



SAINT-DENIS- DE-PILE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2 Enquête publique

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

Département de la Gironde

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS

Enquête publique du 21 mars au 22 avril 2025 concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis-de-Pile

1^{ère} partie : Rapport du Commissaire Enquêteur



Commissaire enquêteur : Virginie Belliard-Sens
désignée par le Tribunal Administratif de Bordeaux
Décision n° E25000021/33 du 3 février 2025

Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le



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

Sommaire

1. GÉNÉRALITÉS.....	3
1.1. Objet de l'enquête	3
1.2. Contexte réglementaire	5
2. CONTEXTE ET ENJEUX	6
2.1. Contexte communal.....	6
2.2. Justification de la révision générale.....	7
2.3. Enjeux socio-démographiques.....	7
2.4. Enjeux économiques	8
2.5. Enjeux liés au patrimoine urbain et paysager	8
2.6. Équipements collectifs, transports et mobilité.....	9
2.7. Enjeux liés à la biodiversité.....	9
2.8. Principaux risques et nuisances	10
2.8.a. Risques inondation.....	10
2.8.b. Risques liés aux mouvements de sol	10
2.8.c. Nuisances liées au bruit.....	10
3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME	11
3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	11
3.2. Description du projet communal.....	11
3.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	13
3.4. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).....	15
4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	16
4.1. Méthodologie de prise en compte de l'environnement	16
4.2. Compatibilité avec les documents de rang supérieur	16
4.2.a. SCoT du Grand Libournais.....	16
4.2.b. Plan Local pour l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Libournais.....	17
4.3. Analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement et mesures prises pour les réduire et si possible les compenser	18

4.3.a. Paysage	18
4.3.b. Biodiversité et trame verte et bleue.....	19
4.3.c. Évaluation des incidences au titre de Natura 2000.....	20
4.3.d. Ressources et capacités de développement : les eaux superficielles et souterraines	21
4.3.e. Air et énergie.....	22
4.3.f. Risques naturels et technologiques, nuisances et pollutions.....	22
4.3.g. Programme de suivi des effets du PLU	23
5. COMPOSITION DU DOSSIER.....	24
6. CONCERTATION	25
6.1. Public.....	25
6.2. Personnes publiques associées.....	25
6.3. Avis de la MRAe et mémoire en réponse de la collectivité	31
7. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	34
7.1. Organisation de l'enquête	34
7.2. Information du public	34
7.3. Déroulement de l'enquête.....	37
7.4. Participation du public.....	37
7.5. Clôture de l'enquête	37
8. OBSERVATIONS RECUEILLIES	38
8.1. Bilan des observations	38
8.2. Procès-verbal de synthèse et réponses apportées par la collectivité	38
8.3. Classification des observations du public	39
8.4. Autres questions du commissaire enquêteur.....	42
8.5. Tableau de synthèse des observations recueillies.....	44

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. Objet de l'enquête

La commune de Saint-Denis-de-Pile, qui compte 5916 habitants en 2022 (population de référence INSEE), fait partie de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI). Elle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 décembre 2013 et modifié en 2017 et 2022.

La procédure de révision du PLU a été engagée par décision communautaire en date du 16 novembre 2020. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a fait l'objet d'une concertation en application de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme (CU) entre février et mai 2023 fixe les grandes orientations d'aménagement retenues :

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

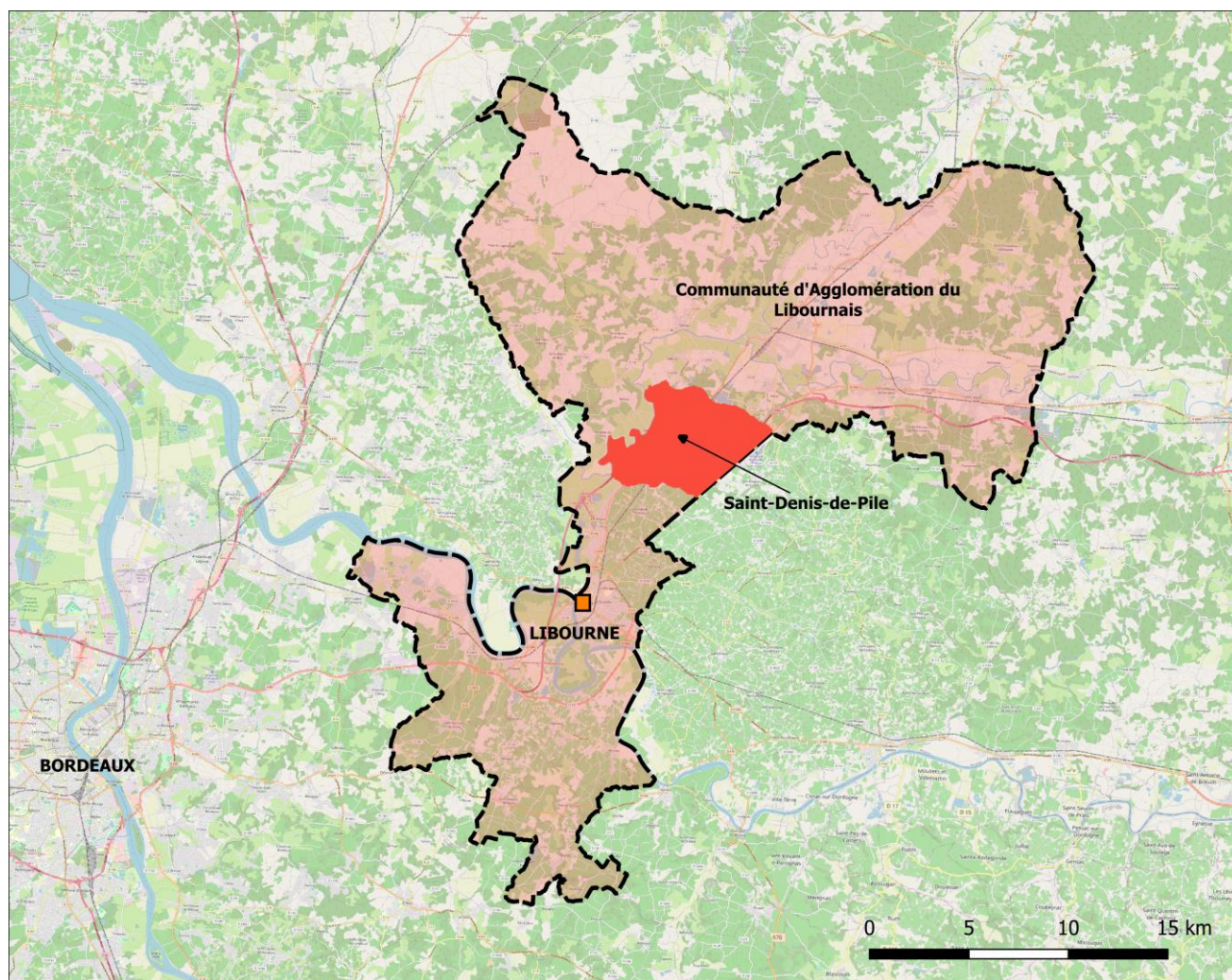
Le PLU de Saint-Denis-de-Pile s'articule avec le SCoT du Grand Libournais approuvé en 2016 et en cours de révision, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CALI approuvé en 2019. Il est à noter en parallèle de la présente procédure un projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat et des mobilités (PLUi-HD) en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté d'agglomération (enquête publique prévue en juillet 2025).

Le projet s'inscrit donc dans une procédure de révision en application des articles L153-31 à L153-33 du code de l'urbanisme. Il est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R104-11 du code de l'environnement.

La délibération du conseil communautaire du 13 novembre 2024 a tiré le bilan de la concertation organisée et arrêté le projet de révision du PLU.

La présente enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Elle est réalisée conformément aux prescriptions du Code de l'environnement.

Le présent rapport est accompagné d'un document présentant les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur (2^{ème} partie) et d'annexes (3^{ème} partie).



1.2. Contexte réglementaire

La procédure de révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile s'appuie sur les articles L153-31 à 33 du code de l'urbanisme.

L'article L. 153-19 de ce même code soumet le projet arrêté à une enquête publique qui doit être réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'enquête publique est régie par les dispositions prévues par le code de l'environnement (Articles L123-3 et suivants et R123-2 et suivants).

La délibération en conseil communautaire n°2024-11-309 du 13 novembre 2024 tire le bilan de la concertation et arrête le projet de plan local d'urbanisme.

La notification du projet aux personnes publiques associées a été effectuée en décembre 2025.

Par décision n°E25000021/33 du 13 février 2025 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux, j'ai été désignée commissaire enquêtrice en charge de l'organisation de l'enquête et M. Daniel Alamargot, commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté n°2025-113 du 3 mars 2025, le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais a prescrit l'ouverture de cette enquête publique (cf. annexe 3).

2. CONTEXTE ET ENJEUX

2.1. Contexte communal

La Communauté d'Agglomération du Libournais compte 45 communes. La commune de Saint-Denis-de-Pile est située dans la partie médiane du territoire communautaire, en rive gauche de l'Isle, à environ 10 km de Libourne et 40 km de l'agglomération bordelaise.

Elle couvre une surface de 290 km² en limite Nord du département de la Gironde, pour une population de 5916 habitants en 2022 (population de référence INSEE).

Elle est repérée par le SCoT du Grand Libournais comme une centralité relais rattachée au bassin de vie et d'emplois de l'agglomération libournaise. C'est une commune attractive qui bénéficie d'une croissance démographique d'environ 1 % par an.

Le territoire est structuré

- par plusieurs axes routiers :
 - L'autoroute A89 Bordeaux-Lyon via deux échangeurs,
 - La RD 910, qui rejoint Libourne et Guîtres,
 - La RD 674, qui relie Libourne à Coutras,
 - La RD1089, qui marque la limite orientale du territoire,
 - La RD 22, qui traverse la commune d'Est en Ouest,
- par la ligne ferroviaire Bordeaux-Paris : elle dispose d'une halte ferroviaire et deux lignes TER assurent la desserte de la commune.

Le paysage apparaît fragmenté avec plusieurs entités paysagères comprises entre la vallée de l'Isle à l'Ouest et les vignobles du Pomerol au Sud et à l'Est. Le centre bourg en rive gauche de la rivière est encadré par des bocages au Sud, des prairies humides au Nord et des grands champs à l'Est. Les ripisylves des ruisseaux affluents de l'Isle, le ruisseau de Lavie au Sud et le Petit Palais au Nord-Est, constituent des couloirs Est-Ouest riches en biodiversité.

Les zonages du patrimoine naturel se trouvent principalement dans la partie Ouest du territoire en lien avec la vallée de l'Isle :

- Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne, Zones Spéciales de Conservation (ZSC, Natura 2000),
- Marais Brizard et zone bocagère de Saillans, ZNIEFF de type I,
- L'Isle du barrage de Laubardemont à Libourne et sa vallée bocagère, ZNIEFF de type II.

La population est en constante augmentation depuis 1968 (multipliée par 2,4 entre 1968 et 2020), croissance portée par un solde migratoire historiquement élevé et une population relativement jeune.

En conséquence, la pression foncière est assez forte sur le territoire avec une vocation du parc de logement principalement résidentielle, et un développement récent du type pavillonnaire.

L'urbanisation a conservé une structure traditionnellement éclatée avec de nombreux hameaux anciennement à vocation agricole mais désormais résidentielle, et un développement récent en périphérie du bourg et le long des axes de circulation.

