du projet avec une gravière, qui semble toujours en activité, n'a pas de sens et risque de générer par exemple des conflits d'usage.

OAP rue des Gravières  
Aucune modification

Il est ainsi important de considérer l'impact à long terme de cette urbanisation. A proximité de la gare, un projet de type écoquartier serait pertinent.







### OAP Grand Frappe

Ce secteur, destiné aux activités, possède une grande visibilité car en contre-plongée depuis l'autoroute. Il est donc attendu un traitement qualitatif des différentes toitures (formes, matériaux, teintes...).

Dans le cadre de ce projet, l'installation de panneaux solaires est à favoriser sur ce secteur.

De plus, la trame viaire ne paraît pas adaptée aux usages (camions...) et mérite donc d'être redéfinie à l'échelle de toute la zone économique :

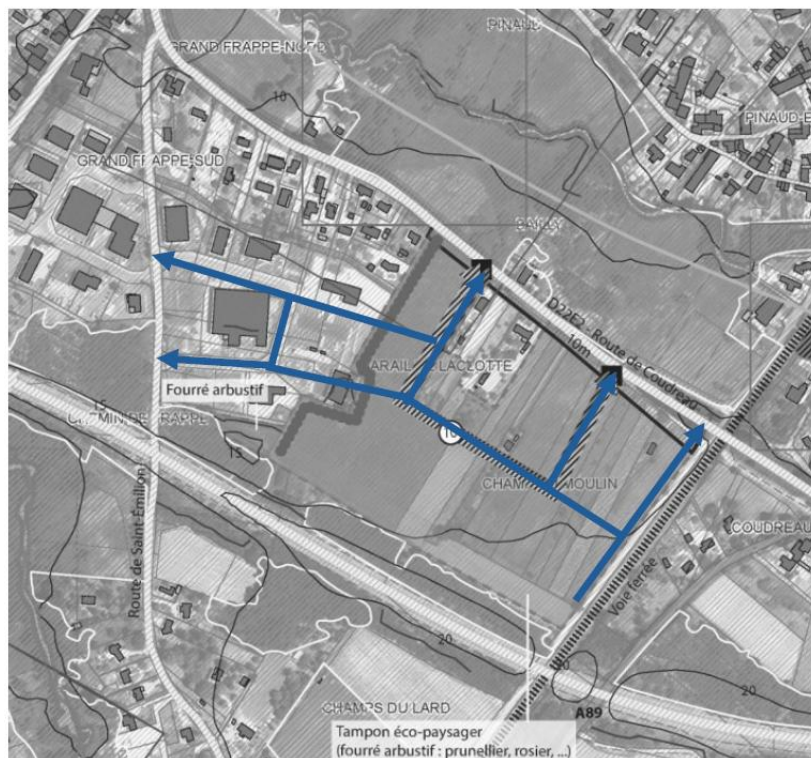
- Création d'une route parallèle à la voie ferrée,

### OAP Grand Frappe

Aucune modification ne sera faite. Les connexions proposées ne sont pas réalisables entre la zone existante et la future zone, par une méconnaissance du site.

- Création d'une voie traversante Est-Ouest en connexion avec la route parallèle à la voie ferrée, la rue Gustave Eiffel et les deux nouveaux accès donnant sur la route de Coudreau.

Enfin, nous soulignons l'opportunité de pouvoir faire muter les deux parcelles de logement qui seront isolées dans cette zone d'activité : vers bureaux, commerce de détail, profession libérale (cabinet comptable par exemple).



#### OAP Général de Gaulle

Un projet de logements sociaux connu de la commune est, à cette date, en phase de conception avancée : projet de construction de collectifs en R+1.

Aussi, il convient de mettre à jour l'OAP au regard de ces éléments (fronts bâtis, absence de création de voirie sur cette emprise de faible importance...).

OAP Général de Gaulle  
L'OAP sera complétée.

### OAP Champ d'Henry / La Cime du Bois

Pour garantir une intégration harmonieuse de ce projet dans son environnement, il convient de modifier l'OAP de la manière suivante :

- Un recul plus important des constructions doit être assuré depuis la route de l'Europe, accompagné de plantations comprenant un mélange d'arbres de haute tige et de haies,
- Les faitages des constructions devront être parallèles aux voies,
- Les constructions proches des voies seront en R+1 et les constructions en coeur d'îlot pourront présenter une hauteur allant jusqu'au R+2,
- Les constructions reproduiront des formes de type agricole traditionnel (hangars, cuiviers...).

#### **Sur le règlement écrit**

La hauteur maximale des constructions mérite d'être réinterrogée. En effet, les constructions en R+2 sont présentes de manière très ponctuelles dans le bourg de Saint-Denis-de-Pile et le vélum maximum courant est à R+1+c.

Aussi, pour une bonne intégration, tant en quartier neuf qu'en dent creuse, la volumétrie des constructions à venir ne doit pas trancher considérant que leur densité sera déjà en rupture. Ce travail peut s'appuyer sur les observations émises au sein du paragraphe sur les OAP sectorielles

En parallèle, il convient d'amender et de compléter sur l'ensemble des zones les règles relatives à l'insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en se référant à l'exemple de règlement et à la palette de couleur annexés au présent avis.

En effet, pour préserver les qualités patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères de la commune, il est nécessaire de prendre en compte les points suivants :

- Certaines règles doivent être différenciées et adaptées en ce qui concerne le bâti neuf/récent et le bâti ancien,
- La création ou la modification de devantures commerciales (en dehors des zones d'activité) doit être réglementée,
- L'installation de panneaux solaires, l'isolation par l'extérieur des constructions et la pose de climatiseurs/pompes nécessitent un encadrement plus précis,
- Les zones d'activités doivent faire l'objet de règles permettant d'éviter les architectures métalliques peu gracieuses, implantées

### OAP Champ d'Henry / La Cime du Bois



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                      |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>sans prise en compte du contexte des lieux et difficiles à reconvertir (future friche),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures doivent également être soigneusement conçues afin de concilier les besoins de protection et d'intimité avec la qualité du paysage environnant,</li> <li>- Les teintes proposées doivent être revues au regard des spécificités locales (par exemple il convient de proscrire les façades de teinte blanche).</li> </ul> <p>Par ailleurs, en zone A et N, toute construction de mur ou muret est à proscrire, sauf impératif technique dûment justifié.</p> <p><b>Sur le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.</b></p> <p>Il est souligné la volonté de la commune de protéger son patrimoine bâti par le biais de l'article L151-19 du Code du patrimoine, dans le bourg comme dans les hameaux agricoles.</p> <p><b>Toutefois, un report sur le règlement graphique est nécessaire. Ce report devra être réalisé de manière surfacique (pas de symbole).</b></p> <p><b>4- GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE</b></p> <p><b><u>Analyse des capacités foncières :</u></b></p> <p>Le résumé non technique du PLU (p87) détaille le potentiel mobilisable en densification de l'enveloppe urbaine existante et en extension. Sont concernées les unités foncières densifiables, les unités foncières libres, les OAP et zones à urbaniser et les projets en cours.</p> <p>Une analyse du potentiel de logements constructibles par type de gisement, retraitée avec les perspectives d'encadrement des divisions parcellaires, a été réalisée (p88) :</p> | <p>Il ne s'agit pas du résumé non technique mais du tome 3 du rapport de présentation : justification du projet.</p> |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

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

Un potentiel de 389 logements a ainsi été calculé dont 187 en zone urbaine (soit 48 % de la production nouvelle).

Toutefois, les chiffres inscrits dans ce tableau diffèrent des explications apportées en p90, détaillant les capacités de développement résidentiel sur chaque zone :

- Au sein de la zone UA : 11 logements,
- Au sein de la zone UB : 32 logements,
- Au sein de la zone UC : 37 logements,
- De plus, au sein des zones UA, UB et UC : 63 logements en densification « encadrée » (90 logements soumis à un coefficient de rétention de 30 %),
- Au sein de la zone UgV : 2 logements,
- Au sein des zones 1AU et 2AU : 234 logements.

Il est ainsi comptabilisé un total de 145 logements potentiels en zone U (contre 187 dans le tableau précédent) et 234 en zone AU (contre 202 dans le tableau précédent).

**Si ces deux argumentaires aboutissent à une capacité quasi-similaire à produire du logement et permettent de répondre à l'objectif de 360 logements fixé dans le PADD, il est important de souligner que ce deuxième scénario favorise la réalisation de logements en zone à urbaniser (62 %).**

Par ailleurs, le rapport de présentation (p22) cite une étude sur la vacance des logements qui identifie 17 logements vacants susceptibles d'être remis sur le marché. Ce chiffre mériterait d'être également repris dans les perspectives de création de logements, d'autant plus que le PLH affiche un objectif annuel de remise sur le marché de 3 logements vacants sur la commune de Saint-Denis-de-Pile.

#### Densités :

Le rapport de présentation (RNT p 90) indique une densité moyenne appliquée de 25 logements/ha.

Il y a confusion :

Page 90 du Tome 3, nous parlons des projets potentiels sur lesquels la mairie est en train de travailler sur certaines dents creuses, poches d'urbanisation, ... Il n'y a pas un projet sur tous les espaces identifiés. En zones 1AU, ces chiffres montrent que les potentiels estimés peuvent être dépassés par les porteurs de projets.

Les chiffres du tableau précédent sont issus des repérages fonciers théoriquement mobilisables, c'est pour cela que les chiffres sont plus importants.

Les 17 logements seront ajoutés à l'objectif de production de logements même si cet objectif est lui aussi théorique.  
 $351 + 17 = 368$  logements

De manière générale, la densité affichée dans les secteurs d'OAP reprend cet objectif, appliquant des densités allant de 6,3 logements/ha à 62 logements/ha, avec une moyenne 26,8 logements/ha.

À titre indicatif, le SCOT du Grand Libournais fixe une densité minimale à développer de :

- 15 logements par hectare en périmètre aggloméré en centralités relais,
- 12 logements par hectare sur les extensions en centralités relais.

### **Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers**

Le calcul de la consommation d'espaces NAF s'effectue sur la période 2011-2021. Il est précisé (RP Tome 1) que sur cette période : « 5,66 hectares ont été urbanisés : 63,6% de l'espace urbanisé à permis de développer l'habitat, 30,7% les activités économiques, industrielles et commerciales, et 5,7% d'autres vocations. »

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

|                                                      | 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          |
| <b>Total général</b>                                 | <b>6,26</b>                     | <b>15,90</b>          | <b>13,50</b>               | <b>35,66</b>  |

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

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

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

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



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

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

Toutefois, le rapport de présentation présente aussi l'évolution de la consommation des espaces NAF en termes de zonages entre le PLU en vigueur et le PLU révisé

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

| Evolution du zonage                                                  | Surface en hectare | %  |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|----|
| Maintien en zone agricole ou naturelle                               | 2253,50            | 8  |
| Maintien en zone urbaine ou à urbaniser                              | 404,01             | 3  |
| Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine                | 29,16              |    |
| Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle | 107,95             |    |
| Total général                                                        | 3375,54            | 10 |

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

**Bien que l'objectif de -50 % n'est pas réalisée, la commune a montré une réelle volonté d'être néanmoins plus économe que par le passé. Cependant, une réflexion est à mener pour tendre au mieux vers cet objectif de réduction.**

### 5- MOBILITES & ENERGIES RENOUVELABLES

**Mobilités :**

Concernant les émissions de polluants liées au transport routier, le document propose les actions suivantes pour limiter la pollution atmosphérique et améliorer la qualité de l'air :

- La création d'une nouvelle gare (pôle multimodal).
- Le développement des circulations douces
- L'incitation à l'usage des transports en commun et à l'amélioration de leur compétitivité

Le SCOT est en cours de révision et le PLUI de la CALI en cours d'élaboration.  
Le PLU est plus vertueux que les objectifs du SCOT de 2016.

En effet, l'objectif de -50 % n'est pas réalisée, la commune montre une réelle volonté d'être plus économe que par le passé. Cependant, une réflexion est menée dans l'élaboration du PLUI de la CALI pour tendre au mieux vers cet objectif de réduction.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>- Le développement d'implantations de bornes de recharge pour véhicules électriques</p> <p>L'activité physique est un déterminant majeur de l'état de santé, de la condition physique, du maintien de l'autonomie avec l'avancée en âge et de la qualité de vie des populations à tous les âges de la vie.</p> <p>L'objectif en matière d'urbanisme est de permettre aux personnes d'adopter des modes de vie favorables à la santé, permettant à la fois de prévenir l'apparition ou l'aggravation de certaines pathologies chroniques (maladies cardio-vasculaires, obésité, diabète de type 2, cancers, hypertension artérielle...) et d'améliorer la condition physique, la qualité de vie, le bien-être.</p> <p>L'aménagement des espaces urbains pour lutter contre la sédentarité est essentiel pour favoriser les modes de déplacements actifs (aménagement des trottoirs, pistes cyclables, mobiliers urbains utilisables pour l'activité physique, présence de parcs et de points d'eau, développement des parcours de marche...). Pour cela la mise en place d'infrastructures adaptées amenant à la promotion des mobilités actives comme la pratique de la marche, du vélo, l'utilisation des transports en commun, transports partagés ou des nouveaux modes de transports urbains est à prendre en compte dans les documents d'urbanisme et futurs projets d'aménagement.</p> <p><b>Cette problématique devra être prise en compte et développée de façon formelle dans les documents constituant le PLU</b></p> <p><b>Énergies renouvelables :</b><br/> Dans son PADD, la commune a précisé dans ses orientations souhaiter développer les énergies renouvelables sur les espaces déjà artificialisés du territoire communal, notamment par la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments en recherchant une qualité paysagère et environnementale. Il est aussi prévu le recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelables dans les OAP.</p> <p><b>6- RISQUES</b></p> <p><b><u>A- CONTEXTE</u></b><br/> Selon le DDRM de la Gironde, la commune de SAINT-DENIS-DE-PILE est principalement concernée par les risques :<br/> - inondation,</p> |  |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

- retrait gonflement des argiles
- sismique faible
- rupture de barrage.

La commune dispose d'un PPR Inondation daté du 20 juillet 2001

Elle n'est pas dans le périmètre d'un PPRT

Elle n'est pas classée comme étant à dominante forestière.