Saint-Denis-de-Pile est définie par l'INSEE comme un centre intermédiaire d'équipements et de services proposant des services de proximité ainsi que des services de gamme intermédiaire et supérieure : spécialistes médicaux, gare, supermarché, etc.

2.2. Justification de la révision générale

Dans la délibération en date du 16 novembre 2020 qui acte la procédure de révision du PLU, le conseil communautaire de la CALI indique engager cette révision pour les motifs suivants (cf. annexe 1) :

- *La maîtrise de la croissance urbaine au regard de son impact sur les paysages et sur l'environnement,*
- *La mise en cohérence de la croissance démographique au regard de son impact sur les équipements et les services,*
- *La préservation du cadre de vie, de la qualité de vie, des paysages urbains et ruraux au regard notamment des évolutions en cours en matière de division de logements anciens d'une part, de divisions parcellaires d'autre part, divisions portant à la fois sur les propriétés bâties et non bâties*
- *La maîtrise de l'évolution des zones urbaines (UA, UB, UC ..) ou d'habitats (Uh, Ah, Nh ..) et des modalités de développement de l'urbanisation en œuvre dans ces zones,*
- *La mise en œuvre de dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la Loi SRU en matière de production de logements sociaux,*
- *La poursuite de la valorisation du centre-ville,*
- *Le soutien aux activités économiques et l'engagement d'une réflexion sur les modalités d'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal,*
- *L'introduction de mesures de nature à favoriser le développement touristique,*
- *Le développement des modes de déplacement doux,*
- *La recherche d'une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics (voirie, réseaux divers), ces réseaux devant desservir les usagers actuels et futurs dans des conditions de sécurité et de fiabilité durables et optimum,*
- *L'intégration des mesures nouvelles, étudiées et adoptées à l'occasion de la modification simplifiée du PLU,*
- *L'intégration des mesures nouvelles, étudiées et adoptées à l'occasion de la modification n°2 du PLU.*

2.3. Enjeux socio-démographiques

Depuis les années 1960, Saint-Denis-de-Pile connaît une augmentation soutenue de sa population, ce qui la place comme l'une des plus attractives au regard des autres communes du SCoT et de la CALI. En 50 ans, la commune a accueilli en moyenne 68 habitants de lus par an. Elle accueille 5916 habitants en 2022 (population de référence INSEE).

Cette croissance est portée par une attractivité forte et un solde naturel positif en lien avec une population relativement jeune. La répartition des classes d'âge est plutôt équilibrée. On observe toutefois un vieillissement progressif de la population lié notamment à la baisse de la taille des ménages.

La taille moyenne des ménages a en effet chuté de 3,19 en 1968 à 2,38 en 2020, suivant la tendance au niveau national et intercommunal. Saint-Denis-de-Pile reste cependant une commune « familiale » avec une proportion comparable de ménage d'une personne, de couples sans enfant et de couples avec enfants.

Le revenu médian de la population est légèrement inférieur à la moyenne intercommunale.

En 2020, la commune compte 2550 logements dont 91% à vocation résidentielle. En 50 ans, 1707 logements ont été créés, soit un rythme d'environ 34 logements par an. Entre 2012 et 2021, les logements produits sont principalement de type individuel pur (pavillonnaire), et engendrent une forte consommation d'espace.

La part de logements vacants est faible mais a tendance à augmenter. La taille des logements reste élevée mais le parc tend à se diversifier pour accueillir une population variée et maintenir une mixité sociale et générationnelle.

La commune est soumise à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui impose un objectif de 25% de logements sociaux. Pour répondre à cet objectif, 172 logements locatifs sociaux seraient à produire d'ici 2036.

2.4. Enjeux économiques

Le taux d'activité est en stagnation depuis 2009 du fait de l'augmentation du nombre de chômeurs, autour de 71%. On note une fuite des jeunes actifs (non-étudiants de moins de 25 ans) sans emploi hors de la commune, un des facteurs du vieillissement de la population.

La commune se distingue au sein de la CALI par une forte proportion d'ouvriers et employés (62%) à l'inverse des agriculteurs exploitants et des cadres et professions intellectuelles supérieures. Seulement 21% des actifs travaillent sur le territoire communal. La commune reste donc tournée vers le bassin de vie et d'emplois du Libournais ce qui contraint les habitants dans leurs usages et leurs déplacements quotidiens.

2240 unités économiques sont recensées sur le territoire communal, principalement composés d'établissements individuels dans les secteurs du commerce, des services et de l'artisanat.

Les grands employeurs (secteurs automobile, construction, vinicole) se concentrent dans les 4 zones d'activités existantes : Centre-ville, ZAE de la Frappe, ZAE du Vignon, et le long de la RD1089.

En 2024, 20 établissements déclarent une activité agricole dont 8 établissements viticoles. Ce nombre est en chute depuis 1988 en parallèle avec l'augmentation de la surface moyenne des exploitations. Les espaces agricoles sont essentiellement constitués de prairies (65% des espaces agricoles identifiés par l'IGN) et de vignes (24%, principalement au Sud de l'autoroute A89).

La commune est concernée par les appellations Bordeaux, Bordeaux Supérieur et Crémant de Bordeaux.

A noter seize Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, dont le SMICVAL (centre de tri, de transfert, de recyclage et traitement de déchets) en exploitation au régime de l'autorisation. Aucun des installations n'est classé SEVESO.

La tendance est à la tertiarisation de l'économie locale associée au maintien de l'activité productive viticole. A noter également la faible proportion d'actifs travaillant sur le territoire communal (28%).

2.5. Enjeux liés au patrimoine urbain et paysager

La structure urbaine de Saint-Denis-de-Pile s'est largement développée depuis le bourg et les hameaux historiques de Goizet, L'Ombrière et Pinaud pour conduire à la jonction des unités urbaines. Le tracé de la voie ferrée et de l'autoroute A89 forment des coupures spatiales, paysagères et écologiques qui influencent la structure urbaine au même titre que le réseau hydrographique.

On distingue :

- Le centre-bourg, noyau ancien compris entre l'Isle et la RD674, immeubles subdivisés en ordre continu, alignés sur rue, R+1 ou R+2, densité 20 logements/ha,
- Les hameaux anciens, immeubles subdivisés en ordre continu ou discontinu, alignés sur rue, RdC ou R+1, densité 10 logements/ha : Goizet, Pinaud, L'Ombrière, Port-du-Fleix,

- L'habitat individuel sous forme de lotissement en extension des noyaux anciens, bâti en ordre discontinu, majoritairement en RdC, densité 5 à 10 logements/ha, emprises au sol variables,
- L'habitat individuel groupé et le petit collectif, peu présent, à proximité du centre bourg, en ordre continu ou discontinu, non alignés sur rue, RdC ou R+1 ou R+2, densité 25 à 40 logements/ha,
- L'habitat individuel diffus, développé le long des axes de communication, en ordre discontinu, non alignés sur rue, RdC ou R+1, densité 1 à 5 logements/ha.

Le maintien de l'identité de la commune et de sa diversité paysagère, la lutte contre le risque de morcellement et de mitage urbain apparaissent comme des enjeux majeurs.

2.6. Équipements collectifs, transports et mobilité

Le niveau d'équipements en termes de commerce, services, équipements de santé, sports/culture/loisirs est globalement plus faible qu'au niveau communautaire et départemental en lien avec les habituels déplacements domicile-travail et la proximité de Libourne. La plupart de ces équipements, notamment commerces, sont situés dans le cœur de bourg, ce qui pose des enjeux d'accessibilité.

La desserte de la commune par plusieurs grands axes routiers entraîne une forte dépendance à l'automobile individuelle (90% des ménages). Plus de 88% des actifs utilisent leur voiture personnelle pour se rendre à leur travail.

Les alternatives en transport en commun sont :

- Les deux lignes TER qui permettent la liaison avec Bordeaux en 30 mn,
- Les deux lignes du réseau de bus Calibus.

2.7. Enjeux liés à la biodiversité

Le territoire se caractérise par différents grands types de milieux :

- milieux boisés, notamment de feuillus le long des cours d'eau,
- milieux humides dont marais en bordure de l'Isle couverts par des zonages réglementaires,
- milieux aquatiques, anciennes gravières en eau Isle et affluents,
- milieux agricoles, vignobles et prairies de fauche ou pâture.

La trame verte et bleue régionale (SRADDET) classe la plaine alluviale de l'Isle en réservoir de biodiversité de type « milieux bocagers ».

Le SCoT du Grand Libournais identifie les boisements et prairies humides comme des réservoirs de biodiversité et des espaces relais des sous-trames Milieux boisés et Milieux ouverts de la trame verte. Les réservoirs de biodiversité et les espaces relais de la trame bleue correspondent aux plans d'eau artificiels, palus et cours d'eau. Plusieurs corridors écologiques qui constituent des axes de déplacement privilégiés pour les espèces entre les réservoirs sont mis en évidence :

- Un corridor principal correspondant à la vallée de l'Isle,
- Trois corridors secondaires, vallons des ruisseaux de Lavie et Petit Palais et vallon du Riou de la Cuve, qui relie les deux précédents.

La préservation de ces réservoirs de biodiversité et des espaces relais associés apparaît comme un enjeu majeur.

2.8. Principaux risques et nuisances

2.8.a. Risques inondation

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée de l'Isle et de la Dronne identifie sur la commune de Saint-Denis-de-Pile :

- une zone rouge, zone d'expansion de la crue centennale, à préserver absolument, qui couvre les Palus de l'Isle au Nord et au Sud du bourg,
- une zone bleue, ou le niveau de l'eau atteindrait 1 m maximum en crue, constructible sous certaines conditions, qui concerne la partie Sud du bourg,
- une zone blanche, sans risque prévisible.

A noter également un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) en cours de révision.

Le territoire communal est concerné sur sa quasi-totalité par l'aléa Remontée de nappes souterraines. Les principaux secteurs vulnérables sont la plaine alluviale de l'Isle et les vallons des ruisseaux affluents.

2.8.b. Risques liés aux mouvements de sol

Il s'agit principalement de l'aléa Retrait-gonflement des argiles, identifié comme moyen sur l'ensemble du territoire.

2.8.c. Nuisances liées au bruit

Le contexte marqué par plusieurs axes structurants dont A89 et voie ferrée Bordeaux-Paris, engendre des nuisances sonores.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de la Gironde place :

- la voie ferrée en catégorie 1, soit un secteur affecté par le bruit de 300 m de largeur,
- l'autoroute en catégorie 2, soit un secteur affecté par le bruit de 250 m de largeur,
- la RD674 en catégorie de 3 à 5, soit un secteur affecté par le bruit de 10 à 100 m de largeur.

3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les orientations générales du PADD de Saint-Denis-de-Pile s'articulent autour de 4 axes majeurs (non hiérarchisés). Le tableau suivant précise les principales ambitions affichées dans le PADD, ainsi que les principales orientations retenues.

Orientations générales	Principaux moyens
Favoriser un développement urbain maîtrisé	1. Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations
	2. Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée
	3. Accompagner les familles des gens du voyage "sédentarisées" sur les terrains familiaux
	4. Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation
Valoriser le cadre de vie	1. Conforter les principales entités urbaines, avec préservation d'ambiances de vie plus rurales dans les hameaux que dans le centre-ville
	2. Inciter les habitants à utiliser les modes doux
	3. Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale
Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources	1. Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages
	2. Adapter le développement de Saint-Denis-de-Pile aux ressources en eau
	3. Proposer une orientation pour le maintien et le renforcement des espaces forestiers
	4. Préserver la nature en ville et traiter les lisères
Pérenniser et conforter les activités économiques	1. Maintenir et développer les activités économiques des espaces adaptés et de qualité
	2. Permettre à l'activité agricole et viticole de perdurer dans un environnement non contraint

3.2. Description du projet communal

Le projet se base sur les hypothèses de croissance démographiques du SCoT : +1,23% /an soit 974 habitants supplémentaires d'ici 2036. Par ailleurs, un des objectifs du PADD est de ne pas dépasser 7000 habitants à cette date.