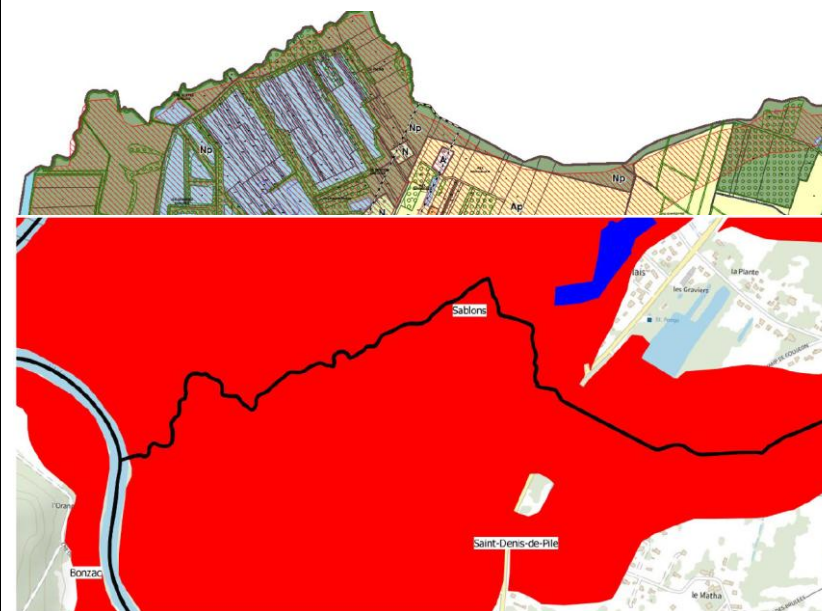
## **B -LES RISQUES RÉFÉRENCÉS**

### **INONDATION**

Débordement cours eau

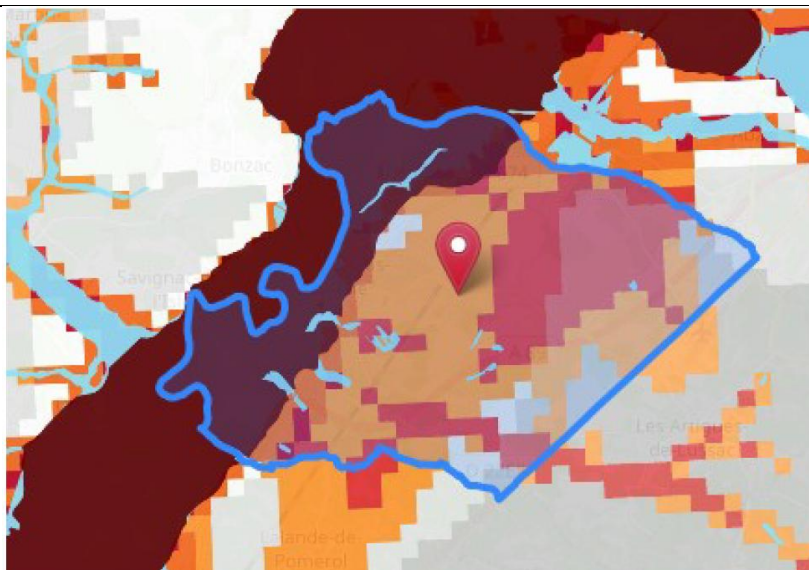
**La couche PPRi reportée sur la carte PLU est décalée vers le sud par rapport au PPRI. Il est nécessaire de la transposer à l'identique avec le PPRI.**

Cela se voit notamment au nord de la commune, car le PPRi devrait couvrir la limite communale (Cf impression écran n°2 :





|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Le PPRi est néanmoins cité et est disponible en annexe.</p> <p>Le PLU de la commune cite le PAPI Dordogne : j'attire votre attention sur le fait qu'il est terminé.</p> <p>Extraits du rapport de présentation attestant de la prise ne compte du risque inondation par débordement de cours d'eau :</p> <p><i>« aucune zone AU n'est comprise dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques, ni aucune OAP ;</i></p> <p><i>– deux sites sont partiellement concernés par la zone bleue du PPRi, dans laquelle les constructions et les extensions des bâtis existants, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 25 % de la superficie de la parcelle concernée :</i></p> <p><i>- le site OAP « Général de Gaulle », classée en 1AU ;</i></p> <p><i>- le site OAP « route de Lussac », classé en 1AU.</i></p> <p><i>L'application des règles du PPRi, qui appelle à « conformité » dans le cadre des opérations d'aménagement, sont indiquées sur ces 2 OAP. »</i></p> <p><i>« D'une manière générale, les secteurs couverts par la zone rouge du PPRi, sont classés en zone Np et Ap. Quelques zones urbaines existantes sont également concernées. Toutefois, l'évolution éventuelle du tissu urbain U correspondant, est soumise à l'application du règlement du PPRi. »</i></p> <p><i>« maintenant un espace tampon autour des cours d'eau, via un recul de constructibilité. Par ce choix, la collectivité met en place un cadre propice à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et à une meilleure gestion des abords des cours d'eau (ex : entretien des berges).</i></p> <p><i>Outre l'intérêt en termes de continuité écologique, cette mesure constitue une réponse pour réduire la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation. »</i></p> <p><b><u>Remontée nappe</u></b></p> |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



Extraits du rapport de présentation attestant de la prise en compte du risque inondation par remontée de nappes :

*« Le PLU révisé de Saint-Denis-de-Pile a pris en compte la présence de cet aléa et a évité, autant que possible, de promouvoir un développement urbain dans les zones potentiellement soumises à des débordements de nappes. Ainsi, seuls deux sites sont concernés par les débordements de nappes souterraines :*

- Le site OAP « Chemin des gravières » (zone 1AU) ;*
- Le site « Rue des Gravières » (zone 1AU).*

*Les autres sites voués à muter (sites OAP, zones 2AU) sont presque exclusivement concernés par des remontées de nappes potentielles induisant des inondations de cave.*

*Notons également que les sites « Route de Lussac », « Général De Gaulle » et « Haut-Mexant » sont potentiellement sujets à des inondations de cave mais la présence d'une couche imperméable (représentée par le masque BDLISA V2) empêche le débordement de nappes captives. »*

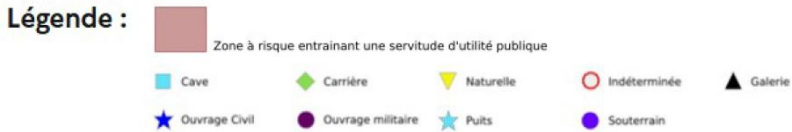
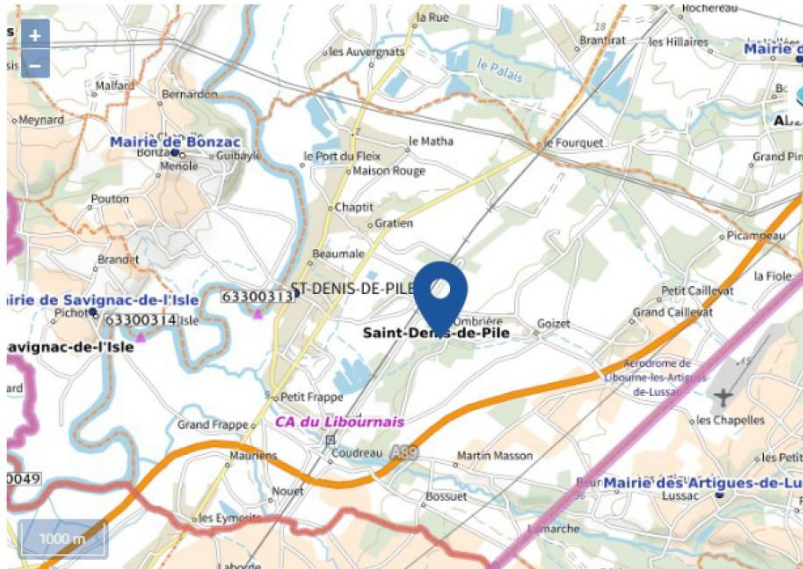
*« Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens à l'aléa, le PLU de Saint-Denis-de-Pile :*

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>– Dans le règlement écrit : le PLU rappelle la présence potentielle de cet aléa afin d'informer tout pétitionnaire de ce fait. Par ailleurs, le règlement invite celui-ci à s'assurer de mesures constructives adaptées, le cas échéant (ex : élévation des rez-de-chaussée, adaptabilité des fondations, utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et/ou sous-sol...).</p> <p>Le règlement écrit demande également que les clôtures soient conçues de façon à faciliter l'écoulement des eaux, contribuant ainsi à réduire les phénomènes d'accumulation des eaux le cas échéant.</p> <p>– La cartographie portant sur l'aléa « remontée de nappes souterraines » est présentée dans les annexes du PLU de Saint-Denis-de-Pile, permettant ainsi à tout pétitionnaire la consultation de cette cartographie informative. »</p> <p><b><u>OAP/STECAL</u></b><br/> Parmi les 9 OAP, l'OAP n°3 et l'OAP n°8 sont en zone bleue du PPRi.</p> <p>Pour rappel, les dispositions constructives applicables du règlement du PPRi seront à mettre en oeuvre.</p> <p>Les 9 STECAL sont non concernées par le risque inondation.</p> <p><b><u>Changement de destination / Emplacements réservés</u></b><br/> Les emplacements réservés suivants sont situés en zone rouge du PPRi :<br/> N° 8 : chemin piéton bord de l'Isle<br/> et N° 9 : sentier randonnée</p> <p>Le PPRi permet des opérations d'aménagement comme les travaux d'infrastructure publique à condition ne pas entraver l'écoulement de la crue et de ne pas modifier le périmètre exposé : avis favorable.</p> <p>Il n'y a pas de changement de destination dans le PLU actuel.</p> <p><u>La commune est concernée par 11 arrêtés de CATNAT pour les inondations :</u></p> |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



| Code NOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Libellé                           | Début le   | Sur le journal offic |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|----------------------|
| IOME2411920A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Inondations et/ou Coulées de Boue | 25/02/2024 | 31/05/2024           |
| IOME2403657A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Inondations et/ou Coulées de Boue | 10/12/2023 | 22/02/2024           |
| IOME2221479A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Inondations et/ou Coulées de Boue | 19/06/2022 | 10/08/2022           |
| INTE2105706A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Inondations et/ou Coulées de Boue | 01/02/2021 | 24/02/2021           |
| IOCE0902322A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Inondations et/ou Coulées de Boue | 24/01/2009 | 29/01/2009           |
| INTE9900627A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Inondations et/ou Coulées de Boue | 25/12/1999 | 30/12/1999           |
| INTE9400171A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Inondations et/ou Coulées de Boue | 24/12/1993 | 29/04/1994           |
| NOR19860718                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Inondations et/ou Coulées de Boue | 25/04/1986 | 03/08/1986           |
| NOR19830910                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Inondations et/ou Coulées de Boue | 26/07/1983 | 11/09/1983           |
| Code NOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Libellé                           | Début le   | Sur le journal offic |
| NOR19830204                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Inondations et/ou Coulées de Boue | 08/12/1982 | 06/02/1983           |
| NOR19821130                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Inondations et/ou Coulées de Boue | 06/11/1982 | 02/12/1982           |
| <p><b><u>Compatibilité avec les documents de rang supérieurs</u></b><br/> <b>La compatibilité avec la SDAGE Adour Garonne n'est pas présentée. La compatibilité avec le PGRI n'est pas présentée.</b></p> <p>En effet, le PGRI du bassin Adour-Garonne permet d'orienter, et d'organiser la politique de gestion des risques d'inondation à travers les 7 axes stratégiques (objectifs stratégiques) suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques...) ;</li> <li>▪ poursuivre le développement des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées et pérennes ;</li> <li>▪ poursuivre l'amélioration de la connaissance et de la culture du risque inondation en mobilisant tous les outils et acteurs concernés ;</li> <li>▪ poursuivre l'amélioration de la préparation et la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;</li> <li>▪ réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires ;</li> <li>▪ gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;</li> </ul> |                                   |            |                      |

|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions.</li> </ul> <p>45 dispositions sont associées pour atteindre ces objectifs, dont 15 sont communes avec le projet de schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) 2022-2027.</p> <p>Le PGRI renforce les conditions de prise en compte des risques inondation et notamment celles du débordement de cours d'eau et de ruissellement.</p> <p><b><u>MOUVEMENT DE TERRAIN</u></b></p> <p><b><u>Érosion de berges</u></b><br/> 2 mouvements de terrain sont recensés sur la commune de type érosion de berge et bien référencés dans les documents constitutifs du PLU (bien repris dans l'état des lieux) :</p> <table> <thead> <tr> <th>Identifiant</th><th>Type</th><th>Lieu</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td><a href="#"><u>63300313</u></a></td><td>Érosion de berges</td><td>Lamothe</td></tr> <tr> <td><a href="#"><u>63300314</u></a></td><td>Érosion de berges</td><td>La Petite Nasse</td></tr> </tbody> </table> | Identifiant     | Type | Lieu | <a href="#"><u>63300313</u></a> | Érosion de berges | Lamothe | <a href="#"><u>63300314</u></a> | Érosion de berges | La Petite Nasse |  |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|------|---------------------------------|-------------------|---------|---------------------------------|-------------------|-----------------|--|
| Identifiant                     | Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Lieu            |      |      |                                 |                   |         |                                 |                   |                 |  |
| <a href="#"><u>63300313</u></a> | Érosion de berges                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Lamothe         |      |      |                                 |                   |         |                                 |                   |                 |  |
| <a href="#"><u>63300314</u></a> | Érosion de berges                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | La Petite Nasse |      |      |                                 |                   |         |                                 |                   |                 |  |



**Retrait-Gonflement des Argiles (RGA)**


Extraits du rapport de présentation attestant de la prise en compte du risque retrait gonflement des argiles :

*« Afin de réduire la vulnérabilité des constructions face à ce phénomène, des mesures constructives peuvent être réalisées sur les bâtiments et ainsi limiter les désordres induits par les tassements différentiels. Toutefois, ces mesures constructives ne peuvent trouver écho dans un document d'urbanisme.*

*En revanche, le PLU de Saint-Denis-de-Pile permet d'apporter une lisibilité et une traduction à la nouvelle réglementation en :*

*– Rappelant que la commune est concernée par l'aléa argileux dans les dispositions générales du règlement écrit. Celui-ci précise aussi que le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre, afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.*



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>– <i>Créant une annexe spécifique dans le PLU, qui permet de restituer la cartographie du BRGM et d'assurer la bonne information du lecteur. »</i></p> <p>Concernant le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le règlement d'urbanisme précise que de nombreuses zones sont concernées par le risque retrait-gonflement des argiles est le plus conséquent. Comme le montre la carte, la commune de St-Denis de Pile est concerné par un risque modéré à important.</p> <p>Il est à noter que les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux pourraient se multiplier avec des alternances plus fréquentes d'épisodes de sécheresses et de pluies, contribuant à fragiliser davantage de nombreux bâtiments existants. Il importe que des dispositions techniques d'édification soient respectées dans les zones exposées. Le site <a href="http://www.georisques.gouv.fr">www.georisques.gouv.fr</a> identifie les zones exposées au risque moyen et fort où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires en application des articles L.112-20 à L.112-25 du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>La prise en compte de ce risque a notamment évolué suite à la parution des 3 arrêtés du 22 juillet 2020 publiés les 06, 09 et 15 août 2020 et n'a plus à être porté par les documents d'urbanisme.</p> <p>Ces 3 arrêtés ont pour objectif de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• détailler le contenu des études de sol qui doivent, en vertu de l'article 68 de la loi Elan, précéder la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation, afin de réduire la sinistralité liée au retrait-gonflement des argiles ;</li><li>• déterminer les zones géographiques concernées, à l'aide d'une carte en annexe ;</li><li>• définir les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène précité.</li></ul> |  | <div>Envoyé en préfecture le 25/09/2025</div> <div>Reçu en préfecture le 25/09/2025</div> <div>Publié le</div> <div>ID : 033-200070092-20250923-2025_09_258-DE</div> <div></div> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



**Légende :**

- Faible
- Modéré
- Important

La commune est concernée par 1 arrêté CATNAT sécheresse

|                             |                 |                                   |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| <b>Libellé</b>              | <b>Début le</b> | <b>Sur le journal officiel du</b> |
| <b>Mouvement de Terrain</b> | 25/12/1999      | 30/12/1999                        |

### OAP/STECAL

Les 9 OAP sont non concernées par le risque mouvement de terrain.

Les 9 STECAL sont non concernées par le risque mouvement de terrain.

### Changement de destination / Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont situés hors zone de risque mouvement de terrain.

Il n'y a pas de changement de destination dans le PLU actuel.

## **C- CONCLUSION**

**Le projet de PLU prend en compte suffisamment les risques, toutefois, il devra apporter des précisions sur la compatibilité avec les orientations du SDAGE ADOUR-GARONNE, du PGRI.**

### **7- SALUBRITE PUBLIQUE**

La prise en compte de la santé dans ce projet d'urbanisme s'effectue au travers des éléments fournis concernant les déterminants environnementaux suivants :

- Qualité et gestion des eaux,
- Qualité et usage des sols et sous-sols,
- Qualité de l'air,
- Qualité de l'environnement sonore,
- Qualité de vie et promotion de la Santé

#### **Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde**

La gestion du réseau d'eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Eau Potable et d'Assainissement (SIEPA) du Nord Libournais. Si la disponibilité de la ressource en eau potable ne constitue pas un facteur limitant à ce jour (taux de sollicitation de la ressource de 92,6% en 2023), la commune prévoit toutefois un développement conditionné à cette ressource, afin d'en limiter la pression.

Le travail sur la résorption des fuites sur le réseau d'eau potable est engagé pour assurer un meilleur rendement, avec des solutions complémentaires ; l'objectif est de programmer une ouverture progressive à l'urbanisation.