Pour accompagner cette croissance, la révision du PLU prévoit :

- La production de 351 logements à horizon 2036,
- La création de 11 zones à urbaniser, qui se décomposent en :
 - 8 zones à urbaniser à court terme à vocation d'habitat (1AU et 1AUv),
 - Une zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat (2AU),
 - Une zone 1Aux à urbaniser à court terme pour le développement d'activités artisanales (1Aux),
 - Une zone 2AUe à urbaniser à long terme (2AUe) pour l'implantation de la future gare

ferroviaire et pôle multimodal dans le secteur de Champ d'Henry.

- 9 OAP dont 7 à vocation d'habitat et d'équipements et 2 à vocation économique,
- La délimitation de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en secteur naturel à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif : Ne pour le futur cimetière, Nj pour des jardins partagés, NL pour des équipements sportifs, Nt à vocation touristique, Nx pour la gestion d'activités existantes le long des axes routiers,
- La délimitation de 10 emplacements réservés, principalement destinés à améliorer la mobilité,
- La création de zonages Ap, agricole protégé et Np, naturel protégé,
- L'identification d'éléments du patrimoine remarquable au titre L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, soit environ 15 ha de parcs et boisements et zones humides, 7,8 km de haies et 5 arbres,
- Le classement de 12 nouveaux secteurs en Espace Boisé Classé, soit une surface d'environ 100 ha.

Le projet conduit à une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier de 21,33 ha d'ici à 2036 dont :

- 4,55 ha pour l'habitat,
- 15,37 ha pour les activités économiques,
- 1,41 ha pour les équipements.

3.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Conformément au Code de l'urbanisme (article L151-7), les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« .. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;... Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;... Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ... ».

Les dispositions du PADD sont traduites par des OAP.

Elles déclinent le projet de territoire de façon plus détaillée sur un espace donné, en définissant les conditions d'aménagement, garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquelles s'inscrit la zone.

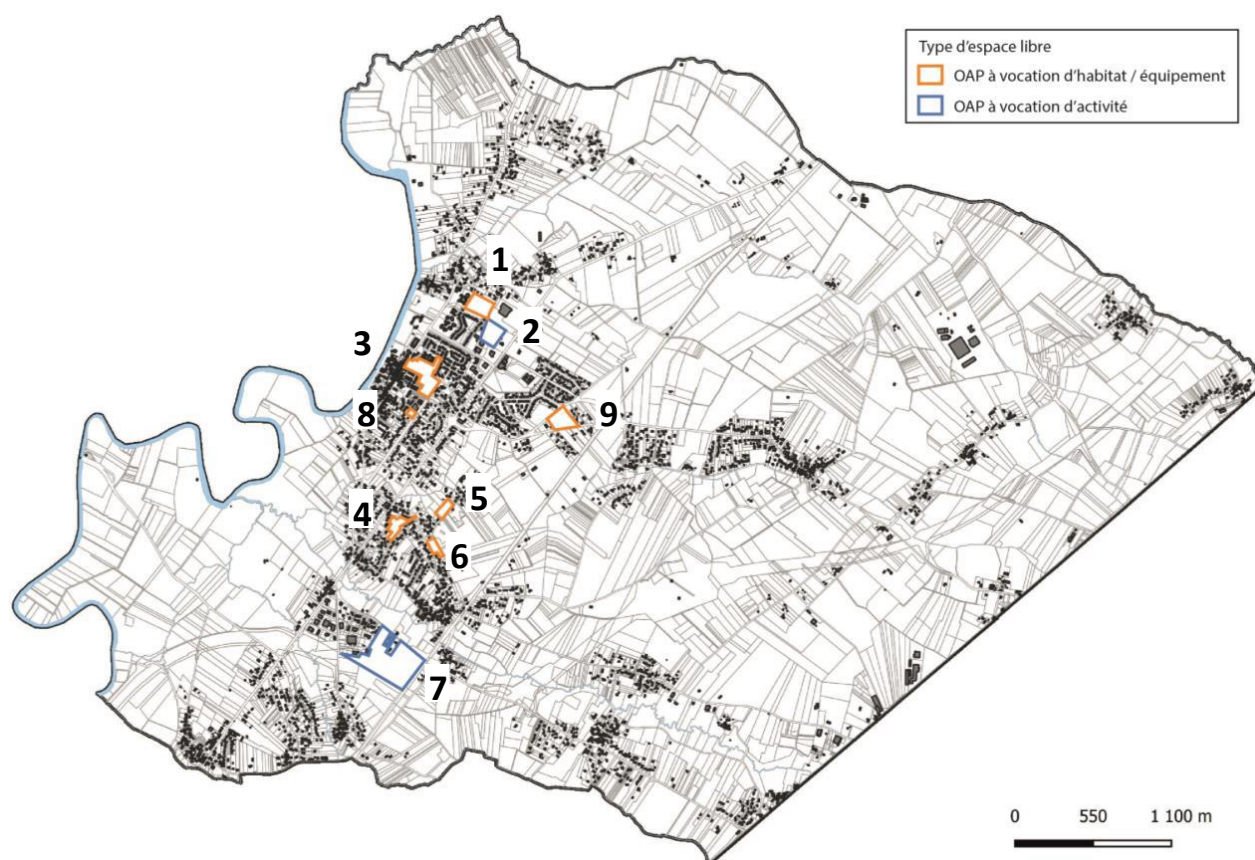
Chaque OAP précise :

- le contexte paysager, urbain et environnemental ;
- les accès et la situation des réseaux ;
- les principes d'aménagement ;
- le nombre de logements attendus.

Le PLU de Saint-Denis-de-Pile propose 7 OAP à vocation d'habitat / équipement et 2 OAP à vocation d'activités économiques.

	Nom	Surface globale	Surface urbanisable	Nombre logements créés	Zonage actuel	Zonage proposé	Risques	Remarques
1	Haut-Mexant	env. 2 ha	1,2 ha	33	UB	1AU et Nj	Aléa retrait-gonflement des argiles moyen	
2	Saint-Exupéry	1,8			1AUXc	UXc	Aléa retrait-gonflement des argiles moyen	
3	Route de Lussac	1,4 ha		36	1AU/UB	1AU	Zone bleue du PPRI pour partie Périumètre de protection de l'église Saint-Denis (MH)	100% logements sociaux
		0,2 ha				N		
		0,72 ha		15 à 25		UB		
		0,5 ha				UE		
		0,48 ha		12		UEg		
4	Pinaud-Faurillon	13,5 ha	0,85 ha	19	1AUv	1AUv	Zone bleue du PPRI pour partie Classement sonore RD674 pour partie Protection ponctuelle feuillus isolés (art. L151-23)	
5	Chemin des Gravières	0,8 ha		5	UC	1AUv	Aléa remontée de nappes Aléa retrait-gonflement des argiles moyen	
6	Rue des	0,75 ha		15	3AU	1AUv	Aléa remontée de	

	Gravières						nappes Aléa retrait- gonflement des argiles moyen	
7	Grand Frappe	10,2 ha			A/Ah	1AUx	Aléa retrait- gonflement des argiles moyen Classement sonore A89 et voie ferrée	
8	Général de Gaulle	0,22		14	UC	1AU	Aléa retrait- gonflement des argiles moyen Zone bleue du PPRI pour partie	100% logements sociaux
9	Champ d'Henry/La Cime du Bois	2 ha		62	1AU	1AU	Aléa retrait- gonflement des argiles moyen Classement sonore voie ferrée pour partie	70% logements sociaux Proximité future gare



3.4. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)

Les STECAL, en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, autorisent en zone naturelle, agricole ou forestière des nouvelles constructions sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

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

Le projet de PLU de Saint-Denis-de-Pile est associé à plusieurs types de STECAL :

- En zone naturelle : Ne, Nj, NL, Nt et Nx,
- En zone agricole : Ax

Aucun n'est à vocation d'habitat.

	Zonage actuel	Zonage proposé	Activité
1	1AUE	Ne	Cimetière actuel
2	1AU/A	Ne	Nouveau cimetière
3	3AU	Ne	Gare actuelle
4	UB	Nj	Jardin potager existant Création d'un jardin partagé
5	3AU	Nt	Abords d'une ancienne gravière Requalification touristique
6	Ux	Nx	Garage automobile
7	Ux/Uh	Nx	Centre de contrôle technique
8	Ux	Nx	Route de l'Europe/Impasse des Treilles
9	UAv/A	Nx	Entreprise de travaux viticoles
10	Ax	Ax	Élevage canin Projet de développement de l'activité

4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

4.1. Méthodologie de prise en compte de l'environnement

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLU :

- Elle évalue les **effets positifs et négatifs** du PLU au regard de l'évolution de l'urbanisation, dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU, secteurs spécifiques...), et des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement.
- Elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés afin de spécifier le niveau d'incidence.
- Elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale du territoire communal pour y projeter la tendance évolutive telle qu'envisagée par le projet de PLU.
- Elle se base sur la vocation initiale des sols pour établir un comparatif avec le projet de PLU, identifier les modifications de vocation et pressentir les changements à venir au niveau de l'utilisation et de l'occupation de l'espace intercommunal.

4.2. Compatibilité avec les documents de rang supérieur

4.2.a. SCoT du Grand Libournais

Le SCoT approuvé en 2016 est en cours de révision. Les grands objectifs fixés par la PADD du SCoT en vigueur sont les suivants :

1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire	Gérer les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement urbain
	S'appuyer sur l'armature urbaine
	Répartir les équipements et les services
2. La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver	Assurer la vitalité des Trames Vertes et Bleues (TVB)
	Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires
	Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles
	Réduire la vulnérabilité aux risques naturels
	Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles
3. Concevoir un nouveau modèle de développement urbain garant de la qualité du cadre de vie	Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins
	Économiser et rationaliser l'usage de l'espace
	Développer et conforter la qualité des espaces bâtis
	Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités
4. Conforter l'économie et développer l'emploi	Proposer et définir une armature économique équilibrée et performante
	Œuvrer à l'émergence d'une destination touristique autour de Saint-Emilion

Le SCoT prévoit pour la commune de Saint-Denis-de-Pile, centralité relais, un taux de croissance démographique annuel moyen maximum de 1,23% et prescrit 50% de nouveaux logements en densification de l'urbanisation existante avec une densité minimum de 15 logements/ha et 50% en extension avec une densité minimum de 12 logements/ha d'ici à 2030.

En matière de développement économique, il privilégie l'agrandissement et/ou la requalification de zones économiques existantes :

- La création d'une zone d'activités au lieu-dit Vignon sur 25 ha de superficie totale,
- L'extension de la zone d'activités de Grand Frappe pour une superficie de 5 ha.

Dans le cadre de la procédure de révision du SCoT, un projet d'Aménagement Stratégique (PAS) a fait l'objet d'une concertation et présenté au comité syndical du PETR le 12 mars 2025.

Sur la base des enjeux issus du diagnostic, il exprime les grandes orientations de la politique d'aménagement et de développement pour le Grand Libournais à un horizon de 20 ans.

Il s'articule autour de deux piliers :

1. Faire des ressources la clé du projet de territoire

- a. Assurer une gestion intégrée de la ressource en eau
- b. Œuvrer à la (re)construction d'un réseau écologique essentiel à la biodiversité
- c. Préserver la richesse des sols
- d. Réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique et développer ses capacités de résilience
- e. Transition alimentaire

2. Faire de la complexité territoriale une force

- a. S'appuyer sur une armature territoire basse sur la solidarité interterritoriale
- b. Concevoir une urbanité durable, entre tradition et innovation, garante de la qualité du cadre de vie
- c. Limiter les situations de rupture au sien des parcours résidentiels des ménages grâce à une réponse transversale aux besoins en logement
- d. Irriguer le territoire de services et équipements de proximité
- e. Intégrer les mobilités de manière transversale dans les projets de territoire
- f. Affirmer une ambition économique pour le Grand Libournais

4.2.b. Plan Local pour l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Libournais

Le PLH 2018-2023 fixe une production annuelle de constructions de 49 logements neufs et la réhabilitation de 3 logements vacants soit 294 logements neufs et 20 logements vacants réhabilités sur 6 ans.

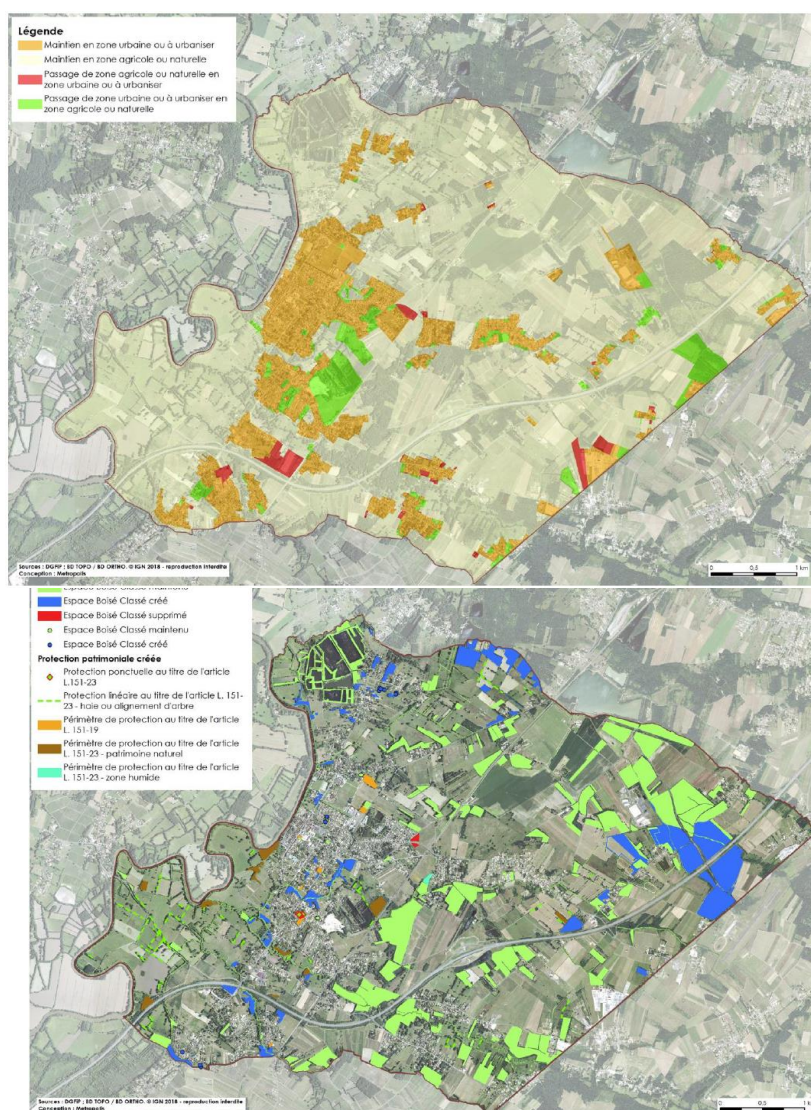
Pour rappel, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de mobilité et de Programme Local de l'Habitat (PLUi-HD) est en cours d'élaboration à l'échelle de la CALI.

4.3. Analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement et mesures prises pour les réduire et si possible les compenser

4.3.a. Paysage

Incidences positives

- + Urbanisation contenue dans le tissu urbain existant ou en continuité de celui-ci : 24,49 ha en zone AU, dont 8,96 ha en réserve foncière de type 2AU
- + Restitution finale d'environ 79 ha de zone urbaine ou à urbaniser et reclassées en zone agricole ou naturelle
- + 970 ha en zone Np
- + 392 ha de milieux boisés identifiés au titre des Espaces Boisés Classés
- + 7,8 km de haies ou alignement d'arbres préservés



Incidences négatives	Mesures proposées
Densification au niveau des enveloppes urbaines existantes : importante minéralisation du paysage urbain, création de contexte accidentogène, conflits de voisinage	Modulation de la constructibilité en fonction de la profondeur du terrain
Secteurs couverts par une OAP : paysage urbain modifié, minéralisation accrue	Parti d'aménager visant une meilleure intégration paysagère et environnementale : Préservation de boisements, introduction de coefficient de pleine terre, végétalisation des espaces libres de construction
Modification des enveloppes bâties par extension de l'urbanisation : Champ d'Henry (création du pôle multimodal) : zone 2AUe (réserve foncière) Grand Frappe : incidence faible du fait de proximité de la voie ferrée et de l'autoroute A89	Des mesures adaptées favorisant l'intégration paysagère du site pourront être définies lors d'une procédure de révision du PLU
Implantation possible de projets agrivoltaïques en zone A	Interdiction des installations agrivoltaïques et photovoltaïques en zone Ap Obligation de s'inscrire dans une démarche d'agrivoltaïsme et d'être en cohérence avec la charte de la Chambre d'Agriculture de Gironde

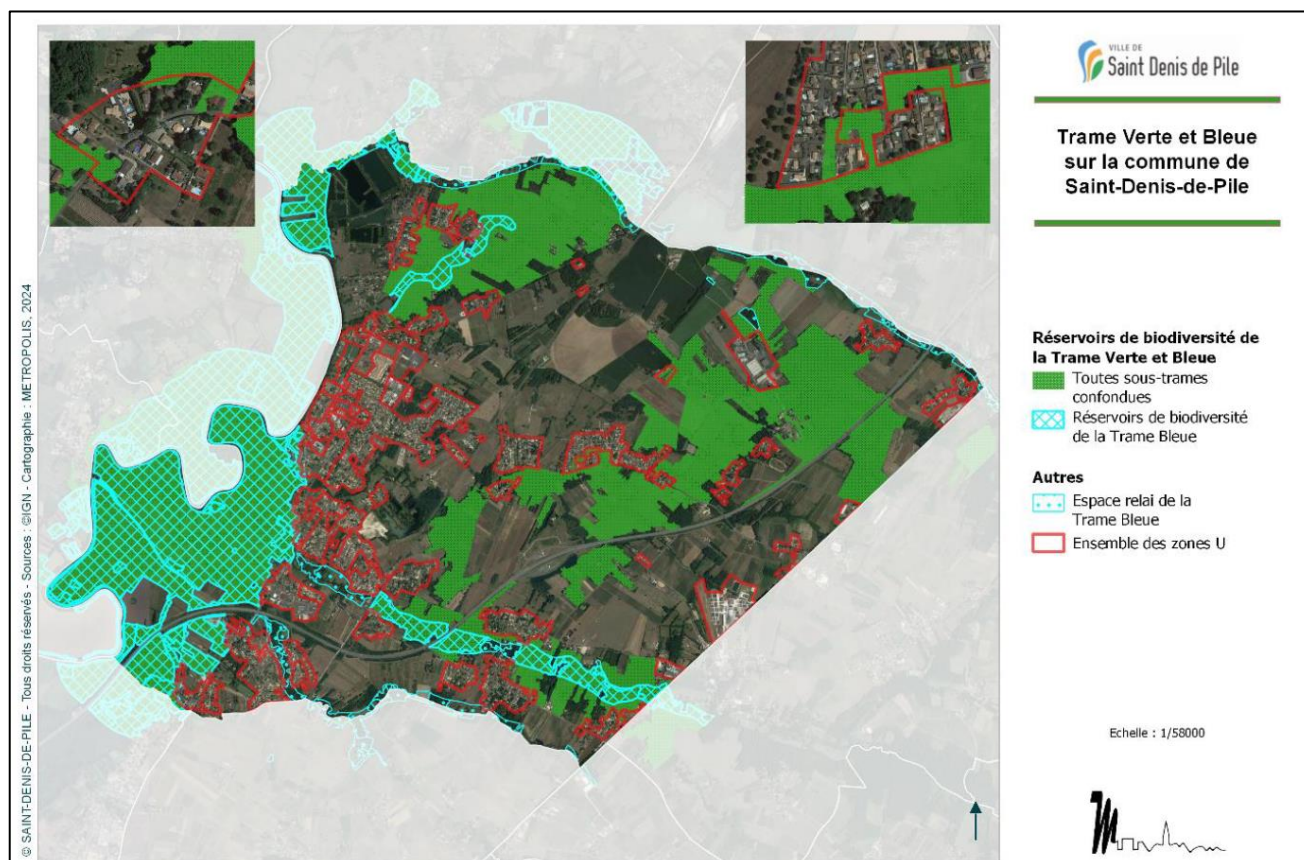
4.3.b. Biodiversité et trame verte et bleue

Incidences positives

- + Zonages ZNIEFF et Natura 2000 couverts par un zonage Ap et Np, où les conditions d'urbanisation sont strictement encadrées
- + Réservoirs de biodiversité corridors écologiques principaux de la Trame Verte et Bleue essentiellement en zonage Np/Ap, où les nouvelles constructions sont interdites, ou EBC
- + Zones à dominante humide classées essentiellement en zone Np et Ap
- + Préservation d'environ 84,6% du territoire communal : 1304 ha sont classés en zone agricole A, 1058 ha en zone naturelle N

Incidences négatives	Mesures proposées
Artificialisation de terrains exclusivement dans le tissu bâti actuel ou au contact de l'urbanisation existante : enjeux écologiques majoritairement faibles ou modérés.	Mesures d'évitement et de réduction et préconisations pour la phase de travaux pour chaque OAP sectorielle
Développement urbain : artificialisation, risque de mitage	Évitement des espaces couverts par des éléments de la Trame Verte classés en zones Np/Ap,
Aucune zone de type AU (à court et à long terme) n'intersecte de réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue (carte ci-dessous)	
	Perméabilité des clôtures dans toutes les zones du PLU Plantations d'essences locales, excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables

Densification du tissu bâti existant	Règles favorisant la végétalisation des espaces libres de construction Densification douce du tissu urbain existant, en recourant à un système en bande modulant le taux de pleine terre
--------------------------------------	---



4.3.c. Évaluation des incidences au titre de Natura 2000

Un site Natura 2000 est présent sur l'emprise de la commune de Saint-Denis-de-Pile : la ZSC « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».

Le DOCOB identifie 5 habitats d'intérêt communautaire et plusieurs habitats d'espèces d'intérêt communautaire.

Le projet de PLU de Saint-Denis-de-Pile classe les milieux naturels situés au droit du site Natura 2000 quasi exclusivement en zone Np et Ap, inconstructibles sauf exceptions strictement encadrées.

Au regard des mesures proposées par le projet de PLU, les incidences négatives potentielles sur les espèces d'intérêt communautaire et les habitats d'espèces d'intérêt communautaire liées au site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne », sont pressenties comme étant non significatives.