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

#### **Assainissement des eaux usées**



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Le rapport de présentation précise qu'"au regard de l'ensemble de ces éléments, et avec toutes les limites liées à l'exercice, le développement démographique proposé par la commune de Saint-Denis-de-Pile à l'horizon 2036 sur les secteurs raccordés à l'AC, est a priori compatible avec les capacités résiduelles de traitement de la station d'épuration" et que "les nouvelles installations seront de facto conçues de manière à ne pas générer d'impact sur le milieu récepteur, sous réserve d'une exécution réalisée dans les règles de l'art".</p> <p>En outre, le règlement du projet de révision permettra d'améliorer l'existant en prévoyant que: « pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme présentant un risque avéré de pollution de l'environnement ou un danger pour la santé des personnes, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.»</p> <p><b><u>Site et sols Pollués</u></b></p> <p>Concernant la problématique « Sites et Sols pollués », avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux (sols, nappes...) avec l'usage futur du site, et ceci conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués. Je vous rappelle que la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ce type d'établissement définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués. <b>Les sites potentiellement pollués sont répertoriés et listés dans le document.</b></p> <p><b><u>Qualité de l'air :</u></b></p> <p>Le territoire communal étant majoritairement agricole, la prise en compte de ces espaces constitue un enjeu majeur. Des prescriptions visent à la protection de cette activité tout en prévenant les conflits d'usages entre zones urbaines et zones agricoles et en limitant le risque de nuisances.</p> <p>Afin de maîtriser les conflits d'usages potentiels entre les sphères productives et résidentielles, le PLU de Saint-Denis-de-Pile édicte un</p> |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>parti d'aménager adapté. Il s'agit ici de permettre une meilleure cohabitation entre les zones agricoles et les zones urbaines ou en devenir. En effet, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, le règlement écrit du PLU indique : « Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). »</p> <p>L'ARS ne peut qu'encourager ce type d'aménagement qui est de nature à prévenir les risques de nuisances auxquelles peuvent être exposées les populations riveraines d'exploitation agricole, comme les risques sanitaires liés aux brumes de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques sur les parcelles de vignes. <b>Il conviendra de rappeler dans les annexes sanitaires les modalités d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité d'établissements accueillant des personnes sensibles (école, crèche...) réglementées par l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016.</b> De plus, l'arrêté ministériel du 27 décembre 2019, relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phyto-pharmaceutiques, définit des zones de non traitement au voisinage des zones d'habitations.</p> <p>Celles-ci varient selon le type de culture et le produit pulvérisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pour les substances les plus préoccupantes, une distance de 20 m est incompressible ;</li> <li>➤ Pour les cultures hautes (arboriculture, viticulture, arbres et arbustes...), la distance est de 10m ;</li> <li>➤ Pour les autres cultures (légumières, céréales...), la distance est de 5 m ;</li> </ul> <p>Ces distances peuvent être adaptées dans le cadre de chartes départementales, en fonction notamment du matériel de pulvérisation utilisé.</p> <p>En parallèle, les dispositions réglementaires de l'arrêté ministériel du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants sont toujours applicables. Ainsi, l'épandage de ces produits est interdit dès que la vitesse du vent dépasse 19 km/h afin d'empêcher leur propagation sur des terrains voisins, et l'utilisation des produits phytopharmaceutiques au voisinage des points d'eau doit être réalisée en respectant</p> |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>les zones non traitées figurant dans la décision d'autorisation de mise sur le marché.</p> <p>Certaines plantes pouvant émettre des pollens allergisants, il convient d'être vigilant dans le choix des espèces végétales dans les aménagements paysagers prévus sur le territoire communal. En effet, selon les données disponibles actuellement en France, la prévalence des allergies polliniques est de l'ordre de 31 à 34% chez les adultes.</p> <p><b>Le document tient pas compte du caractère allergisant de certains pollens dans le choix des espèces végétales prévues pour l'aménagement des espaces verts, zones tampons....etc.</b></p> <p><b><u>Bruit</u></b><br/>Le PLU est aussi un outil de prévention contre le bruit. Ce document permet d'organiser une occupation la plus harmonieuse possible de l'espace et notamment d'éviter ou de limiter les nuisances et les éventuels conflits futurs liés au bruit. Sur Saint-Denis-de-Pile, plusieurs voies sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre définies par arrêté préfectoral. Il en est de même pour la voie ferrée, également classée. Ce classement implique la définition de secteur affecté par le bruit, avec une largeur variable selon les classes (établies de 1 à 5).</p> <p>Ceci est notifié dans le document (rapport de présentation), et rappelé dans les pièces réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP), ainsi que dans les annexes.</p> <p><b><u>Limitation de la prolifération des moustiques</u></b><br/>D'autre part, je rappelle que le <b>moustique <i>Aedes albopictus</i></b>, potentiel vecteur d'arboviroses (dengue et chikungunya) est implanté en Gironde.</p> <p>Dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, il peut être prévu le maintien ou la réalisation dans les quartiers d'espaces de nature et de traitements végétalisés éventuellement en lien avec la présence de l'eau. Dans ce contexte, il convient de prévoir des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques, et notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires. <b>Ce point doit clairement être pris en compte dans le document.</b></p> |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



Pour plus d'informations : Guide des bonnes pratiques dans la lutte anti-vectorielle contre les moustiques à l'attention des collectivités - Centre National d'Expertise sur les Vecteurs (CNEV) - (juin 2016)  
[https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016-Guide\\_collectivites\\_lutte\\_antivectorielle\\_versioncourte.pdf](https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016-Guide_collectivites_lutte_antivectorielle_versioncourte.pdf)

## 8- TRADUCTION DU PROJET (règlement et orientations d'aménagement)

### Règlement graphique :

La traduction du projet dans le règlement écrit n'appelle pas d'autres observations que celles traitées dans les chapitres précédents.

### Règlement écrit :

De manière générale, le règlement est compréhensible, mais il aurait pu gagner en clarté par la présence de schémas illustrant la règle, notamment concernant les règles d'implantation ou de hauteur.

La traduction du projet dans le règlement écrit n'appelle pas d'autres observations que celles traitées dans les chapitres précédents.

### Orientations d'aménagement et de programmation :

Les remarques concernant les OAP ont été développées dans la partie traitant du paysage.

## 9- COHERENCE INTERNE DU DOCUMENT

Le PLU trouve globalement correctement la traduction des objectifs poursuivis dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Le rapport de présentation expose les enjeux et les explications des choix effectués de façon claire et pédagogique. Ce rapport devra toutefois être complété ou corrigé, notamment en ce qui concerne la méthode du calcul du point mort pour l'objectif de la production de logement, ainsi que sur les objectifs de diminution de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation : traduisent globalement correctement les enjeux mais nécessiteront

d'être complétées au vu des attendus présentés auparavant, voire retravaillées.

Le **règlement** est bien réalisé mais pourrait faire l'objet de certaines améliorations détaillées précédemment

**Indicateurs de suivi** : Ce PLU fournit de nombreux indicateurs de suivi sur les différentes composantes, mentionnées notamment environnementales.

## 10- CONCLUSION

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

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

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

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

Dans l'ensemble, ce projet de PLU demande certains compléments pour répondre correctement aux enjeux portés par l'État.

## Annexe 1 - Exemple de règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions

### Règles générales

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction devront s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une intervention autour d'une architecture de création, les projets devront prendre en compte le contexte et justifier comment ils s'inscrivent dans un environnement existant en le valorisant.

### Façades des constructions

Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.

Tous les matériaux bruts destinés à être enduits ou recouverts, tels que les briques creuses, parpaings, etc., doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement. L'emploi de matériaux précaires et des imitations de matériaux est interdite.

Les matériaux bruts et qualitatifs, non destinés à être enduits (notamment le bois, pierre de taille, zinc, acier, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle et doivent faire l'objet du plus grand soin.



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Tout bardage est en bois traité à coeur et laissé brut ou teinté de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) ou teinté de couleur claire (beige, etc.) à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage. Ils devront être à lames verticales.</p> <p>Les teintes brillantes sont interdites.</p> <p>La pose d'une isolation extérieure de type polystyrène, laine de verre ou de roche..., est interdite sur les maçonneries anciennes ou présentant des détails architecturaux (génoise, corniche, bandeau, modénatures, etc.), afin de ne pas dénaturer la façade d'origine. Un enduit épais de type chaux-chanvre pourra être autorisé sous condition de respecter les détails architecturaux précités.</p> <p><b>Constructions neuves et récentes</b></p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture de création.</p> <p>Les constructions neuves doivent présenter une architecture sobre, s'inspirant des constructions traditionnelles (pierre de taille, enduit, bardage bois...) tout en retranscrivant ces éléments de manière contemporaine.</p> <p>Les enduits sont teintés dans la masse et de ton « pierre de Gironde » sans bande décorative de teinte contrastante. Les angles sont dressés sans baguette. Les élévations peuvent présenter des bardages de bois.</p> <p>L'ordonnancement des ouvertures sur la façade principale fera l'objet d'un soin particulier, s'inspirant des façades anciennes dans la composition et les proportions. Les façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.</p> <p>Les fenêtres sont de proportions plus hautes que larges (rapport de 1 sur 1,4 minimum). Les baies vitrées sont de dimensions identiques et composées de cadres (ouvrants ou fixes) de dimensions proches d'une porte.</p> |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes fenêtres, baies-vitrées, portes de garage et volets y compris les pentures métalliques) sont de teinte claire en évitant le « blanc pur ».

Les portes d'entrée sont de couleur sombre.

### **Constructions existantes**

Les extensions, rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...).

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellons recouverts d'enduits traditionnel à base de chaux doivent conserver leur aspect. Leur finition doit être « taloché fin » ou « lissé ». L'enduit vient mourir sur les pierres d'angles, au même nu, sans aucune saillie. Les angles sont dressés sans baguette. Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existait dès l'origine. Il est alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.
- les constructions en pierre appareillée ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre de taille est réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres de même type et nature.
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte « ton pierre » et se rapprochant de la teinte d'origine. Les enduits et les joints au ciment sont interdits, ainsi que les enduits monocouches et les peintures sur enduits traditionnels.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...) ou restitués.</li> <li>- pour certains bâtis anciens, un badigeon épais couvrant les parements en pierre peut être admis en guise d'enduit.</li> </ul> <p>Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'oeil de boeuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges. Les façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.</p> <p>Les ouvertures créés ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction. Les châssis sont posés en feuillure.</p> <p>Les menuiseries neuves doivent être en bois ou en aluminium. L'usage de matériaux plastique est interdit. Elles doivent reprendre les mêmes dessins, les mêmes modules et les mêmes sections que les châssis traditionnels existants. Les petits bois sont saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.</p> <p>Les volets sont en bois plein à lames (planches) verticales et peuvent être persiennés à l'étage. Ils ne comportent pas d'écharpe et sont battants ou repliés en tableau selon l'architecture du bâtiment. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.</p> <p>Les volets battants et roulants en aluminium coloré ou matière pastique sont autorisés, sur les façades non visibles depuis l'espace public et à condition que le coffre des volets roulants soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.</p> <p>Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne sont réalisés en bois ou en aluminium.</p> <p>Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, grilles, auvents, verrières, etc.), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, sont conservés et restaurés. Ils sont traités dans des tons foncés. Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et</p> |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>présentent un intérêt certain, leur reconstitution selon le modèle d'origine peut être exigé.</p> <p>Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, doivent être traités avec sobriété, et selon des sections traditionnelles. Les garde-corps et appui en béton, aluminium anodisé et plastiques sont interdits.</p> <p>Les portes de garages sont en bois ou en aluminium et à lames verticales peintes.</p> <p><b>Devantures commerciales (hors zone d'activité)</b></p> <p>La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante doit respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment (éléments porteurs, matériaux, proportions).</p> <p>Sur les maisons anciennes, des devantures en applique en bois, dans l'esprit de celles du XIXe siècle, ou en feuillure sont recommandées.</p> <p>Les vitrines doivent être intégrées dans la composition architecturale générale, et se limiter au rez-de-chaussée.</p> <p>Les matériaux plastiques sont interdits.</p> <p>Les couleurs utilisées doivent être en harmonie avec les couleurs de la façade et les couleurs des constructions avoisinantes. Les couleurs crues, réfléchissantes et fluorescentes sont interdites.</p> <p>Les dispositifs de fermeture doivent être placés à l'intérieur des magasins.</p> <p>Lorsque des devantures en applique en bois du XIXe siècle ont été conservées, elles doivent être restaurées.</p> <p>Les stores doivent s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés. Les stores sont en toile, unie et mate. Les couleurs sont en harmonie avec celles de la devanture et celles des constructions environnantes. Les stores peuvent être interdits s'ils nuisent à la perspective d'une rue.</p> <p><b>Toitures</b></p> |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>Les couvertures existantes des bâtiments anciens doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine et leurs teintes doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu. Les mises en oeuvre traditionnelles doivent être reprises dans leurs dispositions d'origine.</p> <p>Pour les constructions neuves, les plans sont rectangulaires ou en "L", les inflexions étant exclues. Les constructions sont composées de toitures à deux versants avec une pente maximale de 35 %, les toitures à quatre versants et à demi-croupes sont interdites. Les toitures présentent un faîtage parallèle à l'axe longitudinal du plan. Les élévations construites sur limites séparatives présentent un pignon.</p> <p>Les toitures des constructions neuves seront en tuiles creuses, de type canal ou double canal S, en terre cuite vieillie et de tons mélangés. Les tuiles romane-canal (tuiles à courant plat) sont interdites.</p> <p>Toute technique d'isolation de la toiture par l'extérieur (dite 'sarking') est proscrite pour les constructions anciennes ou présentant détails architecturaux (génoise, corniche, bandeau, modénatures, etc.), afin de ne pas dénaturer la composition d'origine.</p> <p>Les rives de toitures sont constituées de tuiles plates à bardelis ou d'une double chaîne de tuiles canal.</p> <p>L'emploi de tuile à rabat en rive de pignon ou de planche de rive est interdit.</p> <p>Les avant-toits sont de finition simple. L'installation de sous-face en plastique ou en aluminium est interdite.</p> <p>Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine (pierre ou maçonnerie enduite). Le chapeau de souche est constitué de tuiles canal, d'une plaque de tôle noire cintrée, ou d'une plaque de pierre.</p> <p>Toute création de cheminée est en maçonnerie enduite ou en pierre. Les conduits métalliques non recouvert sont interdits.</p> <p>Les ouvrages de récupération des eaux pluviales (gouttières et zingueries de toitures) sont en zinc ou à défaut de teinte grise et de forme simple (gouttières 1/2 rondes, descentes rondes).</p> |  |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Afin d'en diminuer la perception, les fenêtres de toit sont de format maximum 0.8 x 1 m, de teinte foncée, posées dans le sens de la pente et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles. Elles sont composées avec les baies des étages inférieurs.</p> <p>Dans le cadre d'une architecture de création et d'une réalisation d'une toiture terrasse, les émergences de toitures, c'est-à-dire les éléments de saillies par rapport à la surface (souches de cheminées, antennes, conduit d'évacuation, etc.), sont interdites. Il convient d'avoir une finition soignée de la toiture terrasse c'est-à-dire de ne pas employer d'étanchéité noire mais plutôt d'avoir une teinte de valeur moyenne excluant les couleurs très sombre ou très claire. Les toitures végétalisées et les toitures monopentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture de création.</p> <p>Les panneaux solaires doivent être positionnés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis les vues lointaines : les panneaux sont soit posés sur une annexe située à l'arrière de la construction principale ou au sol, soit sur un versant arrière de couverture du bâtiment principal, regroupés et placés horizontalement, le long de la gouttière et sur un rang seulement pour limiter leur présence visuelle dans le paysage. Les panneaux sont lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme (les effets à facettes ou les lignes argentées apparentes sont proscrits).</p> <p><b>Architecture de création</b></p> <p>Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes et caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture de création, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.</p> <p>Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.</p> <p>Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la</p> |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|