4.3.d. Ressources et capacités de développement : les eaux superficielles et souterraines

Incidences positives

- + Développement urbain au sein du tissu bâti existant et en continuité de celui-ci : limitation des extensions du réseau de distribution AEP
- + Règlement demandant l'intégration d'un système de réserve d'eau pluviale, sur l'ensemble des zones du PLU
- + Préservation des zones prédisposées humides et recul le long des cours d'eau
- + Bases règlementaires favorables à la désimperméabilisation des sols

Incidences négatives	Mesures proposées
Assainissement : augmentation attendue des charges polluantes et volumes à traiter liée à l'accueil d'habitants supplémentaires	Développement démographique compatible avec les capacités résiduelles de traitement de la station d'épuration
Assainissement de l'OAP Chemin des gravières non raccordée	Contrôle de conception et de réalisation des installations d'assainissement non collectif neuves ou réhabilitées par le SIEPA Nord Libournais
Assainissement de l'OAP à vocation économique Grand Frappe non raccordée	Ouverture à l'urbanisation conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble supérieure à 1 ha donc soumise à dossier Loi sur l'Eau
Imperméabilisation des sols	<p>Ouverture à l'urbanisation maîtrisée : 0,88% de la superficie communale Maintien en zone agricole et naturelle de 84% de la superficie communale Mesures de gestion des eaux pluviales (règlement) Préservation de la vocation naturelle et agricole des zones à dominante humide Maintien d'un espace tampon de 10 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau Préservation de plus de 392 ha de boisements, via l'outil EBC Préservation et/ou création d'espaces sur l'essentiel des sites couverts par les OAP Règles relatives au Coefficient d'Emprise au Sol et taux d'espace en pleine terre</p>
Augmentation des besoins en eau potable liée à l'accroissement démographique et au développement économique : Besoins supplémentaires évalués à environ 53 000 m ³ /an pour une capacité résiduelle de prélèvement de 89 240 m ³ /an à l'échelle du SIEPA du Nord Libournais sur la base des données 2023	<p>Poursuite du travail d'optimisation des réseaux AEP afin de lutter contre les fuites Toute nouvelle construction devra installer un système de récupération des eaux pluviales de toitures destinées à des usages extérieurs domestiques</p>

4.3.e. Air et énergie**Incidences positives**

- + Rationalisation des déplacements pour économiser l'énergie et limiter les émissions en polluants de l'air et en GES
- + Encouragement à la performance énergétique des constructions et au recours aux énergies renouvelables
- + Maintien de la capacité de séquestration du carbone par la préservation des espaces boisés et agricoles

Incidences négatives	Mesures proposées
Consommation énergétique accrue liée au développement urbain : augmentation des émissions de Gaz à Effet de Serre et de polluants de l'air	<p>Accueil de la nouvelle population exclusivement dans l'enveloppe urbaine actuelle ou en continuité des secteurs bâtis existants : limitation de l'augmentation et la dispersion des flux routiers</p> <p>Prise en compte du réseau viaire existant</p> <p>Mise en place de cheminements doux dans les OAP</p> <p>Projet de déplacement de la halte ferroviaire actuelle et de création d'un pôle multimodal plus proche du centre-bourg</p>

4.3.f. Risques naturels et technologiques, nuisances et pollutions**Incidences positives**

- + Dynamique plus vertueuse de prise en compte des phénomènes d'inondation
- + Haies et alignement d'arbres préservés sur un linéaire cumulé de 7,8 km
- + Accroissement de près de 35% des surfaces en EBC
- + Place nouvelle à une thématique émergente : l'impact des pollens sur la santé humaine

Incidences négatives	Mesures proposées
Risque d'inondations par débordements de cours d'eau	<p>Aucune zone AU dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques</p> <p>Deux OAP partiellement concernées par la zone bleue du PPRI : emprise au sol maximale de 25% de la superficie de la parcelle</p>
Augmentation des phénomènes de ruissellements du fait de l'imperméabilisation de terrains naturels	<p>Développement urbain raisonné</p> <p>Mise en place d'une politique de gestion des eaux pluviales (règlement)</p> <p>Préservation de la vocation naturelle et agricole des zones à dominante humide</p> <p>Maintien d'un espace tampon de 10 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau</p> <p>Préservation de plus de 392 ha de boisements, via l'outil EBC</p>
Exposition accrue au phénomène de remontées de nappes : deux OAP concernées	Prescription de mesures constructives adaptées, le cas échéant

Vulnérabilité des constructions face au phénomène de retrait-gonflement des argiles (alea moyen sur l'ensemble du territoire)	Loi ELAN : obligation de réaliser une étude géotechnique pour toute vente d'un terrain à bâtir Rappel de l'aléa argileux dans le règlement écrit Attention demandée aux précautions d'ordre constructif à prendre
Nuisances sonores localement accrues du fait du développement urbain	Développement des liaisons douces Choix d'une urbanisation à proximité des services et des équipements : limitation des déplacements véhiculés et donc des nuisances sonores associées.
Trois OAP concernées pour tout ou partie par le classement sonore de Gironde	Mention dans le règlement du besoin d'isolement acoustique pour les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique Information de l'existence du classement sonore dans toutes les pièces opposables aux tiers : règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes
Augmentation attendue de la production de déchets à collecter et à traiter	
Création de nouvelles constructions au contact d'espaces agricoles : risque de conflits d'usages	Zone tampon de 10 m entre toute nouvelle construction ou extension de constructions existantes et zones A/Ap

4.3.g. Programme de suivi des effets du PLU

Une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre et ses incidences doivent être évaluées au regard des perspectives et des besoins identifiés dans le diagnostic et dans les orientations du PADD. Ce suivi permettra notamment d'évaluer la cohérence entre le projet de territoire et les hypothèses émises au cours de la conception du projet et le développement effectif de celui-ci.

L'évaluation permettra d'adapter les mesures prises en fonction des résultats et de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Un premier programme de suivi a été établi pour les volets socio-économiques, mobilité et consommation d'espace, un second pour les volets environnementaux au sens large.

Ces programmes sont détaillés en pages 131 à 137 du tome 4.

5. COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête comprend :

1. **Le cahier de la concertation** (33 p. + annexes),
2. **Le tableau des demandes reçues dans le cadre des évolutions du PLU,**
3. **Le rapport de présentation**, organisé en 5 tomes :
 - Tome 1 : Diagnostic (88 p.),
 - Tome 2 : État initial de l'environnement (147 p. + annexe),
 - Tome 3 : Justification des choix (100 p.),
 - Tome 4 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi (137 p.),
 - Tome 5 : Résumé non technique (137 p.),
4. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (20 p.),**
5. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (50 p.),**
6. **Le plan de zonage : échelle 17000,**
7. **Le règlement d'urbanisme (160 p.)** + annexes dont Identification du patrimoine local (art. L151-19 du CU) et liste des emplacements réservés + erratum sur les pages 48, 51, 55, 100 et 121
8. **Les Servitudes d'Utilité Publique :**
 - Plan à l'échelle 1/7000,
 - Liste des Servitudes d'Utilité Publique (45 p.),
9. **Le Plan de prévention du Risque Inondation**, règlement, plan au 1/25000 et plan général de la commune,
10. **Deux posters de la RNSA dédiés aux arbres et herbacées, pollens et allergies**
11. **Les plans relatifs aux risques et nuisances :**
 - Classement sonore des infrastructures de transport,
 - Mouvements de terrain,
 - Plan de prévention du Risque Inondation,
 - Cartographie des Obligations Légales de Débroussaillage,
12. **Liste des lotissements existants dont les règles d'urbanisme sont maintenues** (art. 315-2-1 du CU) et règlement des 4 lotissements concernés,
13. **Avis des PPA, de la MRAe et mémoire en réponse à l'avis de la MRAe**

Deux dossiers complets « papier » comprenant la totalité de ces pièces ont été consultables dans les deux lieux d'enquête :

- Mairie de Saint-Denis-de-Pile (pôle aménagement),
- Siège de la CALI, à Libourne,
- Et par voie numérique sur le site internet de la CALI.

6. CONCERTATION

6.1. Public

Au lancement de la procédure, un registre de recueil des demandes et observations de la population a été ouvert et tenu à disposition au service urbanisme de la mairie. Des courriers ont également été adressés à Mme le Maire.

Au total, 72 demandes et observations ont été formulées (cf. pièce 2 du dossier).

M. Nicoletti, adjoint à l'urbanisme, a reçu 125 personnes entre 2020 et 2024 pour répondre à leurs demandes.

Le projet de révision générale du PLU a également fait l'objet d'une concertation publique entre mars et juillet 2023. La CALI s'est appuyée sur le bureau d'études Alga Médiation pour organiser et animer la consultation citoyenne.

La population a été informée de cette consultation :

- Sur l'espace de participation citoyenne spécialement dédié à la consultation sur le site internet de la mairie,
- Sur la page Facebook de la commune,
- Par diffusion d'affichettes dans les boîtes aux lettres,
- Par un affichage en mairie,
- Par la diffusion dans les journaux Sud-Ouest, le Résistant et sur les panneaux lumineux de la commune.

Celle-ci s'est articulée autour de :

- Trois réunions publiques les 2 mars, 30 mars et 27 avril 2023,
- Deux ateliers les 16 et 18 mars 2023.

Au total, 334 personnes ont participé selon le bilan de la concertation, dont 85 présentes physiquement.

La réunion publique finale a eu pour objectif de présenter aux habitants comment le PADD a évolué sur la base de leurs avis.

6.2. Personnes publiques associées

Un courrier accompagné du dossier a été envoyé aux Personnes publiques associées suivantes en décembre 2025 :

PPA consultés	Date de réponse
Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine	Sans réponse
Préfecture de la Gironde	Sans réponse
Direction Départemental des Territoires et de la Mer	25/02/2025
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	11/02/2025
Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)	17/12/2024
Conseil Départemental de la Gironde	04/03/2025
Chambre d'Agriculture	Sans réponse
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Sans réponse
Chambre du Commerce et de l'Industrie	Sans réponse
Pôle Territorial du Grand Libournais (PETR)	Version projet
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine	Sans réponse

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	Sans réponse
Autoroutes du Sud de la France (ASF)	12/02/2025
Réseau de Transport d'Électricité	16/12/2024

La commune de Saint-Denis-de-Pile a organisé des réunions avec les personnes publiques associées :

- Le 17 juin 2022 pour présenter l'état initial de l'environnement, le diagnostic socio-démographique, la consommation des espaces et le bilan des enjeux,
- Le 11 avril 2024, pour une présentation du PADD et des premières orientations de l'élaboration du futur zonage et du futur règlement du PLU.

L'ensemble des avis peut être consulté en annexe 7.

Avis du Pôle Territorial du Grand Libournais

A noter que l'avis du PETR a été envoyé sous forme de notice technique de 22 pages sur la compatibilité SCoT/PLU en version projet sans courrier d'accompagnement et non daté.

Rappelons également que le SCoT du Grand Libournais porté par le PETR est en cours de révision (cf. page 16).