|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. Les ventelles sont acceptées.</p> <p>En dehors des espaces protégés, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Gironde pourra être consulté pour se prononcer sur la qualité des projets.</p> <p><b>Energies renouvelables et éléments divers</b></p> <p>La réalisation de construction mettant en oeuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.</p> <p>Les panneaux solaires doivent être positionnés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis les vues lointaines : les panneaux sont soit posés sur une annexe située à l'arrière de la construction principale ou au sol, soit sur un versant arrière de couverture du bâtiment principal, regroupés et placés horizontalement, le long de la gouttière et sur un rang seulement pour limiter leur présence visuelle dans le paysage. Les panneaux sont lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme (les effets à facettes ou les lignes argentées apparentes sont proscrits).</p> <p>Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.</p> <p><b>Annexes et éléments divers</b></p> <p>Les constructions annexes sont en bois, de préférence traités comme les annexes traditionnelles (bardage de bois avec toiture en tuiles). Des toitures en tuiles mécaniques de Marseille, en zinc ou en bac acier peuvent être autorisées.</p> <p>La hauteur et la surface des vérandas sont proportionnées à la hauteur et la surface du bâtiment sur lesquelles elle s'appuie. Lorsqu'elle s'adosse à un bâtiment ancien, la structure peut être en bois ou en métal peint. Le remplissage est verrier.</p> |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.</p> <p><b>Les clôtures</b></p> <p>Les clôtures seront implantées à l'alignement. Leur hauteur devra être dans le prolongement et en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne devront pas excéder 1,50 mètres de hauteur. Elles ne devront pas proposer des hauteurs différentes par rapport au terrain naturel.</p> <p>Seules sont autorisées les clôtures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), les clôtures à ganivelle ou à tasseau de bois. Le bois sera soit traité à coeur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Elles pourront éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.</li> <li>- un muret maçonné en pierres ou enduit, sans motifs ou décors, d'une hauteur maximale d'un mètre. Ce muret pourra être surmonté, d'élément à claire-voie de forme simple proposant plus de vides que de pleins (grille en ferronnerie, grillage, planches de bois ou tasseaux posés verticalement, etc.). Ce muret pourra éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.</li> <li>- les clôtures en grillage souple, éventuellement doublé d'une haie vive champêtre,</li> <li>- les haies champêtres.</li> </ul> <p>Toutefois, en zone A ou N, et en limite séparative avec une zone A ou N, seules sont autorisées les clôtures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les haies vives champêtres, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.</li> </ul> |  |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublée les haies vives arbustives.</li> <li>- les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), les clôtures à ganivelle ou à tasseau de bois. Le bois sera soit traité à coeur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.</li> </ul> <p>Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées Leur prolongement peut être autorisé sous réserve de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.</p> <p>Les brise-vues (toiles coupe-vent, brandes, etc.) sont interdits.</p> <p>Les portails et portillons présentent un dessin simple et sont ajourés. Les piliers d'encadrement maçonnés sont traités sobrement (pas de "chapeau de gendarme", de "pointe de diamant"...).</p> <p><b>Cas des immeubles d'activités et de stockage</b></p> <p>La volumétrie des bâtiments d'activité et de stockage sera composée à partir d'un volume simple à deux pentes ou suivant une répétition de plusieurs volumes à deux pentes et accolés, inspiré des chais anciens. Dans le cas de pignons sur rue, leur largeur n'excédera pas 12 mètres.</p> <p><b>Cas des bâtiments agricoles</b></p> <p>Les constructions et/ou extensions ne doivent pas conduire à créer des volumes uniques de hauteur ou de longueur disproportionnée par rapport à l'environnement bâti. L'impact des façades supérieures à 30 m est minimisé par des aménagements paysagers.</p> <p>Le volume est simple ou bien composé de plusieurs volumes simples articulés, de façon à rediviser le volume global pour en limiter l'échelle.</p> <p>La couverture est à deux pans symétriques.</p> |  |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>La toiture est couverte en tuiles de terre cuite de « ton vieilli » de type canal, double-canal ou tuiles de Marseille. Les toitures en plaques recouvertes de tuiles canal sont autorisées.</p> <p>Les panneaux solaires, éléments très impactant dans le paysage, doivent être lisses, mats, anti-réfléchissants (les effets à facettes ou les lignes argentées apparentes sont proscrits) et la couverture est d'une teinte uniforme.</p> <p>Dans le cadre de panneaux ne recouvrant pas l'intégralité de la couverture en tuiles, ceux-ci doivent être regroupés et placés horizontalement, le long de la gouttière, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel sur le paysage.</p> <p>Un parement en lames de bois verticales ou métallique à rainurage vertical est admis. Dans le cas d'un bardage bois, il est constitué de larges lames verticales, ils sont traités à coeur et laissés bruts ou teintés de couleur sombre. Le bardage bois peut être réalisé à l'aide de planches de diverses largeurs. Dans le cas d'un bardage métallique, celui-ci est dans une tonalité sombre (gris ou brun) et mate.</p> <p><b>Annexe 2 - Exemple de palette de couleur indicative pour le bâti ancien</b></p> |  |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|              |                                         |                                                                                                                             |
|--------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Menuiseries  | Fenêtres, volets et portes vitrées :    |                                           |
|              | Portes d'entrée, de grange et de garage |                                           |
| Ferronneries | Grilles et portails                     |                                           |
| Enduits      | Enduits à la chaux                      |                                           |
| Bardages     | Bardages bois                           | Pour les bardages bois, on privilégiera les essences de bois impurescibles comme le mélèze, le douglas, le châtaignier, ... |
|              | Bardage métalliques                     |                                          |

**MRAe****I. Contexte et objectifs généraux du projet**

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-de-Pile (33) porté par la communauté d'agglomération du Libournais (CALI), approuvé le 11 décembre 2013.

Le projet de révision du PLU est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

**A. Localisation et contexte des documents en vigueur**

La commune de Saint-Denis-de-Pile compte 5816 habitants en 2021 (selon l'INSEE) soit un taux de croissance moyen de 1,6 %, répartis sur un territoire de 2 900 hectares, dans le département de la Gironde.

Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais qui regroupe 45 communes et compte 92 148 habitants.

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais approuvé le 6 octobre 2016, en cours de révision. Le SCoT identifie Saint-Denis-de-Pile comme une centralité relais rattachée au bassin de proximité du Grand Libournais.

Un plan local de l'habitat (PLH) 2018-2023 approuvé le 17 octobre 2019 couvre actuellement le territoire de la CALI. Un plan local intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de

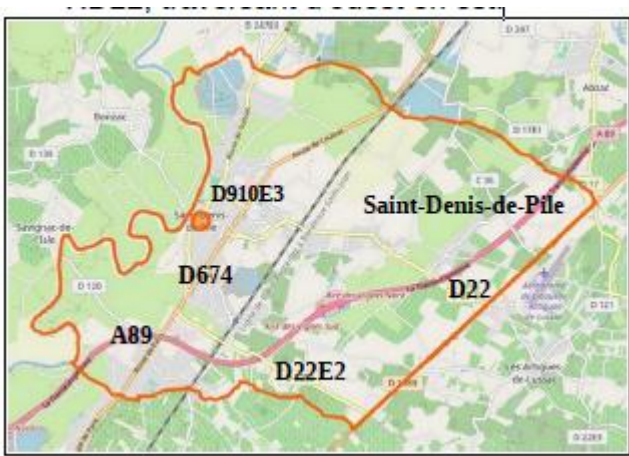


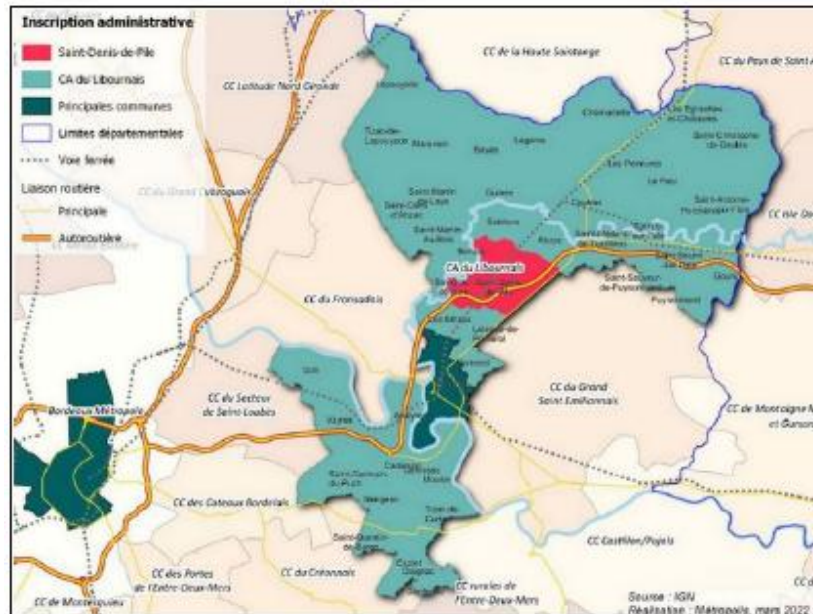
mobilité (PLUi-HD) est en cours d'élaboration par la communauté d'agglomération du libournais.

Un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la CALI est également en cours d'élaboration en remplacement du plan climat-énergie territorial (PCET) en vigueur.

Le territoire communal est caractérisé par un environnement paysager constitué de prairies, de forêts, de milieux humides et de terres agricoles, exploitées notamment pour la viticulture, au sein d'un réseau hydrographique dense.

Il est traversé par l'autoroute A89 reliant Bordeaux et Périgueux, en connexion avec les échangeurs 10 et 11, ainsi que par la ligne ferroviaire Paris-Bordeaux. Il est également desservi par les routes départementales RD674 reliant Coutras et Libourne, traversant le centre-bourg, la RD910, encadrant le bourg, à l'ouest et RD22, traversant d'ouest en est.





*Localisation de la commune de Saint-Denis-de-Pile et au sein de la communauté d'agglomération du Libournais*

## B. Description du projet communal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU repose sur quatre orientations générales visant à :

- favoriser un développement urbain ;
- valoriser le cadre de vie ;
- préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources ;
- pérenniser et conforter les activités économiques.

Selon le dossier, la révision du PLU prévoit :

- la production de 351 logements à l'horizon 2036 pour accueillir 974 habitants supplémentaires (soit 2,7 hab/logt si des logements existants ne se libèrent pas) et, en s'inscrivant dans les objectifs du PADD, ne pas dépasser les 7 000 habitants (soit une croissance annuelle moyenne de la population de 1,23 %) ;

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la création de 11 zones à urbaniser décomposées comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- huit zones à urbaniser à court terme en 1AU et 1AUv à vocation d'habitat,</li> <li>- une zone à urbaniser à long terme 2AU pour de l'habitat,</li> <li>- une zone 1AUx à urbaniser à court terme pour le développement des activités artisanales,</li> <li>- enfin une zone 2AUe à urbaniser à long terme pour l'implantation de la future gare ferroviaire, localisée sur le secteur Champ d'Henry ;</li> </ul> </li> <li>▪ neuf orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont sept à vocation d'habitat et d'équipements et deux à vocation d'activités économiques, visant à encadrer le développement des zones à urbaniser susmentionnées ;</li> <li>▪ la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en secteur naturel à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif en vue de l'implantation d'un nouveau cimetière Ne, à vocation de jardin partagé Nj, à vocation de loisirs et sportives NL, à vocation touristique limitée Nt et autorisant la gestion d'une activité existante Nx, le long des routes départementales RD1089 et RD910 ;</li> <li>▪ la délimitation de dix emplacements réservés pour permettre d'améliorer la mobilité ;</li> <li>▪ la création de secteur naturel protégé Np et de secteur agricole protégé Ap ;</li> <li>▪ l'identification d'éléments du patrimoine remarquable tels que des parcs, des boisements et des zones humides ainsi que cinq arbres au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;</li> <li>▪ l'ajout de douze espaces boisés classés (EBC).</li> </ul> <p>Selon le dossier, le projet de révision de PLU prévoit une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 21,33 hectares (4,55 hectares pour l'habitat, 15,37 hectares pour l'économie et 1,41 hectare pour les équipements) d'ici 2036.</p> |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



### C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier recense dans un chapitre spécifique les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible : le SCoT du Grand Libournais et le PLH de la communauté d'agglomération du Libournais.

Pour la commune, centralité relais, le SCOT, approuvé en 2016, prévoyait notamment un taux de croissance démographique annuel moyen maximum de 1,23 % sur vingt ans. Il prescrit 50 % de nouveaux logements en densification de l'urbanisation existante avec une densité minimum de 15 logements par hectare et 50 % en extension avec une densité minimum de 12 logements par hectare, d'ici à 2030.

Le PLH 2018-2023 fixe une production annuelle de construction de 49 logements neufs et de réhabilitation de trois logements vacants, soit un total de 294 logements neufs et de 20 logements vacants réhabilités selon le dossier.

Le dossier précise que 452 logements ont été construits sur la commune entre 2009 et 2020, soit 45,2 logements en moyenne par an.

En matière de développement économique, le SCOT de 2016 a cherché à privilégier l'agrandissement et/ou la requalification des zones économiques existantes. Sur la commune de Saint-Denis-De-pile le SCOT prévoyait la mobilisation possible d'espaces d'accueil d'entreprises au moyen :

- de la création d'une zone d'activités dite « d'intérêt SCOT » à savoir celle de Vignon d'une superficie totale de 25 ha,
- l'extension de la zone d'activité dite « de proximité » de Frappe pour une superficie maximale de 5ha.

**Compte tenu de l'ancienneté du SCOT, la MRAe recommande de préciser l'état des lieux de la réalisation effective des zones d'activité prévues au SCOT et l'état de consommation des fonciers identifiés comme mobilisables.**

### D. Principaux enjeux

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :

Le PLU a privilégié une relocalisation du développement économiques à proximité de la zone d'activités de Frappe plutôt que le développement de la zone du Vignon. Cette dernière présente des enjeux environnementaux (zones humides) que la municipalité a souhaité préserver.

Le projet de développement économique a été réalisé sur la base de travaux du SCOT en cours de révision et du PLUI en cours d'élaboration.

La zone de Vignon n'est plus une zone de développement économique à l'échelle de la CALI : les zones de Vayres et de Coutras sont les deux sites majeurs de développement économique.

Le rapport de présentation (Tome ) montre, page 88, l'état des lieux des espaces économiques du PLU de 2011 :

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).

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>la préservation de la trame verte et bleue, des réservoirs de biodiversité ainsi que des espaces relais correspondant aux boisements de moins de dix hectares et aux fourrés ;</li> <li>le maintien des espaces agricoles et la préservation de la qualité paysagère au sein du patrimoine bâti ;</li> <li>le risque d'inondation par débordement de l'Isle, à l'ouest ainsi que les nuisances sonores des infrastructures de transports (routes départementales, autoroute A89 et voie ferrée).</li> </ul> <p><b>II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale</b></p> <p><b>A. Qualité générale et accessibilité du document</b></p> <p>Sur la forme, le dossier comporte les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme.</p> <p>Le rapport de présentation est scindé en cinq tomes faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination indépendants. Cette présentation nuit à une appréhension globale du dossier. Il conviendrait donc d'ajouter un sommaire unifié, détaillé et paginé afin de faciliter la localisation des informations recherchées.</p> <p>L'état initial de l'environnement comporte des synthèses pour les thématiques étudiées en mettant en avant les enjeux. Le rapport contient de nombreuses cartes, photos et graphiques permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public.</p> <p><b>B. Qualité de l'évaluation environnementale</b></p> <p><b>1. Méthodes de diagnostic, d'établissement de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution</b></p> <p>Le dossier établit le diagnostic territorial en décrivant les principales caractéristiques du territoire communal (contexte socio-démographique, habitat et logements, équipements et commerces, transports et urbanisme)</p> | <p>Toutefois, nous allons demander au PETR de la réalisation effective des zones d'activité SCOT et l'état de consommation des fonds comme mobilisables. Ces éléments viendront compléter le diagnostic.</p> <p>PLU anticipe la compatibilité avec le SCOT en cours de révision</p> | <div> <div>Envoyé en préfecture le 25/09/2025</div> <div> <div>Recu en préfecture le 25/09/2025</div> <div>Publié le</div> </div> <div> <div>État des lieux</div> <div>État des lieux</div> <div>État des lieux</div> </div> <div> <div>S<sup>2</sup>LO</div> <div>033-200070092-20250923-2025_09_258-DE</div> </div> </div> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

et présente les perspectives d'évolutions relatives à la démographie et la production de logements, au développement économique et à la consommation d'espace.

Il signale que le diagnostic est établi à partir de données de recensement de l'INSEE 2020, sur la période 2014-2020 ainsi que sur les données au 1er janvier 2023 pour définir la géographie

En matière démographique, le dossier indique une croissance soutenue depuis 1968 (gain de 3 420 habitants entre 1968 et 2020). Il mentionne un taux de variation annuel moyen de la population selon l'INSEE de +1,56 % par an pour la période 2014-2020, caractérisant, selon le dossier, une reprise par rapport à la période 2009-2014 (+0,92 % par an).

La taille des ménages est en baisse continue depuis les années 1960, passant de 3,19 à 2,38 personnes par ménage en 1968 et 2020. La taille des ménages observée sur la commune est supérieure à la moyenne intercommunale (2,19 en 2020). Le dossier retient de maintenir en moyenne 2,24 personnes par ménage à l'horizon 2036 alors qu'il prévoit la production de 351 logements pour accueillir 974 habitants, ce qui ferait 2,77 habitants/logement.

En matière de logements, la commune compte un parc de 2 550 logements, constitués en majorité de résidences principales (91 %) en 2020. Au total, 45 logements par an en moyenne ont été produits sur les dix dernières années.