La note technique s'attache à examiner la compatibilité du projet de PLU avec les prescriptions du DOO en suivant les grands objectifs fixés par le PADD du SCoT. Les principales observations sont les suivantes :

1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire	1.1 Gérer les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement urbain	Demande de précisions sur la définition des périmètres agglomérés et de la consommation d'espaces NAF entre 2011 et 2021 (cf. 3.2)
	1.2 S'appuyer sur l'armature urbaine	Sous-destinations des constructions autorisées en zone UE à revoir Délimitation de la zone UE à affiner (résidence de l'Isle ?)
	1.3 Répartir les équipements et les services	<i>Pas d'objection</i>
2. La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver	2.1 Assurer la vitalité des Trames Vertes et Bleues (TVB)	Règlement de la zone Ap pas assez restrictif Parcelles incluses dans Natura 2000 et classées en zone A et non Ap (ex. Les Champs Trétaux) L'annexe 4 du règlement demande à être complétée par un tableau listant les cours d'eau concernés par les marges de recul Incohérence entre le coefficient de pleine terre du règlement de la zone 1AU (40%) et la fiche de l'OAP Haut-Mexant (30%)

	2.2 Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires	Éléments patrimoniaux protégés L151-19 non figurés sur le plan de zonage Liste des bâtiments pouvant changer de destination en zones N et A non fournie (à localiser sur plan de zonage et à intégrer dans le calcul prospectif de logements)
	2.3 Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles	Le projet mobilise 60% du reliquat exploitable du SIEPA du Nord Libournais alors que la population de SDP représente seulement 30% e la population totale sur le syndicat AOP du Chemin des Gravières non desservi par le réseau d'assainissement collectif
	2.4 Réduire la vulnérabilité aux risques naturels	Le règlement pourrait être plus prescriptif concernant l'imperméabilisation des sols en tissu urbanisé
	2.5 Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles	L'obligation de réalisation d'une bande boisée de 10 m entre OAP et zone agricole doit être mentionnée dans le règlement de la zone A Pas de référence à l'activité de maraîchage bien présent sur la commune et en lien avec la projet alimentaire communal
3. Concevoir un nouveau modèle de développement urbain garant de la qualité du cadre de vie	3.1 Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins	Clarifier le calcul du point mort Incohérences entre l'objectif de production de logements du PADD (300) et les capacités d'accueil théoriques du PLU (120 logements en cours de réalisation)
	3.2 Économiser et rationaliser l'usage de l'espace	Reconsidérer les zones 1AUv du chemin des Gravières et rue des Gravières qui constituent une urbanisation linéaire et fragmentent une zone naturelle (chemin des G.) Remise en question de la méthode de calcul des espaces NAF consommés entre 2011 et 2020 (compatibilité avec la trajectoire ZAN) et de la méthode de définition des périmètres agglomérés La production de logements en zone UV par transformation du bâti existant n'est pas comptabilisée
	3.3 Développer et conforter la qualité des espaces bâtis	<i>Pas d'objection</i>

	3.4 Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités	Erreur sur la destination de l'emplacement réservé n°1 (site de loisirs des Chèvres)
4. Conforter l' économie et développer l' emploi	4.1 Proposer et définir une armature économique équilibrée et performante	<p>Extension de la ZAE de Frappe non programmée par le DOO du SCoT en vigueur</p> <p>ZAE de Frappe identifiée comme ZAE structurante dans le schéma d'attractivité économique du Grand Libournais (SCoT en cours de révision) parmi 4 projets sur la CALI : Nécessité d'ajuster la surface concernée en fonction des autres projets</p> <p>Zone Intermarché et OAP St-Exupéry : Le PLU ne prend pas en compte les dispositions du DAACL du SCoT en révision qui indique que le développement commercial ne doit pas entraîner de consommation d'espace NAF</p> <p>Justifier la mobilisation de 12 ha de l'enveloppe dédiée au développement commercial sur le Grand Libournais</p> <p>Justification du classement en zone UB2 à l'angle des RD22 et 674 (pharmacie et boulangerie) et des extensions commerciales en zone UV</p> <p>De façon générale, définition des sous-destinations des zones à vocation économiques à affiner</p>
	4.2 Œuvrer à l'émergence d'une destination touristique autour de Saint-Emilion	<i>Pas d'objection</i>

Avis de Rte

Le courrier du Centre Développement Ingénierie Toulouse indique :

- ✓ que les ouvrages électriques aériens sont bien représentés sur le plan des servitudes (servitude I4),
- ✓ que ces ouvrages traversent les zones A, Ap et Np du projet de PLU,
- ✓ qu'il convient d'ajouter aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières des zones A, Ap et Np : « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* » ainsi que « *les exhaussements et affouillements du sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.* »,
- ✓ que les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement en Espace Boisé Classé,
- ✓ que les ouvrages électriques aériens doivent être représentés par un surlignage sur le plan de zonage.

Avis du CNPF

Le Centre National de la Propriété Forestière a émis un avis favorable au projet.

Avis de ASF (Vinci Autoroutes concessionnaire)

Le courrier de la Direction régionale Sud-Ouest d'ASF indique :

- ✓ que le Domaine Public Autoroutier de l'A89 Concédé à ASF doit être clairement identifié sur le plan de zonage,
- ✓ que le tampon éco-paysager de l'OAP de Grand Frappe (1Aux) ne couvre pas la totalité de la bande d'inconstructibilité de 100 m le long de l'A89,
- ✓ que les incidences hydrauliques induites par l'OAP de Grand Frappe devront être portées à la connaissance d'ASF et que les éventuelles adaptations des ouvrages existants seront à charge du demandeur,
- ✓ que le tableau en page 12 du règlement (article 1.18) doit être complété par indiquer la catégorie (2) et la largeur retenue (250 m) pour le classement sonore,
- ✓ que les EBC et Espaces Verts Protégés au titre du patrimoine naturel dans l'emprise du DPAC (5 parcelles concernées) et dans le domaine privé d'ASF (21 parcelles concernées) sont incompatibles avec l'exploitation de l'autoroute,
- ✓ que le règlement des zones A, Ap et Np (concernées par le DPAC) doit être complété sur 4 points :
 - **Caractéristiques des zones** : le règlement doit spécifier qu'elle englobe le DPAC (Autoroute A89),
 - **L'article 1.1.1.2** doit autoriser les constructions et aménagements sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière ainsi que les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité autoroutière,
 - **L'article 1.2.2.3** relatif aux clôtures doit expressément préciser que les dispositions citées ne sont pas applicables aux clôtures autoroutières,
 - **L'article 1.4** doit préciser que les clôtures autoroutières ne sont pas soumises à déclaration préalable,
- ✓ Que le zonage Ap sur le délaissé autoroutier au niveau de l'aire de repos des Vignes Nord doit être modifié en zone autorisant les parcs photovoltaïques au sol pour prendre en compte un projet actuellement à l'étude.

Avis de l'INAO

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (Délégation régionale Aquitaine Poitou-Charentes) indique une faible incidence du projet sur les espaces délimités en AOC. Aucune objection n'est formulée.

Avis de la DDTM

L'avis de l'état sur le projet de PLU est composé d'un courrier accompagné d'une note technique de 36 pages.

L'avis est **favorable sous réserve** de compléments à apporter sur les points suivants :

- **Sur les objectifs de gestion économe de l'espace**
 - Le développement résidentiel envisagé est globalement compatible avec les données de croissance démographique du PLH et le SCoT.
 - Cohérence avec le scénario 2 présenté dans le tome 1.3 (62% de logements en zone AU),

- Le calcul du point mort n'est pas clairement justifié.
 - Le nombre de logements vacants susceptibles d'être remis sur le marché n'est pas pris en compte.
 - L'objectif de réduction de consommation d'espace NAF de 50% d'ici à 2031 n'est pas atteint (18,63 au lieu de 11,08 ha).
 - Dans la zone économique de Frappe, l'extension projetée est de 9,61 ha au lieu de 5 ha prévue dans le SCoT.
- **Sur la diversification de l'habitat**
- Le règlement des zones urbanisées favorise la production de logements de grande taille contrairement aux besoins présentés.
- **Sur les mobilités**
- La mise en place d'infrastructures adaptées aux mobilités actives doit être prise en compte.
- **Sur la prise en compte des risques et nuisances**
- Les ouvertures à l'urbanisation doivent être conditionnées à la disponibilité de la ressource en eau potable.
 - Des précisions sont attendues sur la compatibilité du PLU avec le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 notamment le Plan de gestion du Risque Inondation (2 OAP en zone bleue du PPRI).
- **Sur la préservation de l'environnement**
- La densité de l'OAP 1 (Haut Mexant) pourrait être plus ambitieuse.
 - L'OAP Saint-Exupéry est remise en question au titre de la préservation de la trame verte.
 - Les OAP Chemin des Gravières et Rue des Gravières seraient à requestionner.
 - L'OAP Général de Gaulle est à mettre à jour (projet en cours).
 - De façon générale, le traitement paysager de certaines OAP doit être retravaillé. Des propositions sont faites sur le tracé des nouvelles voies et l'intégration paysagère.
 - Les périmètres de protection du patrimoine bâti protégé doivent être reportés sur le plan de zonage.

Avis du département de la Gironde

L'avis du Département sur le projet de PLU est composé d'un courrier accompagné d'une note technique (5 pages au total).

La Direction Générale Adjointe chargée de la Transition Écologique et de l'Aménagement (Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme a émis un avis favorable avec réserves :

- L'adéquation du projet avec les ressources en eau potable n'est pas démontrée.
- Pour l'OAP Chemin des Gravières, une étude de faisabilité préalable à l'Assainissement Non Collectif serait nécessaire.
- Pour l'OAP de Grand Frappe, il n'est pas prévu de limitation des surfaces imperméabilisées. Le raccordement au réseau y est privilégié au détriment de l'infiltration à la parcelle.
- Sur l'ensemble des OAP, un coefficient de pleine terre serait nécessaire pour garantir une artificialisation limitée des sols.

- Un diagnostic zones humides conforme à la réglementation doit être réalisé sur l'ensemble des zones urbanisables de façon à analyser les incidences potentielles du projet et appliquer strictement la séquence Éviter-Réduire-Compenser.
- Le nouvel accès à la RD22 prévu pour l'OAP Champ d'Henry (62 logements) demande à être questionné en raison du trafic important sur cet axe (3000 v/j).
- Les accès prévus sur la RD22E2 pour l'OAP de Grand Frappe devront être sécurisés.

Des recommandations relatives à l'intégration paysagère des OAP de Route de Lussac et Grand Frappe sont détaillées.

6.3. Avis de la MRAe et mémoire en réponse de la collectivité

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, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 28 février 2025 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Le mémoire en réponse de la collectivité a été joint au dossier d'enquête le 7 avril 2025.

Le tableau ci-dessous synthétise les recommandations de la MRAe et les réponses apportées par la CALI.