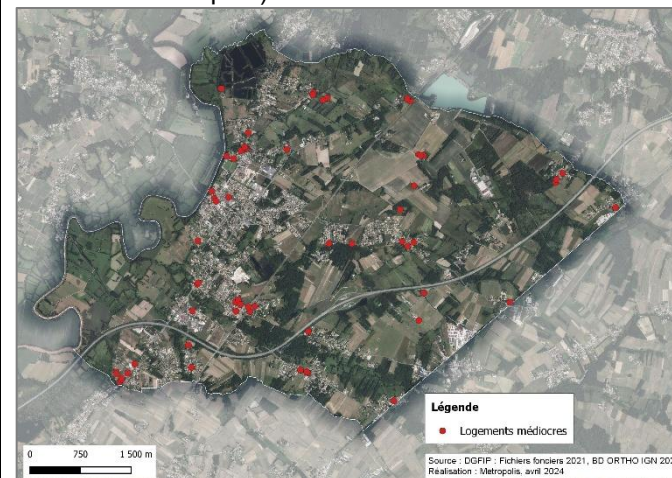
Le nombre de logements vacants est de 204 en 2020 selon l'INSEE (soit 8 % du parc), en augmentation depuis 1968 (5 %). Il était inférieur à celui de la communauté d'agglomération (9 %), en 2020. Selon les données foncières de 2021, 160 logements vacants sont identifiés, répartis sur l'ensemble du territoire communal, et correspondent à d'anciens bâtis ne répondant plus aux besoins des habitants selon le dossier.

Par ailleurs, selon une étude menée à une date non précisée, 17 logements vacants pourraient être remis sur le marché, sans annoncer clairement leur mobilisation. Par ailleurs le dossier ne traite pas des logements susceptibles de changer de destination correspondant à d'anciens bâtis agricoles.

**La MRAe recommande d'expliquer le faible nombre de logements vacants mobilisés par rapport aux 160 évoqués. Les logements vacants mobilisés et ceux devant changer de destination doivent être**

Le faible taux de logements vacants est de 8 % en 2020, à 22 du tome 1 du rapport de présentation.

La vacance du parc de logements se caractérise par des logements anciens localisés dans les parties les plus anciennes du territoire communal (centre-ville ou hameaux historiques).



Par ailleurs, Il est précisé page 22 du tome 1 du rapport de présentation qu'une étude sur la vacance des logements a été réalisée (Étude demandée par les services de l'État et réalisée par la CALI) 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**.

Enfin, la municipalité a choisi de ne pas permettre les changements de destination afin de travailler sur toutes les constructions en zones urbaines (centre-ville et hameaux).



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p><b>clairement identifiés et déduits du nombre de logements neufs à construire dans le projet communal.</b></p> <p><u>En matière de développement économique</u>, le dossier identifie 2 caractéristiques majeures de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une tendance à la tertiarisation de son économie</li> <li>- le maintien de son identité productive notamment agricole et viticole.</li> </ul> <p><u>L'état initial de l'environnement</u> comporte des développements relatifs à la trame verte et bleue (TVB) s'appuyant notamment sur les éléments d'information du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et de la commune, du SCoT ainsi que sur des données bibliographiques de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) du site Natura 2000, de leurs documents d'objectifs, des zones naturelles d'inventaire faunistique et floristique (ZNIEFF) et de l'observatoire de la biodiversité végétale de Nouvelle-Aquitaine, complétés d'illustrations.</p> <p>Le dossier fournit une cartographie des zones à dominante humide réalisée par l'Établissement public territorial du bassin de la Dordogne (EPIDOR) couvrant le territoire communal. Elles sont localisées au niveau des palus, de la vallée de l'Isle et des cours d'eau selon le dossier.</p> <p>Des investigations écologiques de terrain portant sur les habitats, la faune, la flore et les zones humides ont été menées en mars 2022 sur six des neuf zones à urbaniser (à court terme ) 1AU et les deux zones à urbaniser envisagées (à plus long terme) 2AU, représentant selon le dossier une superficie de 24,49 hectares. Selon le dossier, trois zones 1AU n'ont pas fait l'objet de nouvelles investigations, celles situées secteur « Général de Gaulle » et « Route de Lussac », étant déjà urbanisées et très anthropisées et celle située « Champ d'Henry/La Cime du bois », qui aurait été déjà investiguée dans le cadre d'une autre procédure, qu'il conviendrait de préciser dans le dossier. Le dossier ne précise pas l'articulation entre les surfaces faisant l'objet d'investigations (24,49 ha) et le total des surfaces correspondant à la consommation des ENAF dans le projet, soit 21,33 ha.</p> <p>Les zones humides ont été caractérisées selon le critère pédologique, par sondages.</p> | <p>Dans sa restitution, le bureau d'études THEMA Environnement a indiqué les enjeux écologiques dans la partie portant sur les habitats naturels et semi-naturels. Un niveau d'enjeu est indiqué pour chaque habitat. Et une synthèse est formulée à la fin de la fiche. De plus, les éléments de restitution sur les zones humides indiquent une analyse sur l'aspect botanique et sur le critère pédologique.</p> <p><u>Précision</u> : Le site « Champ d'Henry / La Cime du Bois » a bénéficié d'investigations écologiques conduites dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal de la CDA du Libournais (en « arrêt »).</p> <p>Cf. complément à la suite de ce document</p> |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Les résultats des investigations présentés dans le dossier ont conclu pour les secteurs de développement à des enjeux écologiques faibles à modérés, ne présentant pas de zones humides selon les critères pédologiques et floristiques.

**La MRAe recommande de caractériser les habitats naturels et les espèces faune/flore associées sur une période suffisamment représentative de leur cycle biologique et de fournir une carte hiérarchisant les enjeux écologiques en présence sur les secteurs de développement envisagés. Elle recommande également de compléter la caractérisation des zones humides sur le critère floristique conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement .** Cette analyse est nécessaire pour s'assurer que les zones constructibles retenues dans le projet communal n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement.

## 2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

Quatre hypothèses de croissance du territoire ont été étudiées à l'horizon 2036 :

- une hypothèse « basse » prévoit une croissance annuelle de 1,00 %, soit 781 habitants supplémentaires en 2036 ;
- une hypothèse « médiane » prévoit une croissance annuelle de 1,40 %, soit 1 119 habitants supplémentaires en 2036 ;
- une hypothèse « haute » prévoit une croissance annuelle de 1,70 %, soit 1 381 habitants supplémentaires en 2036 ;
- une quatrième hypothèse « SCoT » prévoit une croissance annuelle de 1,23 %, soit 974 habitants supplémentaires en 2036.

La collectivité a fait le choix de retenir la quatrième hypothèse en application des objectifs du SCoT prévoyant une production de 351 nouveaux logements sur la période 2024-2036 sur la commune.


Elle a également décliné le projet communal dans le PADD à partir de deux scénarios de développement établis pour la période 2024-2036 au cours d'ateliers de réflexion :

- le premier scénario s'intitule « Organiser un développement équilibré et ambitieux » ;

Le complément d'explication du point mort négatif sera complété.

Toutefois, la répartition du nombre de logements à construire est définie page 87 du tome 3 du rapport de présentation

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

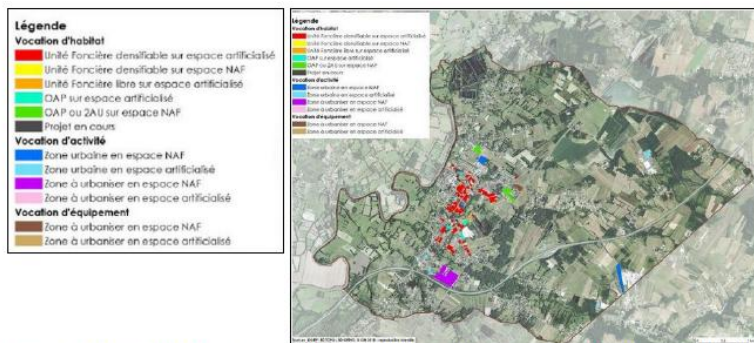
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Envoyé en préfecture le 25/09/2025<br>Reçu en préfecture le 25/09/2025<br>Publié le                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                           |
|  | <p>▪ le deuxième scénario s'intitule « Renforcer et accompagner la dynamique et les mutations du bourg ».</p> <p>Le dossier évalue un nombre de 435 logements destinés à l'accueil de nouvelles populations pour la période 2024-2036. Il précise que le projet de révision de PLU ne nécessitant pas de produire des logements pour maintenir la population existante sur la même période au vu du diagnostic établi, le point mort négatif est de -85 logements. Ainsi, le dossier indique un nombre de logements à mettre sur le marché de 350 répondant à l'objectif fixé par le SCoT de construire 351 logements.</p> <p><b>La MRaE recommande d'expliquer le calcul du point mort négatif énoncé dans le dossier.</b> Il convient par ailleurs de préciser la répartition du nombre de logements à construire en densification, en changement de destination, et en extension.</p> <p>La commune privilégie l'enveloppe urbaine principale du bourg pour accueillir les nouveaux logements (en mobilisant notamment les dents creuses) afin de limiter le développement linéaire, pour optimiser les réseaux et pour préserver la trame verte et bleue. Les tâches urbaines ont été définies selon des conditions cumulatives : un périmètre bâti respectant une distance inférieure à 100 mètres au maximum entre deux constructions existantes, constituant un ensemble construit d'un seul tenant avec un nombre significatif de constructions sur une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> par parcelle, d'une densité supérieure à 7 logements à l'hectare.</p> <p>Pour affiner les capacités d'accueil sur la commune une étude a été menée en 2024, portant sur la densification des zones urbanisées dans le PLU en vigueur, et met en évidence 669 logements réalisables dont 435 en densification et 237 réalisables par la mise en place d'OAP.</p> <p>Les unités foncières mobilisables et le nombre de logements potentiellement constructibles ont été identifiés en fonction des formes urbaines. La méthodologie suivie a notamment pris en compte les espaces contraints par la topographie, les problématiques d'accès, la position générale de terrains et du bâti existant, les risques et les aléas ainsi que la rétention foncière. Les surfaces mobilisables varient de 300 à 600 m<sup>2</sup> par lot constructible issues d'une division parcellaire ou d'un comblement de dent creuse.</p> | <p>Les chiffres repris par la MRaE sont ceux issus de l'étude de densification sur la base du PLU de 2011.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété dans ce sens : Le projet permet de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « ENAF »), dans la lignée de la Loi Climat et Résilience (2021) qui fixe la "zéro artificialisation nette" des sols en 2050, avec une division par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031.</p> <p>Les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine sont mobilisés en priorité, et ce en compatibilité avec les objectifs du PLH. Le PLU identifie ainsi 12 hectares potentiels (et théoriques) au sein de l'enveloppe urbaine des agglomérations, pour l'accueil de futurs logements (division parcellaire, comblement de dent creuse, poches urbaines ou mutation/renouvellement urbain).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les possibilités de division foncière seront encadrées pour limiter la production de logements « ordinaires » qui viendrait augmenter le nombre de logements sociaux à produire, sans permettre de stabiliser l'objectif de production de logements sociaux.</li> <li>- Plus généralement, les caractéristiques et des contraintes règlementaires ou de constructibilité de tels espaces libres ne permettent pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux, de sorte qu'il est nécessaire de mobiliser des espaces situés en extension de l'enveloppe urbaine afin de répondre, tout particulièrement, aux besoins en matière de logements sociaux.</li> </ul> | ID: 033-200070092-20250923-2025_09_258-DE |



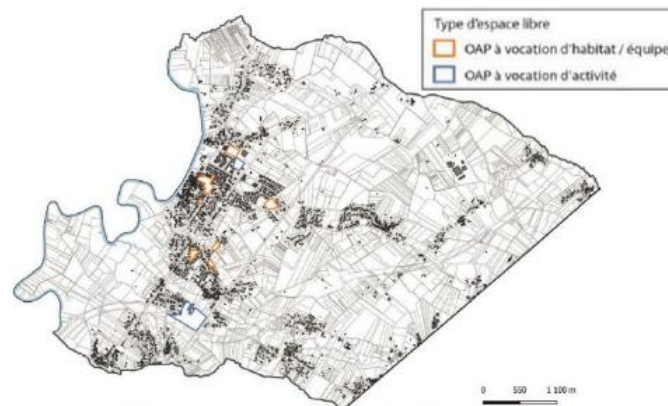
**La MRAe recommande de justifier le besoin d'ouvrir des zones à urbaniser à court terme en extension urbaine sur des espaces agricoles et naturels pour construire des logements alors que le potentiel de construction de logements en densification (435 logements) semble répondre au besoin du projet de PLU (350 logements).**

Par ailleurs le dossier ne présente pas les besoins correspondant aux surfaces à vocation économique du projet de révision de PLU et justifiant de consommer plus de 15 ha d'espaces NAF.

**La MRAe recommande de justifier les surfaces envisagées pour le développement économique par rapport aux zones économiques existantes et à leur remplissage.**



Type d'espaces libres du PLU révisé sur Saint-Denis-de-Pile (pour les unités densifiables, la partie déjà bâtie est sur la carte) (Source : Rapport de présentation-tome 3-Justification des choix, page 88)



Localisation des OAP dans le projet de révision de PLU de Saint-Denis-de-Pile (Source : Rapport de présentation-tome 4-Incidences, mesures, indicateurs, page 53)

Le volet « habitat » du PLU est une dimension essentielle du projet territorial, d'autant que la révision de ce document d'urbanisme constitue la première condition de mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat (PLH), avec les outils de planification urbaine. Si la compétence et les politiques en matière d'habitat sont déjà exercées depuis de nombreuses années, la révision de ce PLU va permettre d'aller plus loin dans l'aboutissement des objectifs programmatiques. Plusieurs enjeux sont ressortis du diagnostic et ont justifié in fine une déclinaison programmatique des besoins en nombre de logements :

- La redéfinition de l'objectif démographique et de production de logements en lien avec le projet de territoire, le PLH et le SCOT (en cours de révision) ;
- La production de logements sociaux à assurer car la commune est concernée par l'article 55 de la loi SRU ;
- La poursuite de l'intervention pour l'amélioration de l'habitat privé existant, avec une attention particulière sur les copropriétés privées ;

Les chiffres de l'état des lieux économique de la commune ne démontre que peu d'espace en densification (Centre-ville et zone de Frappe). La zone du Vignon est abandonnée.

La stratégie de développement économique de la CALI qui sera traduite dans le SCOT révisé identifie l'extension de la zone économique de Frappe comme un espace d'enjeux intercommunal à vocation artisanale. Le potentiel identifié par le CALI est de 10 ha en extension.

### 3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Les zones couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ont fait l'objet d'une évaluation des incidences. Au vu du dossier, elles correspondent :

- aux zones à urbaniser à court terme (quatre zones 1AU, trois zones 1AUv pour l'habitat et une zone 1Aux pour le développement d'activités artisanales sur le secteur de Frappe)
- aux zones à urbaniser à plus long terme (une zone 2AU pour l'habitat et une zone 2AUe pour le projet de nouvelle gare en remplacement de la halte ferroviaire existante),
- et à des secteurs urbains notamment ceux classés en UXc pour l'artisanat et le commerce dans l'objectif de faciliter les mobilités douces et les transports en commun,

Le dossier évoque la nécessité de réaliser des études spécifiques sur la majorité des zones couvertes par une OAP ; celles-ci étant potentiellement concernées par le risque de remontée de nappes. Ces études auront pour but de savoir si une nappe est située à proximité des futures constructions et de proposer le cas échéant des mesures constructives adaptées.

Sept STECAL sont identifiés en secteurs agricoles et naturels sur des sites déjà aménagés. Sur ces secteurs le dossier considère globalement de faibles enjeux sans préciser s'ils ont fait l'objet d'investigations de terrain. Il conviendrait de justifier des faibles

enjeux environnementaux et agronomiques et de prévoir d'éventuelles mesures d'évitement-réduction en conséquence.

#### 4. Dispositif de suivi du PLU

Le dossier présente des indicateurs de suivi couvrant les volets socio-économiques, mobilité et consommation d'espace (démographie, habitat équipements, économie, transports et mobilités, consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain) ainsi que pour les volets environnementaux (paysages, ressource en eau, air-énergie-climat, risques). Chaque indicateur comporte les sources de données utilisées, des références à un état initial et une période associée rendant opérationnel le suivi de la mise en oeuvre de la révision du PLU.

### III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

#### A. Consommation d'espace et densités

Le dossier indique une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier de 22,16 hectares (10,30 hectares pour l'habitat, 9,82 hectares pour les activités et 2,04 hectares pour autre vocation) sur la période 2011-2020. En application de l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espaces NAF, le dossier estime que la consommation d'espaces potentielle maximum du projet de révision de PLU est de 11,08 hectares sur la période 2024-2036. Le dossier ne précise pas les consommations réalisées entre 2021 et 2024, qui doivent être prises en compte dans le calcul.

**La MRAe rappelle que la modification du SRADET Nouvelle-Aquitaine, approuvée le 18 novembre 2024, prévoit un objectif de réduction de 49 % sur la commune de Saint-Denis-de-Pile entre 2021 et 2031 et de 30 % supplémentaires entre 2031 et 2041 par rapport à la période 2011-2021.**

Le dossier indique pourtant que la consommation d'espace NAF envisagée dans le projet de PLU est de 21,33 hectares entre 2024 et 2036 . Il conviendrait de plus d'y ajouter la superficie totale d'environ 2,1 hectares dédiés à la création des dix emplacements

La révision du PLU de Saint Denis de Pile s'inscrit dans la trajectoire du SRADET.

Le PLU a été arrêté avant l'approbation du SRADET. L'objectif global de travail était la réduction de 50% de la consommation d'espace.

La répartition de consommation d'ENAF sera précisée **sur les périodes 2024-2031 et 2031-2036 pour s'assurer du respect des objectifs du SRADET modifié.**

Entre 2011 et 2020, **35,66 hectares ont été urbanisés sur Saint-Denis-de-Pile : 63,6%** de l'espace urbanisé à permis de développer l'**habitat, 30,7%** les **activités économiques, industrielles et commerciales**, et **5,7%** d'autres vocations.

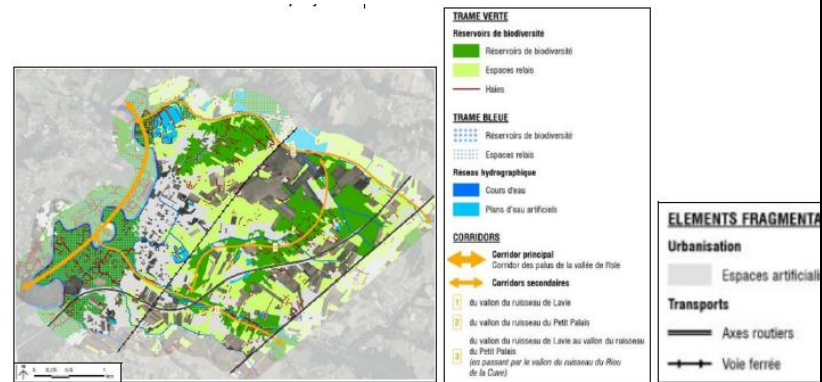
La densité proposée correspond à la densité périphérique des zones en extension urbaine et à la densité définies dans le SCOT. Il n'y a donc pas de contradiction car les extensions sont nécessités par la production de logement locatif social et du contexte dans lequel les futurs projets vont s'implanter. La densité en beaucoup plus importantes dans le centre ville où les opérations sont beaucoup plus denses





|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>de conservation (ZSC) et par deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) <i>Marais Brizard et zone bocagère de Saillans</i>, de type 1 et <i>L'Isle du barrage de Laubardemont à Libourne et sa vallée bocagère</i>, de type 2.</p> <p>Il est également intégralement concerné par la réserve mondiale de biosphère du Bassin de la Dordogne, principalement dans l'aire de transition et dans la zone tampon, en partie ouest. Deux espaces naturels sensibles (ENS), localisés au nord-ouest et dans le bourg ainsi que des zones de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS) sont recensés.</p> <p>Les milieux boisés principalement constitués de feuillus revêtent un enjeu moyen à fort. Les boisements humides, en tant qu'habitats d'intérêt communautaire, se situent au niveau du site Natura 2000, localisé dans la partie ouest du territoire. À l'échelle communale, la trame verte et bleue (TVB) est constituée de réservoirs de biodiversité au sein de trois sous-trames : milieux boisés, milieux ouverts et biodiversité ordinaire des bourgs et villages. Elle définit un corridor principal lié aux milieux humides des marais de la vallée de l'Isle et d'autres corridors secondaires correspondant aux vallées des ruisseaux du Petit Palais ainsi que de Lavie et du Riou de la Cuve, respectivement situés au nord et au sud. La trame bleue correspond aux boisements et aux prairies humides également prise en compte dans la trame verte.</p> <p>Différentes mesures d'évitement-réduction bénéficient, très justement, d'une traduction réglementaire dans le projet de révision de PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ le classement des espaces à forts enjeux écologiques (site Natura 2000, ZNIEFF et les zones à dominante humide, et paysagers) en secteurs naturels protégés Np et agricole protégé Ap ;</li> <li>▪ plus de 7,8 kilomètres de haies ou d'alignements d'arbres sont préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;</li> <li>▪ plus de 392 hectares de formations boisées sont classés en espace boisé classé (EBC) ;</li> <li>▪ la création d'un secteur Nj visant la création d'un jardin partagé existant dans l'OAP « Haut-Mexant », localisé au nord du bourg, participant à l'intégration paysagère du site comprenant une future zone 1AU jouxtant le secteur Nj.</li> </ul> |  |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

Les OAP sectorielles prévoient de créer des haies et de préserver celles existantes pour maintenir la biodiversité, limiter l'imperméabilisation des sols, et favoriser l'intégration paysagère, dans des zones urbaines et les zones à urbaniser 1AU projetées.



Trame verte et bleue de la commune de Saint-Denis-de-Pile  
(Source : Rapport de présentation-tome 2-État initial de l'environnement, page 46)

C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Le territoire de Saint-Denis-de-Pile est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) qui correspond à un déséquilibre structurel entre les besoins et la ressource en eau sur le territoire, traduisant un enjeu sensible.

Eau potable

La commune de Saint-Denis-de-Pile est alimentée en eau potable par trois captages distribuant quatorze communes au total, selon le dossier. Le volume d'eau annuel prélevé en 2023 est de 1 120 757 m³, en baisse par rapport en 2022 (1 257 737 m³), sans préciser le volume d'eau prélevé et autorisé pour Saint-Denis-de-Pile.

Le dossier évalue une consommation d'eau potable annuelle potentielle d'environ 52 970 m³ pour le projet de révision de PLU (41 000 m³ pour le développement de l'habitat et 11 970 m³ pour le développement économique).

La MRAe recommande de préciser le volume d'eau total prélevé et autorisé sur la commune de Saint-Denis-de-Pile afin de s'assurer de la disponibilité de la ressource nécessaire à la réalisation du projet communal.

Il n'existe aucun ouvrage captant sur Saint-Denis-de-Pile, donc aucun prélèvement d'eau brute pour la production d'eau potable sur la commune. L'arrêté préfectoral applicable depuis début 2023 portant autorisation sur les volumes maximum prélevables inhérents au SIEPA du Nord Libournais (Arrêté n° SEN 2022/08/05-141), ne mentionne aucun volume prélevable autorisé pour les communes associées à ce syndicat. Il n'y a aucune déclinaison de volume à l'échelle communale mentionné. Il n'existe pas de données à l'échelle communale. La DDTM 33 a été contactée par mail (en date du 11/03/2025) suite à cet avis de la MRAE Nouvelle Aquitaine. Il a été demandé à la DDTM s'il existait un autre document « portant autorisation » à l'échelle communale. Au 4/04/2025, aucune réponse n'a été apportée en retour (relance effectuée ce même jour).

La carte d'aptitude des sols figure en page 82 du Tome 2 du rapport de présentation. Elle pourra également être ajoutée dans les annexes du PLU.



#### Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées est assuré par la station d'épuration (STEP) communale, d'une capacité nominale de 5 000 Équivalents-Habitants (EH) et d'une charge maximale de 2 884 EH en 2022.

Selon le dossier, la STEP semble être en capacité de traiter les effluents supplémentaires correspondant aux secteurs raccordés, induits par le projet de révision de PLU.

S'agissant de l'assainissement autonome, le dossier présente un bilan des contrôles des 1 208 installations d'assainissement non collectif sur les 1 394 existantes sur la commune en 2022. Ainsi, 603 sont jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité, 557 ne présentent pas de dangers pour la santé ou des risques avérés de pollution de l'environnement et 48 sont non conformes.

Le dossier fournit une carte des techniques d'assainissement autonome selon les typologies des sols.

**La MRAe recommande de fournir une carte d'aptitude des sols permettant d'identifier les secteurs inaptes à l'assainissement autonome pour une meilleure information du public et afin d'ajuster en conséquence le zonage d'assainissement des eaux usées.**

#### Eaux pluviales

Le dossier indique qu'un schéma directeur des eaux pluviales urbaines et un zonage des eaux pluviales est en cours de réalisation depuis juillet 2024 sur le territoire intercommunal.

Le dossier met en avant la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols sur le territoire communal. Pour cela, il présente des mesures prévues dans le projet de révision de PLU pour limiter les incidences :

- l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et un système de récupération des eaux pluviales de toiture,

Les zones UH correspondent à des zones urbaines historique de villages ou de hameaux que le mairie ne souhaite pas développer (pas de nouvelles constructions) mais des secteurs dans lesquels un potentiel de réhabilitation existe sans pour autant créer de nouvelles constructions compte tenu de la capacité des réseaux. C'est pour cela que l'emprise ne pleine terre est maintenues à 80% correspondant à la forme et aux implantations existantes.

- des coefficients d'emprise au sol de 40 % maximum en secteur 1AUv, de 50 % dans les autres zones 1AU et de 70 % en secteur 1AUx,
- des coefficients d'espace de pleine terre de 40 % à 70 % en zone urbaine UC, de 60 % à 80 % minimum en zone urbaine d'habitat UH et de 40 % en zone 1AU.

Le projet de révision de PLU prévoit également un traitement des espaces libres en vue de l'infiltration des eaux pluviales ainsi que des espaces de stationnement et des cheminements doux en vue de limiter l'imperméabilisation des sols dans les OAP sectorielles.

**La MRAe s'interroge sur la cohérence de coefficients de 80 % minimum d'espace en plein terre en zone urbaine.**



#### **D. Prise en compte des risques et des nuisances**

##### Risque inondation

Le territoire communal est couvert par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) Vallée de l'Isle et de la Dronne-secteur Isle, inondation par débordement de cours d'eau, approuvé en juillet 2001. Le PPRI identifie réglementairement les parties nord et sud-ouest de la commune, en zone rouge, correspondant à la zone d'expansion de crue centennale devant être préservée et la frange ouest du bourg, en zone bleue, autorisant la construction, sous réserve de conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation.

Le projet de révision de PLU classe les secteurs situés en zone rouge en secteurs Np et Ap. Dans les deux secteurs de développement envisagés en zone 1AU (couverts par les OAP « Général de Gaulle », en cœur de bourg et « Route de Lussac ») à l'est du cœur de bourg, partiellement situés en zone bleue, l'emprise au sol maximale est limitée à 25 % pour les constructions et les extensions de bâtis existants.

Le dossier indique que la commune fait l'objet d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) de la Dordogne signé

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <div>Envoyé en préfecture le 25/09/2025</div> <div>Reçu en préfecture le 25/09/2025</div> <div>Publié le</div> <div>  </div> <div>  033-200070092-20250923-2025_09_258-DE </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|  | <p>en décembre 2018. Il conviendrait d'apporter des informations relatives au PAPI 2, programmé sur la période 2015-2019, révisé et prolongé jusqu'en 2022, afin de connaître les actions qui ont été engagées depuis 2022 en matière de gestion du risque inondation. Les deux futures zones 1AU couvertes par les OAP « Chemin des gravières » et « Rue des gravières », localisées au sud et à l'est du bourg, sont concernées par les débordements de nappes souterraines. Le règlement informant de l'aléa liste des dispositions préventives à adopter pour permettre une construction adaptée et la conception des clôtures devant faciliter l'écoulement des eaux.</p> <p><u>Risque retrait et gonflement d'argile</u><br/>L'intégralité du territoire est exposé au risque de niveau moyen de retrait-gonflement des argiles. Le dossier et les dispositions générales du règlement du projet de révision de PLU mentionnent l'article 68 de la loi ELAN rappelant l'obligation de réaliser une étude géotechnique en cas de vente d'un terrain, destiné à la construction à usage d'habitation ou mixte dans les zones de susceptibilité moyenne et forte.</p> <p><u>Autres risques</u><br/>S'agissant des risques technologiques et des nuisances, le dossier et le règlement graphique mentionnent que les RD910, RD1089, RD674, l' A89 et la voie ferroviaire, concernées par l'arrêté préfectoral du 23 juillet 2023 en tant qu'infrastructures de transports terrestres générant des nuisances sonores, sont classées de catégorie 1 à 5. Le projet de règlement graphique identifie les secteurs affectés par le bruit d'une largeur minimale de dix mètres (catégorie 5) à 300 mètres (catégorie 1) de part et d'autre des infrastructures.<br/>Les secteurs de développement urbain 1AUv (associé à l'OAP « Pinaud Faurillon ») et 1AU (associé à l'OAP « Champs d'Henry-La Cime du bois ») pour l'habitat ainsi que 1AUx (associé à l'OAP « Grand Frappe ») pour les activités sont partiellement ou totalement localisés dans un secteur affecté par un classement sonore. Les zones 2AU et 2AUe, non couvertes actuellement par des OAP, sont également intégralement concernées par un classement sonore.</p> <p>Les dispositions générales du règlement prescrivent les mesures d'isolement acoustiques issues de l'article 4 de l'arrêté préfectoral évoqué, notamment pour les bâtiments d'habitation devant présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Cependant, les mesures de prévention des nuisances acoustiques</p> | <p>Comme évoqué précédemment, les densification ne permettent pas de répondre aux objectifs de productions de logements sociaux, il a été étudié des espaces libres dans les zones urbaines ou en continuités de ces dernières mais en dehors des zones de risques (inondations notamment).<br/>Les nuisances sonores sont dues à des infrastructures routières. Actuellement, les techniques constructives des bâtiments permettent de réduire les nuisances sonores . Enfin, sur les espaces libres définies dans les OAP notamment des aménagements de types merlons, plantations, ... peuvent être réalisés par les porteurs de projets afin de renforcer la limitation des nuisances sonores.</p> <p>Le type de défense incendie envisagé ne peut être précisé à ce stade de la planification. C'est dans le cadre du projet que cela pourra être déterminé.</p> |  |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>pour les bâtiments autres que d'habitation ne sont pas clairement précisées.</p> <p><b>La MRAe recommande de justifier l'absence de démarche d'évitement en ce qui concerne le développement de zones d'habitats (1AU, 1AUv et 2AU) dans des espaces subissant des nuisances sonores. Il conviendrait de justifier de l'impossibilité d'urbanisation ailleurs sur la commune (densification,...) .</b></p> <p>Par ailleurs le dossier préconise des reculs des constructions hors agglomération le long des axes les plus générateurs de nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recul de 100m par rapport à l'axe de l'A89</li> <li>- recul de 75m par rapport à l'axe des RD 1089 et un tronçon de la 910</li> <li>- recul de 35m par rapport à l'axe de la RD 674 et un tronçon de la 910.</li> </ul> <p>De plus le règlement de l'ensemble des zones du projet de révision de PLU impose un recul de dix mètres pour toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes par rapport à la délimitation d'une zone agricole pour limiter les conflits d'usages et les nuisances. Un recul de dix mètres minimum est également prévu par rapport à la berge des ruisseaux.</p> <p>Des OAP prévoient également une bande tampon de dix mètres de large entre les secteurs de développement à vocation d'habitation et une zone agricole, maintenue en espace vert.</p> <p>Le territoire compte seize installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ; aucun des secteurs de développement urbain envisagés n'est situé à proximité.</p> <p>Concernant la défense incendie, le tome 4 du rapport fournit en page 134 deux cartographies localisant les zones de risque d'incendie et le type de dispositif présent sur la commune ainsi que les ouvrages de défense incendie existants, en majorité sur la moitié ouest du territoire.</p> <p>Le dossier identifie dans l'état initial de l'environnement la nécessité de renforcer la défense incendie sur le territoire communal en raison de secteurs peu ou non couverts. Il précise que trois ouvrages de défense incendie sur les 81 existants sont identifiés « indisponibles » selon les résultats d'un contrôle effectué en 2023 et par ailleurs dix points d'eau incendie sont en projet. Le résultat des analyses menées sur les secteurs de développement urbain envisagés indique pour le volet Eau que la future zone 1AUv associée à l'OAP</p> |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

« chemin des gravières » n'est pas située à proximité d'un ouvrage de défense incendie. **Il convient de préciser le dispositif de défense incendie envisagé pour couvrir à terme la zone 1AUv évoquée.**

#### **E. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique**

Le projet de révision de PLU traite l'adaptation au changement climatique notamment en préservant réglementairement les éléments composant la trame verte et bleue et par un classement en secteur naturel et agricole protégé.

Les OAP prévoient l'aménagement de cheminements doux, en connexion avec les aménagements existants ainsi que le traitement des espaces de stationnement, de façon perméable.

Le PADD prévoit de développer les énergies renouvelables sur les espaces déjà artificialisés du territoire communal, notamment par la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments en recherchant une qualité paysagère et environnementale. Il est aussi prévu le recours à des dispositifs de production d'ENR dans les OAP. Par ailleurs, le règlement de la zone A envisage, selon le dossier, le développement d'installations de production d'électricité solaire en autorisant l'implantation des installations de type agrivoltaïque.