Recommandations	Réponse
Compte tenu de l'ancienneté du SCOT, 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.	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. Le diagnostic sera complété avec l'aide du PETR par 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.
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.	La vacance du parc de logements se caractérise sur les logements anciens localisés dans les parties les plus anciennes du territoire communal (centre-ville ou hameaux historiques). L'étude sur la vacance des logements en vue de les mobiliser pour la production de logements sociaux indique que 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>Caractériser les habitats naturels et les espèces faune/flore associées sur une période suffisamment représentative de leur cycle biologique</p> <p>Fournir une carte hiérarchisant les enjeux écologiques en présence sur les secteurs de développement envisagés.</p> <p>Compléter la caractérisation des zones humides sur le critère floristique conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement.</p>	<p>Le bureau d'études THEMA Environnement a indiqué</p> <ul style="list-style-type: none"> - les enjeux écologiques dans la partie portant sur les habitats naturels et semi-naturels - Un niveau d'enjeu est indiqué pour chaque habitat - une synthèse à la fin de la fiche - les éléments de restitution sur les zones humides basés sur une analyse de l'aspect botanique et sur le critère pédologique. <p><i>En annexe du mémoire, sont fournis des comptes-rendus de Thema relatifs aux enjeux habitats-faune-flore et zones humides pour les OAP n°1-2-4-5-6-7 et zone 2AU.</i></p>
<p>Expliquer le calcul du point mort négatif énoncé dans le dossier.</p> <p>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).</p>	<p>Le complément d'explication du point mort négatif sera complété.</p> <p>Le projet permet de réduire la consommation d'ENAF dans la lignée de la Loi Climat et Résilience (2021)</p> <p>Les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine sont mobilisés en priorité : 12 hectares potentiels au sein de l'enveloppe urbaine des agglomérations, pour l'accueil de futurs logements par division parcellaire, comblement de dent creuse, poches urbaines ou mutation/renouvellement urbain.</p> <p>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.</p> <p>Les caractéristiques et les contraintes règlementaires ou de constructibilité des 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 aux besoins en matière de logements sociaux.</p>
<p>Justifier les surfaces envisagées pour le développement économique par rapport aux zones économiques existantes et à leur remplissage.</p>	<p>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).</p> <p>La zone du Vignon est abandonnée.</p> <p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>La révision du PLU de Saint Denis de Pile s'inscrit dans la trajectoire du SRADDET.</p> <p>Le PLU a été arrêté avant l'approbation du SRADDET.</p> <p>La répartition de consommation d'ENAF sera précisée sur les périodes 2024-2031 et 2031-2036 pour s'assurer du respect des objectifs du SRADDET modifié.</p>
<p>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.</p>	<p>La densité proposée correspond à la densité périphérique des zones en extension urbaine et à la densité définies dans le SCOT</p> <p>Les extensions sont nécessitées par la production de logement locatif social et en cohérence avec le contexte dans lequel les futurs projets vont s'implanter.</p>

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.	L'arrêté préfectoral applicable depuis début 2023 porte autorisation sur les volumes maximum prélevables à l'échelle du SIEPA du Nord Libournais. Il n'y a aucune déclinaison de volume à l'échelle communale. Attente réponse DDTM 33 interrogée à ce sujet le 04/04/25.
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.	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.
La MRAe s'interroge sur la cohérence de coefficients de 80 % minimum d'espace en plein terre en zone urbaine.	Les zones UH correspondent à des zones urbaines historique de villages ou de hameaux que la 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 de pleine terre est maintenue à 80% correspondant à la forme et aux implantations existantes.
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, ...).	Les espaces en densification ne permettent pas de répondre aux objectifs de productions de logements sociaux. Les espaces libres ont été étudiés dans les zones urbaines ou en continuités de ces dernières mais en dehors des zones de risques (inondations notamment). Actuellement, les techniques constructives des bâtiments permettent de réduire les nuisances sonores. Dans les OAP, des aménagements de types merlons, plantations, ... peuvent être réalisés par les porteurs de projets afin de renforcer la limitation des nuisances sonores.
Recommande de préciser le dispositif de défense incendie envisagé pour couvrir à terme la zone 1AUv évoquée.	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.

L'avis de la MRAe ainsi que la réponse de la collectivité sont consultables en annexe 8.

7. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

7.1. Organisation de l'enquête

Par décision n° E25000021/33 du 3 février 2025 (cf. annexe 2), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis-de-Pile.

Le 20 février, j'ai rencontré dans les locaux du service Urbanisme de la CALI à Vayres, M. Benjamin Maufront, Responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine. Une réunion en distanciel a été organisée avec M. Denis Dalla Santa, Directeur du Service Urbanisme de la mairie de Saint-Denis-de-Pile, concernant les modalités de l'enquête.

À l'occasion de cette réunion, une version papier du dossier d'enquête m'a été remise.

Les modalités de l'enquête et les dates de permanences ont été fixées définitivement le 26 février en concertation avec la CALI et la commune.

Les projets d'arrêté et d'avis nous ont été adressés à M. Dalla Santa et moi-même afin de faire part de nos suggestions que l'autorité organisatrice a par ailleurs bien pris en considération.

Lieux de l'enquête publique :

- Siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais (42 rue Jules Ferry, 33500 Libourne),
- Pôle Aménagement de la mairie de Saint-Denis-de-Pile (11 Avenue François Mitterrand 33910 Saint-Denis-de-Pile).

Dates de l'enquête publique : du vendredi 21 mars au mardi 22 avril, soit 32 jours consécutifs,

Dates de permanences dans les locaux du pôle aménagement de la mairie de Saint-Denis-de-Pile :

- ✓ Vendredi 21 mars de 9h à 12h30
- ✓ Mercredi 26 mars de 13h30 à 17h
- ✓ Lundi 31 mars de 13h30 à 17h
- ✓ Samedi 12 avril de 9h à 12h30
- ✓ Jeudi 17 avril de 9h à 12h30
- ✓ Mardi 22 avril de 13h30 à 17h

7.2. Information du public

Pour permettre la plus large information du public, la publicité légale de cette enquête publique a été assurée de la manière suivante :

- Par affichage de l'avis d'enquête (cf. annexe 4) :
 - Au Siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais,
 - En mairie de Saint-Denis-de-Pile, au pôle aménagement et dans les principaux hameaux du territoire,
- Par insertion règlementaire dans la presse régionale par les services de la CALI de l'avis d'enquête (cf. annexe 5) :
 - Journal Sud-Ouest : 6 mars et 27 mars 2025,
 - Journal Le Résistant : 6 mars et 27 mars 2025.

De plus, les informations sur l'ouverture de l'enquête publique et les modalités de son déroulement ont été mises en ligne :

- En page des Actualités de la CALI (<https://www.lacali.fr/actualites-de-la-cali>) avec un agenda des permanences et des liens vers les pièces du dossier disponibles en téléchargement.
- Sur la page d'accueil de la mairie de Saint-Denis-de-Pile (<https://mairie-saintdenisdepile.fr/>), avec un lien vers l'avis d'enquête
- En page 8 du magazine municipal de la ville Côté Pile #94 Printemps 2025.



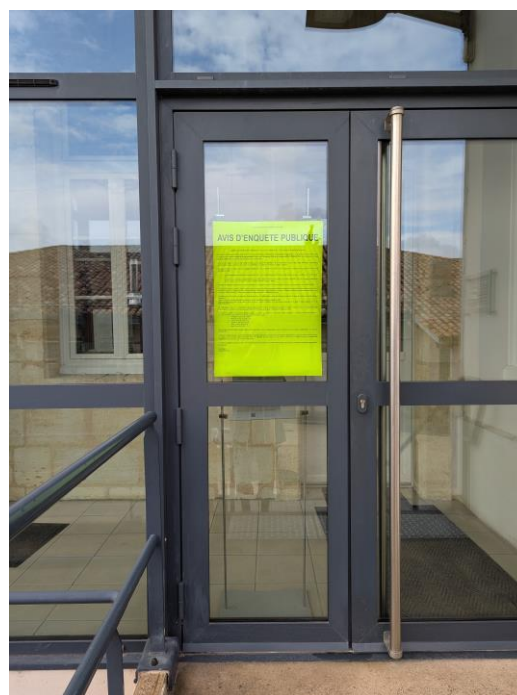
Extrait du Côté Pile Printemps 2025



Capture d'écran sur le site de la CALI le 10/04/25



Capture d'écran de la page d'accueil de la mairie le 13/03/25



Affichage de l'avis d'enquête en mairie le 12/03/25

7.3. Déroulement de l'enquête

Deux exemplaires du dossier d'enquête et deux registres d'enquête, à feuillets non mobiles, ouverts, cotés et paraphés par moi-même, ont été mis à la disposition du public

- Au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais (42 rue Jules Ferry, 33500 Libourne),
- Au Pôle Aménagement de la mairie de Saint-Denis-de-Pile (11 Avenue François Mitterrand 33910 Saint-Denis-de-Pile).

pendant 32 jours consécutifs du vendredi 21 mars au mardi 22 avril 2025, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture et consigner éventuellement ses observations et/ou contrepropositions sur les deux registres d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

En outre, les observations, propositions et contre-propositions pouvaient également être déposées par courrier électronique à l'adresse : enquetepublique@lcali.fr.

Les pièces du dossier d'enquête publique étaient consultables et téléchargeables pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le portail urbanisme de la CALI (<https://www.lcali.fr/competences/urbanisme>);

L'enquête s'est déroulée sans incident, avec des dispositions d'accueil du public satisfaisantes sur les différents lieux d'enquête.

7.4. Participation du public

Lors de cette enquête publique, j'ai reçu 46 personnes ou groupes de personnes lors de mes permanences en mairie de SDP. Quatre observations ont été déposées dans le registre ou par dépôt d'un courrier hors permanences.

À noter que le registre disponible au siège de la CALI est resté vierge.

L'enquête s'est déroulée sans incident, avec des dispositions d'accueil du public satisfaisantes au pôle aménagement de la commune de Saint-Denis-de-Pile.

Il est à noter que les permanences des 26 et 31 mars ont dû être prolongées pour recevoir l'ensemble des personnes qui se sont présentées.

La dernière permanence a été la moins chargée, ce qui tend à prouver que les personnes qui ont souhaité s'exprimer ont bien été entendues.

Les 4 courriers électroniques qui me sont parvenus font suite à un échange au cours de permanences.

Certaines personnes sont venues plusieurs fois. Les doublons ont été identifiés.

Un total de 56 observations dans les registres d'enquête, par dépôt d'un courrier soit physique soit électronique ont été reçues.

7.5. Clôture de l'enquête

Le registre de la mairie de Saint-Denis-de-Pile a été clos par moi-même à l'expiration du délai de l'enquête, le 22 avril à 17h00.

M. Maufont m'a transmis le lendemain (23 avril) le dossier et le registre (resté vierge) disponible au siège de la CALI à l'occasion de la remise du PV de synthèse.

8. OBSERVATIONS RECUEILLIES

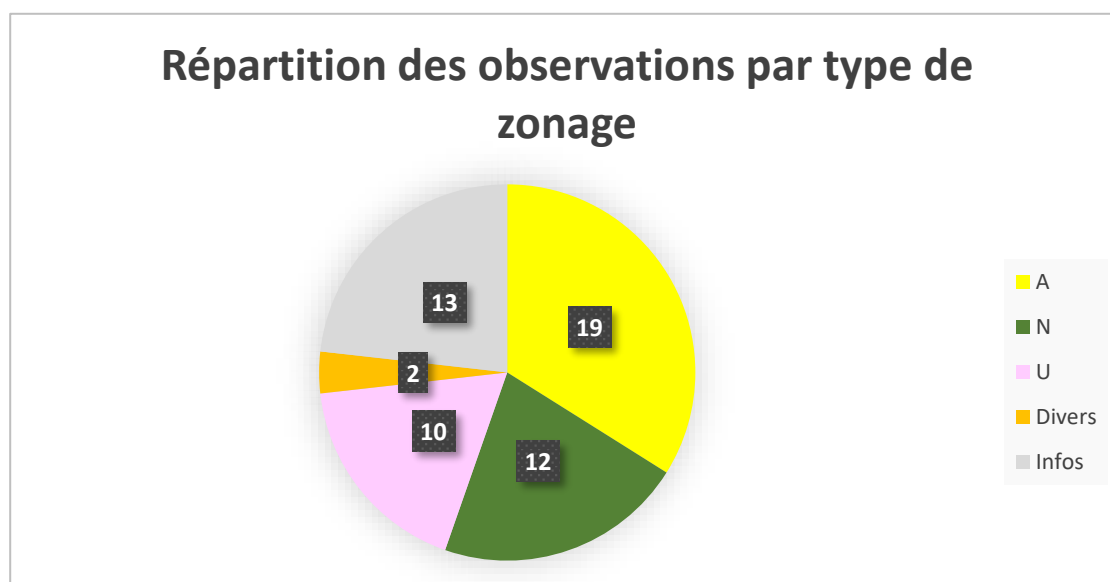
Des copies des registres d'enquête, des documents annexés, des courriers physiques et électroniques reçus peuvent être consultées en annexe 9.