Pour compléter cette thématique, il conviendrait que la communauté d'agglomération se réfère aux outils recensés par le centre de ressources pour l'adaptation au changement climatique du ministère en charge de la transition écologique.

#### **IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale**

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile (33) porté par la communauté d'agglomération du Libournais vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2036. Il prévoit l'accueil de 974 habitants supplémentaires et un besoin de 351 logements.

Le projet de PLU envisage la création de plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat. Le besoin de logements en extension n'est cependant pas suffisamment justifié étant donné que le potentiel de

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|             | <p>logements en densification semble répondre au besoin du projet communal.</p> <p>Le besoin en termes de surfaces nécessaires au développement économique est à justifier.</p> <p>Le projet de PLU projette ainsi une consommation d'espaces NAF semblable à la période antérieure et ne semble pas comptabiliser toutes les superficies telles que les emplacements réservés et des STECAL prévus. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF du SRADDET et de la loi Climat et résilience n'apparaît ainsi pas respecté. Le projet de PLU doit donc être mis en cohérence avec ces objectifs.</p> <p>Les secteurs les plus sensibles, notamment les zones à dominante humide, ont été préservés par un classement en secteur Np et Ap. Néanmoins, des compléments sont attendus sur la caractérisation des zones humides et les mesures d'évitement-réduction induites dans les secteurs de développement envisagés. Des précisions sont nécessaires sur la disponibilité de la ressource en eau potable ainsi que sur l'assainissement individuel pour s'assurer de la soutenabilité du projet..</p> <p>La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.</p> |  |  |
| <b>CD33</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 04/03/2025  | <p>De nombreux éléments inscrits dans ce projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet prévoit des <b>objectifs ambitieux de diversification de l'offre d'habitat</b>, avec une programmation importante de logements locatifs sociaux conformément aux obligations de la loi SRU et aux objectifs du Programme Local de l'Habitat. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) favorisent <b>différentes typologies et formes d'habitat</b> pour répondre à une diversité de besoins, avec</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>des objectifs de densité en cœur de ville favorables à une diversification adaptée de l'offre d'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet permet de <b>maîtriser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de renforcer le développement urbain à la proximité immédiate de la centralité</b> de la commune, via notamment des OAP en densification ou en renouvellement urbain et une limitation du développement sur les zones en extension ou éloignées.</li> <li>- <b>Le projet permet une protection adaptée des espaces agricoles</b> : les règlements des zones A, Ap et N sont adaptés aux enjeux de protection, aucun Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation d'habitat ne sont envisagés, aucun changement de destination en zones A ou N n'est autorisé et des zones tampons arborées de 10 m entre les zones urbaines et les zones agricoles sont intégrées dans les OAP.</li> <li>- Les enjeux de <b>préservation de la ressource en eau et des cours d'eau</b> sont intégrés dans le projet. De nombreux éléments de la trame verte et bleue ont été repris dans des protections et des reclassements en zones N.</li> <li>- L'anticipation d'une <b>zone de densification autour du déplacement de la halte ferroviaire</b> va dans le sens d'une meilleure cohérence urbanisme / transports et de l'opportunité de développer une offre diversifiée d'habitat à la proximité d'une offre efficace de transports en commun.</li> </ul> <p>Pour autant, des réserves peuvent être émises sur votre projet au regard des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au regard de la pression sur la ressource existante, <b>un bilan besoins-ressources actuel et futur permettant de démontrer l'adéquation du projet avec les ressources en eau potable</b> aurait dû être réalisé.</li> <li>- <b>L'inventaire des zones humides est incomplet</b> et ne permet pas une bonne appréhension de l'impact des projets d'urbanisation envisagés sur les zones humides. De même, si des <b>protections</b> ont été envisagées à la proximité des</li> </ul> | <p>Dans sa restitution, le bureau d'études THEMA Environnement a indiqué les enjeux écologiques dans la partie portant sur les habitats naturels et semi-naturels. Un niveau d'enjeu est indiqué pour chaque habitat. Et une synthèse est formulée à la fin de la fiche. De plus, les éléments de restitution sur les zones humides indiquent</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>cours d'eau, ces dernières <b>ne concernent pas l'ensemble des lits majeurs et leurs capacités de débordement.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements et les modalités de sécurisation de certains <b>accès sur les routes départementales prévus dans les OAP</b> doivent être clarifiées.</li> </ul> <p>D'autres <b>recommandations</b> concernant le renforcement de la prise en compte des enjeux de paysage et de continuités écologiques dans les OAP ainsi que la prise en compte des besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage sont aussi formulées dans l'avis détaillé joint, dont je recommande la prise en compte dans ce projet.</p> <p>Au vu de ces éléments, j'émet un <b><u>avis favorable avec réserves</u></b> sur le projet de PLU de la commune de Saint Denis de Pile.</p> <p style="text-align: center;"><b>DETAILS DE L'AVIS DU DEPARTEMENT<br/>SUR LE PLU ARRETE DE SAINT-DENIS-DE-PILE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><u>DETAILS DES RESERVES</u></b></li> </ul> <p>&gt; <u>Prise en compte de la préservation de la ressource en eau potable</u></p> <p>Le PADD indique que le volume des prélèvements autorisés permet un développement de la commune sans évaluation des besoins en eau actuels et futurs. Il conviendrait d'adapter le développement à la ressource disponible. L'impact du document de planification sur la ressource est utile pour mesurer les capacités de développement du territoire et vérifier que les ambitions affichées de préservation de la ressource sont compatibles avec le développement annoncé, afin de considérer le risque de tension pour l'approvisionnement actuel et futur. L'année 2022, considérée comme une année de référence sur l'augmentation des consommations en eau conséquente à l'élévation des températures liée au changement climatique, a enregistré un prélèvement de 1 106 541 m3 qui est proche du volume maximum prélevable autorisé (1 210 000 m3).</p> | <p>une analyse sur l'aspect botanique et pédologique.</p> <p>Il s'agit d'orientations. Ces éléments de clarification seront à produire par le porteur de projet dans la phase opérationnelle.</p> <p>Cf. Evaluation environnementale<br/>La stratégie communale vise à encadrer l'évolution démographique, notamment celle issue du processus de densification. Si la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile contribuera à un accroissement démographique avec pour conséquence une augmentation des pressions sur la ressource en eau potable, celui-ci sera davantage maîtrisé, et plus progressif dans le temps.<br/>La mise en œuvre du <u>PLU de Saint-Denis-de-Pile révisé</u> est associée à un potentiel de 368 logements à l'horizon 2036 (dont 120 en cours), via la mobilisation des zones 1AU et de la densification en zone urbaine U. Les besoins supplémentaires en eau potable seront donc inhérents à l'occupation de ces logements par une population permanente.</p> | <div data-bbox="1711 28 2210 172"> <p>Envoyé en préfecture le 25/09/2025</p> <p>Reçu en préfecture le 25/09/2025</p> <p>Publié le</p> <p>ID : 033-200070092-20250923-2025_09_258-DE</p>  </div> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

Avec une approche « classique » basée sur une consommation journalière de 150 l/j/hab, l'œuvre du PLU révisé de Saint-Denis-de-Pile corollaire des besoins AEP supplémentaires journaliers domestiques cumulés de l'ordre de 131 m<sup>3</sup>, soit environ 47815 m<sup>3</sup>/an à l'horizon 2036.

Comme l'indique l'état initial de l'environnement, la consommation annuelle observée *par abonné* est d'environ 111,5 m<sup>3</sup> (en moyenne sur le pas de temps 2019-2022). Compte tenu du nombre potentiel de logements prévue à terme par le PLU de Saint-Denis-de-Pile (368), **il peut être auguré un besoin supplémentaire annuel global estimé en eau potable d'environ 41000 m<sup>3</sup>** (sur la base d'une *augmentation* de la population permanente liée à l'occupation de 368 logements produits et d'une consommation annuelle par abonné de 111,5 m<sup>3</sup>).

Le tableau suivant précise, par secteur couvert par une OAP à destination « résidentielle », les besoins annuels qui seront potentiellement attendus (avec toutes les limites liées à l'exercice). La consommation est basée sur un ratio de 111,5 m<sup>3</sup>/an/abonné.

| OAP HABITAT          | Nombre de logements attendus sur le secteur OAP (total et/ou maximum si précisé dans l'OAP) | Volumes annuels attendus (en m <sup>3</sup> ) à terme sur le site, et au global |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| HAUT-MEXANT          | 33                                                                                          | 3 679,5                                                                         |
| ROUTE DE LUSSAC      | 73                                                                                          | 8 139,5                                                                         |
| PINAUD FAURILLON     | 19                                                                                          | 2 118,5                                                                         |
| CHEMIN DES GRAVIERES | 5                                                                                           | 557,5                                                                           |
| ROUTE DE LA GARE     | 15                                                                                          | 1 672,5                                                                         |
| GENERAL DE GAULLE    | 14                                                                                          | 1 561,0                                                                         |
| CHAMP D'HENRY        | 62                                                                                          | 6 913,0                                                                         |
| <b>TOTAL</b>         | <b>221</b>                                                                                  | <b>24 641,5</b>                                                                 |

*Besoins annuels estimés au niveau des sites OAP*

Avec toutes les limites liées à cet exercice, l'urbanisation des sites couverts par les OAP figurant dans le tableau précédent aura pour corollaire un volume total annuel estimé d'environ 24640 m<sup>3</sup>/an. Ces besoins en eau



> L'assainissement

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

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

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

seront à satisfaire au fur et à mesure de l'urbanisation des différents sites.

La révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile, à travers ses choix réglementaires (graphique, écrit), encadre fermement les perspectives d'évolution du tissu bâti, notamment par effet de densification. La collectivité souhaite en effet maîtriser le processus de densification, afin que celui-ci ne soit pas « subi ». Par ces nouvelles mesures, le potentiel mobilisable pour l'urbanisation offre ainsi un potentiel de 368 logements (hors 2AU car ouverture soumise à révision), dont 120 en cours. Par les nouvelles règles du PLU, Saint-Denis-de-Pile permet une maîtrise du processus de densification, qui se traduit par une réduction de l'ordre de 50% du potentiel de logements possible par rapport au PLU en vigueur. *De facto*, le PLU de Saint-Denis-de-Pile proposé par la révision, aura pour corollaire une sollicitation bien mieux contrôlée de la STEP de Saint-Denis-de-Pile.

Dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile, les logements à venir seront ainsi créés :

- dans la zone urbaine U, par effet de densification (division parcellaire ou mobilisation d'unité foncière libre), et incluant des projets en cours ;
- dans les zones à urbaniser 1AU ;

Les sites couverts par une OAP sectorielle à destination d'habitat, et desservis par l'assainissement collectif, seront à l'origine d'émissions d'ERU cumulées qui devront être gérées par la STEP de Saint-Denis-de-Pile. Par rapport à sa sollicitation actuelle, sont potentiellement à attendre :

- Paramètre organique : + 30,8 kg/j de DBO<sub>5</sub>
- Paramètre hydraulique : + 77 m<sup>3</sup>/j.

➤ **Au regard de l'ensemble de ces éléments, et avec toutes les limites liées à l'exercice, le développement démographique proposé par la commune de Saint-Denis-de-Pile à**

**l'horizon 2036 sur les secteurs  
l'AC, est a priori compatible  
capacités résiduelles de traite  
station d'épuration.**

Suite à l'enquête publique, la zone 1AUv chemin des Gravières est reclassée en zone 2AU.

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

Le règlement écrit et les OAP prévoient la prescription de désimperméabilisation, qui permettra de limiter les ruissellements, ainsi que des rehausses constructives pour les zones à risque inondation.

Par contre, l'OAP de la zone de Frappe privilégie le raccordement au réseau avant l'infiltration à la parcelle et ne prévoit pas la désimperméabilisation ni la limitation des surfaces imperméabilisées.

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

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

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>obligation et nécessite par conséquent un contrôle de raccordement et débit de fuite au réseau).</p> <p>&gt; <u>Protection des zones humides</u></p> <p><b>Le diagnostic ne comporte pas un inventaire de zone humide complet et règlementaire à l'échelle du territoire concerné.</b> Les données de zones humides considérées sont uniquement issues des correspondances d'habitats naturels issues des zonages d'inventaires et règlementaires types ZNIEFF et site Natura ainsi que des descriptions des grandes unités écologiques du territoire. L'inventaire des zones humides doit être complété, a minima pour les zones U et futures zones à urbaniser. Une cartographie complète doit présenter les zones humides impactées par les projets d'urbanisation concernés. Une analyse des incidences potentielles doit être fournie en vue de l'application de la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC).</p> <p>Par ailleurs, l'appréciation et la considération des zones humides doivent mentionner également les fonctionnalités autres que celles en lien avec la biodiversité. La description des zones humides doit également faire apparaître <b>les intérêts de leurs fonctionnalités biogéochimiques</b> (épuration naturelle) <b>et hydrauliques</b> (ralentissement des ruissèlements, soutien d'étiage, bassin écrêteur de crue, recharge de nappe,...), afin d'identifier les zones susceptibles d'impacter les phénomènes de ruissellement en cas d'artificialisation.</p> <p><b>Concernant certains secteurs des OAP, ils présentent des enjeux de potentialité humide.</b> Pour lever cette contrainte, il est impératif de réaliser un diagnostic zone humide conforme à la réglementation en vigueur (étude du sol - cf. Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement). Pour éviter de participer à l'érosion de la biodiversité, des sols et aux dérèglements hydrauliques en aval, la commune doit strictement appliquer la séquence ERC et justifier qu'aucune alternative aux projets techniquement et économiquement acceptable n'est possible ou démontrer l'intérêt public majeur de l'opération le cas échéant. Si c'est le cas, une recherche de secteurs de compensation doit en outre être produite.</p> | <p>Ce n'est pas la vocation du PLU de faire un inventaire complet des zones humide sur le territoire communal. Tous les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'un inventaire complet : Dans sa restitution, le bureau d'études THEMA Environnement a indiqué les enjeux écologiques dans la partie portant sur les habitats naturels et semi-naturels. Un niveau d'enjeu est indiqué pour chaque habitat. Et une synthèse est formulée à la fin de la fiche. De plus, les éléments de restitution sur les zones humides indiquent une analyse sur l'aspect botanique et sur le critère pédologique.</p> |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



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

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

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

▪ **DETAILS DES RECOMMANDATIONS**

> Sur les paysages et les continuités écologiques

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

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

Par ailleurs, le poster Herbacées présente des essences allergènes et exotiques envahissantes mentionnant un objectif "d'éviter leur

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|             | <p>plantation" et "adapter leur entretien". Dans un principe de cohérence et de précaution il est préférable de noter plutôt une interdiction stricte de ces plantations et d'utilisation de ces essences au sein du territoire communal.</p> <p>&gt; <u>Prise en compte des besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage</u></p> <p>Le projet, et notamment sa traduction réglementaire, ne donne pas à voir les réflexions en cours sur la production de terrains locatifs familiaux pour favoriser des solutions d'habitat adapté pour les gens du voyage en cours de sédentarisation ou sédentarisés, en dehors de zonages identifiés sur des situations déjà existantes de sédentarisation.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| <b>INAO</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 11/02/2025  | <p>La commune de Saint-Denis-de-Pile est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Bordeaux Supérieur », « Bordeaux » et « Crémant de Bordeaux ».</p> <p>Elle appartient également aux aires géographiques des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-ouest », « Jambon de Bayonne » et « Porc du Sud-Ouest ».</p> <p>Les aires parcellaires délimitées en AOC représentent 1121 ha sur la commune, avec environ 223 ha de vignes exploitées par 63 exploitations dont 30 ayant leur siège sur la commune en 2022.</p> <p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <p>Le Rapport de Présentation analyse l'agriculture non seulement en termes paysagers mais également en tant qu'activité économique structurante du territoire communal. La volonté de la municipalité est de préserver les espaces agricoles pour pérenniser et renforcer cette activité, favoriser sa diversification, notamment celle tournée vers le tourisme, valoriser la viticulture et enfin anticiper les conflits d'usage et favoriser la transition paysagère.</p> |  |  |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                         | <p>Dans le PADD, la commune souhaite préserver la qualité agronomique, l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques. Elle souhaite limiter l'extension urbaine aux sites déjà urbanisés, éviter l'étalement urbain en privilégiant la reconquête des sites centraux avec un objectif de modération de la consommation foncière.</p> <p>La municipalité souhaite accueillir 974 habitants supplémentaires (+1.23% par an) pour atteindre une population de 6765 habitants à l'horizon 2036 nécessitant la création de 351 nouveaux logements. Le projet communal repose sur un objectif de maîtrise et de réduction de la consommation foncière au regard de la consommation passée en favorisant le développement au sein du tissu urbain existant.</p> <p>A Saint-Denis-de-Pile, 22ha16 ont été consommés entre 2010 et 2021 dans des espaces naturels agricole et forestiers. En application de la réduction de 50% de ce rythme d'artificialisation, le potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par le PLU révisé serait de 11,08 hectares sur les 12 prochaines années. Pour s'inscrire dans cet objectif de limitation de la consommation d'espace, et en l'absence d'enjeu concernant la vacance de logements, le projet de développement s'appuie sur la mobilisation des capacités de densification au sein des zones urbaines, mais aussi sur des capacités en extension.</p> <p>L'ensemble des orientations d'aménagement proposées sur des secteurs délimités en AOC se situe au sein de l'enveloppe urbaine existante, dans des espaces enclavés par l'urbanisation dont la vocation agricole est condamnée à court terme.</p> <p>En conséquence, le plan de zonage apparaît cohérent avec les orientations du projet et présente une faible incidence sur les espaces délimités en AOC.</p> <p>Après étude du dossier, <b>l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur les AOC et IGP concernées.</b></p> |  |  |
| <b>VINCI autoroutes</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 12/02/2025              | Nous avons pris connaissance de l'arrêt de révision du PLU de la commune de Saint Denis de Pile sur le site de la CALI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas été conviés aux différentes réunions des Personnes Publiques Associées.</p> <p>La commune est en effet traversée par l'autoroute A89 concédée à ASF.</p> <p>Or, pour permettre une exploitation adéquate de l'ouvrage autoroutier et son adaptation dans le temps (adaptation à l'évolution du trafic, à l'évolution de la demande de nos clients et des normes de sécurité et environnementales), il importe que les documents d'urbanisme prennent en compte la présence de l'autoroute.</p> <p>C'est la raison pour laquelle nous vous adressons nos observations sur le projet de PLU :</p> <p>1 - <u>La juste définition de l'assiette foncière de l'autoroute</u></p> <p>Le Domaine Public Autoroutier de l'A89 Concédé à ASF (OPAC) sur la commune de Saint Denis de Pile est un domaine délimité par décision ministérielle n°645/1 du 20/04/2009.</p> <p>Les emprises du OPAC ne se limitent pas au seul tracé de l'autoroute. Le OPAC peut comprendre également des aires de repos ou de service avec présence d'enseignes commerciales, nos locaux d'exploitation, les logements d'astreinte de notre personnel, ou encore des emprises pour projets d'aménagements ultérieurs.</p> <p>Afin que les habitants visualisent bien le Domaine Public Autoroutier Concédé et le tracé de l'autoroute, ceux-ci doivent être clairement identifiés dans le plan de zonage et dans tous les documents graphiques du PLU.</p> <p>Actuellement, le OPAC n'est pas identifié sur le projet de plan de zonage.</p> <p>Pour votre complète information, nous vous adressons les plans de délimitation du DPAC approuvés par décision ministérielle(S planches).</p> <p>2 - <u>La maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'autoroute</u></p> <p>Dans les zones traversées par l'autoroute, les règles d'implantation des constructions par rapport à celle-ci doivent être clairement mentionnées.</p> |  |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

- **Une marge de recul des constructions à respecter le long de l'autoroute**

Si la **bande d'inconstructibilité des 100 mètres** de part et d'autre de l'autoroute dans les secteurs non urbanisés prévue par l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme est bien figurée sur le plan de zonage et le règlement des zones concernées, elle ne semble pas prise en compte dans le document de présentation des OAP et notamment au droit de l'**OAP dite de Grand Frappe** qui se situe pour partie dans la **bande d'inconstructibilité**. Le **tampon éco-paysager mentionné ne semble pas respecter cette profondeur de 100m**.



**En secteur urbanisé (cf zone IAux, UGv et UGvi)**, une bande d'inconstructibilité doit être maintenue pour préserver le bon voisinage avec l'autoroute. Il conviendra donc qu'ASF soit consulté sur tout projet d'aménagement prévu à proximité de l'autoroute. La marge de recul à respecter devra être étudiée au cas par cas.

- **Une vigilance particulière sur les projets d'aménagements aux abords de l'autoroute qui peuvent avoir des incidences hydrauliques**

Tout aménagement de terrain, tendant à réduire les infiltrations des eaux zénithales dans les sols et à augmenter les écoulements empruntant les ouvrages hydrauliques de franchissement de l'autoroute, devra faire l'objet d'une étude spécifique relative aux incidences éventuelles sur les installations autoroutières. Cette étude devra vérifier que la protection de l'autoroute (chaussées, plate-forme, ouvrage d'art, etc.) est toujours assurée en période de crue centennale.

Aussi, **concernant l'OAP de Grand Frappe**, il conviendra qu'ASF soit saisie à partir des éléments d'étude concernant les installations susceptibles d'entraîner des modifications, quelles qu'elles soient au réseau hydraulique existant: plans, profils; étude hydraulique. ASE pourra être amenée à émettre des réserves ou à faire part de son désaccord Les adaptations des ouvrages du domaine public autoroutier rendues nécessaires par le projet seront à la charge du demandeur. A cet égard, le maintien d'une zone protégée de l'urbanisation à proximité des points de rejet d'eau pluviale de l'autoroute est de nature à préserver un espace foncier qui pourrait

Bien au contraire, le recul est pris en compte dans un espace tampon dans l'OAP de Frappe.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>être utilisé afin d'installer le cas échéant des dispositifs de protection de la ressource en eau.</p> <p>- <b>La bande de classement sonore de l'autoroute</b></p> <p>Le secteur affecté par le bruit des infrastructures routières (250 mètres de part et d'autre de l'A89 depuis le bord de l'autoroute) doit figurer à la fois dans l'annexe dédiée aux «Périmètres de prescription acoustique et prescriptions d'isolement acoustique» et sur le plan de zonage.</p> <p>Le contenu du règlement des zones concernées doit par ailleurs au minimum reprendre ou renvoyer vers les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.</p> <p>Actuellement, le secteur affecté par le bruit des infrastructures routières figuré sur les plans de zonage mais <b>le tableau mentionné à l'article 1.18 pourrait être complété en faisant clairement apparaître la catégorie retenue pour l'A89 (infrastructure de catégorie 2 - largeur de 250m).</b></p> <p>3 - <u>La biodiversité</u></p> <p>- <b>La levée des secteurs de biodiversité et la suppression des Espaces verts protégés (EVP et EBC) sur le OPAC</b></p> <p>Le plan de zonage identifie des espaces boisés classés dans les emprises du DPAC: parcelles YX 153, YX 5, XA 57, YX 156, XA 382. <b>Cette identification n'est pas compatible avec l'exploitation de l'autoroute.</b></p> <p>Dans le cadre de la valorisation de ses dépendances vertes, ASF applique une gestion appropriée favorable à la préservation de la biodiversité. Cependant, les éléments qui constituent ces dépendances vertes ne peuvent pas être figés par une procédure additive susceptible d'interdire les interventions d'entretien de la végétation qui répondent à des obligations de sécurité et réglementaires (entretien des clôtures, des fossés, visibilité des panneaux, arbres dangereux, fauchage de l'accotement, gestion des espèces invasives ...)</p> <p><b>Nous demandons donc la suppression de ces zones protégées dans les emprises du OPAC.</b></p> | <p>Ces deux éléments figurent sur le plan de zonage.</p> <div data-bbox="1198 292 1272 347"></div> <p><b>Bande inconstructible le long des axes à grande circulation</b></p> <div data-bbox="1198 371 1272 427"></div> <p><b>Zone de bruit liée à la proximité de l'A89, de la RD 910, RD 1089, RD 674 et voie ferrée</b></p> <p>Le règlement sera complété par cette information.</p> <p>Les parcelles YX 153, YX 5, XA 57, YX 156, XA 382 en EBC seront délassées dans le Plu approuvé.</p> |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



**- Les EVP sur les délaissés autoroutiers:**

L'identification d'espaces protégés au titre de l'article L. 151-23 sur les parcelles propriété d'ASF peut compromettre les usages de ces parcelles exigés par l'exploitation et l'évolution de l'autoroute.

Le plan de zonage identifie des EVP dans le domaine privé d'ASF: parcelles YX 161, YX 67, YX 163, YX 170, YX 154, YX 157, YX 7, XA 384, XA 375, XA 294, XA 289, YW 362, YW 367, YW 86, YV 198, YM 93, YM 272, YL 254, YL 252, YL 247, YL 244.

De nombreuses opérations (y compris de modernisation environnementale) requièrent des occupations temporaires pour leurs phases de travaux. Tout en veillant à la prise en compte écologique et au respect du droit de l'environnement, ces occupations sont préférentiellement recherchées sur nos propriétés afin de minimiser la gêne auprès des riverains.

ASF applique également une démarche de valorisation écologique sur nombre de parcelles et ce sous forme de restauration/réhabilitation de milieux (restauration de zones humides, création de mares, de haies) conventionnement (pâturage pour maintien de milieux ouverts) ou rétrocession à des fins de conservation (conservatoires, syndicat de rivière).

Une telle identification dans le PLU serait source de procédures additionnelles entravant ces usages.

**4 - L'entretien et la maintenance de l'infrastructure autoroutière**

L'ouvrage autoroutier est soumis à des règles de maintenance strictes dont l'objectif est d'assurer la sécurité des automobilistes; à ce titre il est essentiel que votre document d'urbanisme (tant la partie réglementaire que graphique) permette nos interventions sur l'ensemble du OPAC; ces opérations peuvent porter sur la chaussée, les bassins autoroutiers, les clôtures ou encore la végétation.

Chacune des zones concernées par le OPAC (Np, A et Ap) doit prendre en compte ces aspects. Ce qui implique une rédaction adaptée du règlement de ces zones en 4 points :

**- Caractéristiques des zones**

le règlement des zones sus désignées doit donc spécifier qu'elle englobe également le OPAC (Autoroute A89).

Le règlement sera complété en conséquence.

- **L'article 1.1.1.2** relatif aux «Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités» doit autoriser les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés.
- **L'article 1.2.2.3** relatif aux «clôtures» doit expressément préciser que les dispositions citées ne sont pas applicables aux clôtures autoroutières (qui peuvent être de hauteur supérieure à 2 m et étanche à la petite faune).  
Par ailleurs, **l'article 1.4 des dispositions générales** doit préciser que les clôtures autoroutières ne sont pas soumises à déclaration préalable.  
Les clôtures autoroutières sont implantées dans les emprises du Domaine Public Autoroutier Concédé, lequel est aménagé pour répondre à des impératifs réglementaires et de sécurité indispensables à l'exploitation de l'infrastructure autoroutière.

#### 5 - Les autres projets aux abords de l'autoroute

Sur votre territoire, plusieurs projets photovoltaïques sont à l'étude sur le Domaine Public Autoroutier Concédé (OPAC) et le domaine privé d'ASF.

Pour permettre la réalisation de ces projets, il convient que les emprises concernées soient classées dans des zones favorables au photovoltaïque (zonage Npv ou Apy). autorisant les parcs photovoltaïques au sol.

A défaut et en dernier recours, le zonage devra au moins être A ou N, et non A-Protégé, et devra intégrer la sous destination décrite ci-après. Un zonage A autorisant explicitement la destination suivante: « équipements d'intérêt collectif et services publics: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public » pourra s'avérer compatible, après discussion avec la DDT.

Vous trouverez dans le document joint le détail des sites envisagés.

Le plan de zonage et le règlement on été adaptés pour permettre la création d'un secteur Apv.  
L'étude d'impact transmise sera incérée dans les Annexes du PLU révisé.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                | <p><b>Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération ces projets dans le document d'urbanisme à venir et modifier le zonage de ces emprises actuellement envisagé en zone Ap.</b></p> <p>6 - <u>Interdiction de la Publicité aux abords de l'autoroute</u></p> <p>L'interdiction de la publicité aux abords de l'autoroute n'est pas prise en compte dans le document PLU par le biais d'un Règlement Local de Publicité intercommunal.</p> <p>Le RLPi a pour objectif de veiller à faire respecter la réglementation en matière de publicité le long des autoroutes qui a pour finalité <b>la sécurité des automobilistes</b> désormais codifiée dans le Code de l'Environnement et le Code de la Route.</p> <p>Enfin, nous vous saurions gré de bien vouloir associer ASF à tout projet, toute réunion concernant l'utilisation des sols aux abords de l'autoroute.</p> <p><b>Voir Plans en fichier annexe</b></p> |  |  |
| <b>CDPENAF</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 05/03/2025     | <p><b>SYNTHÈSE DU PROJET</b></p> <p>La surface communale de l'AOC perdant son usage ou sa vocation agricole dans le cadre du projet de PLU est de 27,7 ha soit 2,89 % de la surface AOC communale à usage ou vocation agricole.</p> <p>La zone A compte un secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ax. Dans le cadre du développement d'un élevage canin, le porteur de projet souhaite construire des locaux pour développer une pension canine.</p> <p>En ce qui concerne le règlement du STECAL Ax, l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 450 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'élevage canin,</li> <li>- 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la pension canine.</li> <li>- la hauteur d'une construction ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.</li> </ul>                                      |  |  |



Le PLU comprend déjà des STECAL existants en zone N. Toutefois, la procédure de révision en crée plusieurs, certains étant actuellement en zone à urbaniser ou urbaine dans le PLU en vigueur.

- STECAL n°1 : zone Ne, STECAL visant à gérer le cimetière existant et ses abords
- STECAL n°2 : zone Ne, STECAL visant à permettre la construction d'un nouveau cimetière
- STECAL n°3 : zone Ne, correspond à la gare de St-Denis-de-Pile
- STECAL n°4 : zone Nj, correspond à un jardin potager existant. Le site est dédié à la création d'un jardin partagé
- STECAL n°5 : zone Nt, correspond aux abords d'une ancienne gravière, mise en eau
- STECAL n°6 : zone Nx, correspond à un site existant (garage automobile)
- STECAL n°7 : zone Nx, site existant avec de l'activité économique, notamment un centre de contrôle technique
- STECAL n°8 : zone Nx, site existant
- STECAL n°9 : zone Nx, site existant lié à une entreprise de travaux vinicoles.

#### DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte des précisions apportées par l'INAO concernant le dépassement du seuil des 2 % de la surface AOC pour ce projet de révision du PLU. Toutefois, l'organisme indique ne pas avoir d'objection dans la mesure où le projet a une incidence limitée sur les AOC.

La commission retient ainsi que les parcelles considérées sont enclavées ou ont perdu leur usage viticole. La CDPENAF émet en conséquence un avis conforme favorable au titre de l'article L.112-1-1 du CRPM.

En ce qui concerne les STECAL, la CDPENAF s'interroge sur l'intérêt de créer un secteur Nj qui serait destiné à la création d'un jardin partagé. La commission n'émet pas d'observation sur les autres STECAL proposés.

En ce qui concerne l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N, la CDPENAF rappelle les éléments de doctrine dont elle s'est dotée.

*Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement des zones A et N du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité*

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p><i>des extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i></p> <p><i>Les dispositions recommandées par la CDPENAF de la Gironde, qui visent notamment à éviter la transformation d'annexes en logements, sont les suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• extension limitée à 30 % de l'existant à la date d'approbation du PLU (de préférence avec ajout d'une limite en valeur absolue adaptée au contexte mais qui ne devrait pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de superficie de l'extension),</i></li> <li><i>• annexe dans la limite de 50 m<sup>2</sup> pour garage et abri de jardin, 80 m<sup>2</sup> pour les piscines,</i></li> <li><i>• recommandations de distance maximum d'une annexe par rapport à la construction existante (selon les cas une valeur maximum pourrait être définie, 20 m par exemple),</i></li> <li><i>• limite, par unité foncière, du nombre d'annexe liée à l'habitation existante (le cas échéant, la CDPENAF peut être amenée à proposer un nombre maximum).</i></li> </ul> <p>En ce qui concerne l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la CDPENAF s'étonne de l'absence totale de bâtiments identifiés en zone A. Elle relève en outre que le règlement écrit de la zone N permet cette procédure mais que le règlement graphique n'identifie pas de bâtiment en zone naturelle. Aucun changement de destination ne pourra de fait être accordé en l'état du document.</p> <p><b>RÉSULTATS DU VOTE</b></p> <p>13 voix pour <b>l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS</b> au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme, et pour l'AVIS CONFORME FAVORABLE au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime,</p> |  |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|