8.1. Bilan des observations

Quasiment les trois quarts des interventions concernent des demandes de classement en zone constructible, changement de zonage ou changement de destination :

- 19 relatifs au zonage agricole (A/Ap),
- 12 aux zones naturelles (N/Np),
- 10 aux zones U (UV principalement).

Parmi celles-ci, 3 concernent pour tout ou partie la zone rouge du PPRI et 5 un Espace Boisé Classé.



La plupart des autres correspondent à des demandes d'informations sur la constructibilité notamment dans le cadre d'achat, vente ou demande de permis déjà déposée.

8.2. Procès-verbal de synthèse et réponses apportées par la collectivité

Mercredi 23 avril, j'ai remis en main propre, en l'explicitant, le procès-verbal des observations consignées sur les registres d'enquête et reçues par courrier électronique, ainsi que mes questions à M. Benjamin Maufront, en présence de M. Jacques Legrand, 1^{er} vice-président délégué au développement touristique et à l'urbanisme.

Ce document est annexé au présent rapport (annexe 6).

Le mémoire en réponse ne m'a pas été fourni. J'en déduis que la collectivité ne souhaite pas se positionner sur les questions soulevées dans le procès-verbal.

8.3. Classification des observations du public

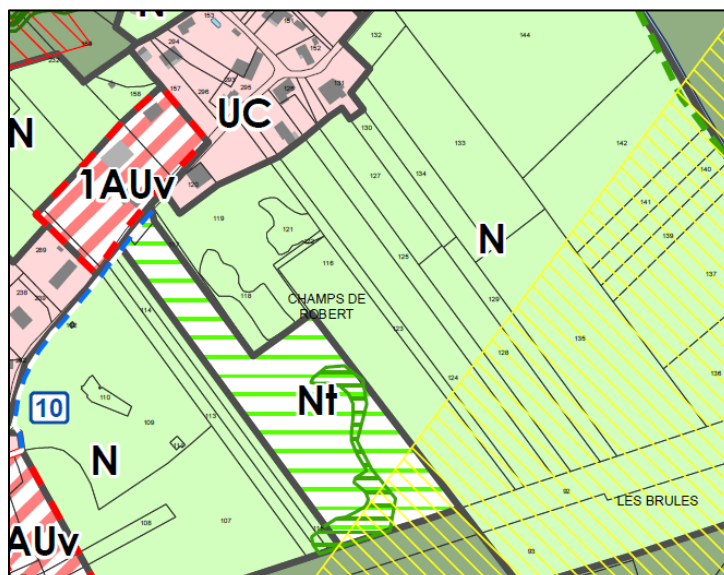
Parmi les contributions, j'en ai retenu 7 qui m'ont paru devoir être examinées en priorité car en lien avec des activités économiques.

Obs. n°1 - Demandes de la commune de SDP

- A. OAP de Route de Lussac, opération locative sociale : évolution du projet en densité (zone UB, 52 logements au lieu de 25) et demande de permis de construire en zone A (BP459, RPA Les Platanes) hors OAP pour 11 logements sociaux nécessitant ajustement des règles d'urbanisme pour étendre dispositif dérogatoire des logements sociaux aux zones UA, UB et UC et ajustement de l'OAP Route de Lussac
- B. Tonnellerie Sylvain : réexamen classement parcelles en zone autorisant installations photovoltaïques
- C. Prise en compte du projet de parc photovoltaïque sur l'aire de service des Vignes

Obs. n°8 - Projet d'hébergement touristique de MM Casimir nécessitant l'agrandissement de la zone Nt

Hébergement écoresponsable et autonome sur l'eau et à terre



Obs. n°12 - Projet de M. Artola de construction de bâtiment agricole sur parcelle YO87 classée en Ap



Obs. n°27 - Souhait de Heidelberg Materials Activité Béton

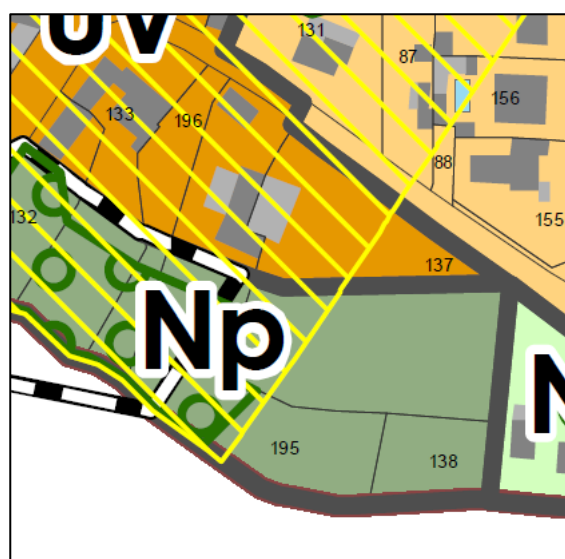
Souhaite implanter une nouvelle centrale béton sur la commune en remplacement de celle existante Chemin des Gravières (terrains classés en N dans le projet) pour rester au plus près du marché local

Contacts avec M. Dumas, route de Lyon, propriétaire de terrains classé en Ux mais que le PLU en projet classe en Nx

Possibilités dans la zone d'activités de Frappe ?

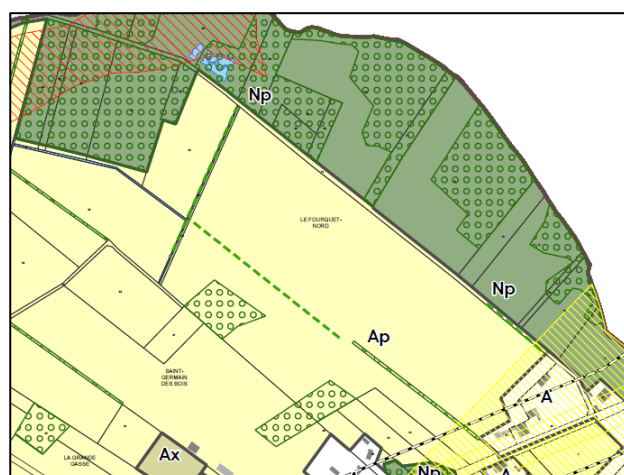
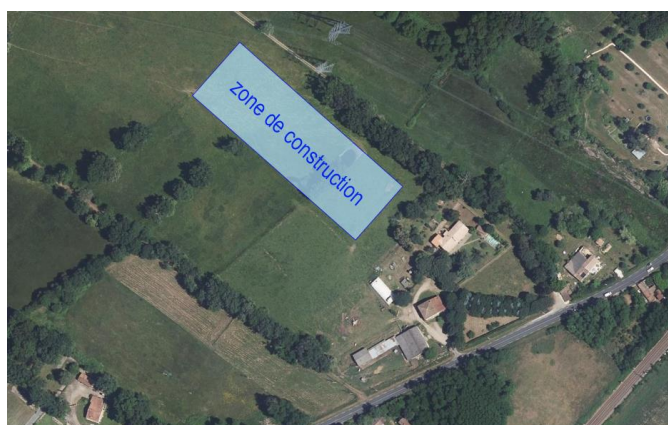
Obs. n°30 - Projet de M. Saujon, Les Eymerits

Propriétaire de parcelles en vigne sur la commune de Lalande-de-Pomerol, envisage d'établir son siège social sur les parcelles BE 137, 138, 195, classées en Np et UV ce qui suppose changement de destination du bâtiment agricole existant, impossible en UV

**Obs. n°33 - Projet de la GFA Denis au Fourquet**

Permis accordé pour le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation dans la cadre d'un projet de création d'un domaine de pension équestre et élevage de chevaux

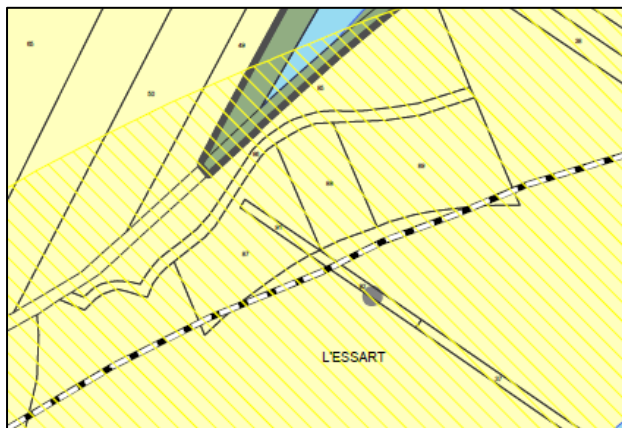
Projet de construction d'un bâtiment photovoltaïque de 3000 m2 environ sur la parcelle YD81 pour stocker le fourrage et abriter un manège, ce qui nécessite un permis et une évolution du zonage de Ap en A



Obs. n°44 - Projet de Solarvia à proximité de l'aire des Vignes

Projet de parc solaire au sol de **3,4 ha** sur DPAC exploité par ASF (aire d'étude de 10 ha ; évitement privilégié)

Soutien de la commune (cf. courrier n°1)



Dossier prêt à être déposé

Mais zonage Ap susceptible d'être bloquant pour le projet (cf. point 5 du courrier d'ASF)

Évolution nécessaire du zonage a minima en A, idéalement en Apv, spécifiquement dédiée au photovoltaïque

La collectivité ne m'a pas fait part son positionnement par rapport à ces demandes.

8.4. Autres questions du commissaire enquêteur

1. Eau potable

Les besoins AEP à horizon 2036 sont estimés à 53 000 m³/an

La capacité résiduelle SIEPA du Nord Libournais est évaluée à 89 240 m³/an

Deux forages sur 3 alimentant le Syndicat captent l'Éocène Centre considéré comme déficitaire selon le SAGE Nappes Profondes. Seul le forage de Millas capte l'unité de gestion Nord de l'Éocène non déficitaire.

Le projet mobilise 60% du reliquat exploitable du SIEPA du Nord Libournais alors que la population de SDP représente seulement 30% de la population totale sur le syndicat. Quelle justification ?

Quelles perspectives de substitution en dehors du forage de Millas ?

La sensibilisation de la population qui est un des enjeux relevés par l'étude n'est-elle pas en contradiction avec le fait d'autoriser les piscines dans toutes les zones ?

Aucune réponse ne m'a été fournie par la collectivité.

Complément d'information

J'ai sollicité un entretien téléphonique avec Alice Vacelet, ingénieure hydraulique, en charge de la déclinaison opérationnelle du SAGE des Nappes profondes au sein du SMEGREG (Syndicat Mixte d'Étude et de Gestion de la Ressource en Eau du département de la Gironde).

Elle m'a fait part d'une partie des résultats du travail de prospective des besoins en eau potable associés au territoire du **syndicat du Nord Libournais** issus du travail global réalisé par le SMEGREG dans le cadre de la révision du SCoT du Grand Libournais.

Ceux-ci sont estimatifs et provisoires, sachant que les projections de population sur lesquels s'appuient en partie ce travail, fournies par le PETR sur son territoire, n'ont pas été validées par les élus à ce stade.

État actuel

Population totale desservie (hab)	Volume prélevé moyen (2021-2023) (m ³)	Volume prélevé 2022 (m ³)	Volume de prélèvement autorisé
17 106	1 161 678	1 257 737	1 210 000

État 2035 (sur la base de + 1357 habitants supplémentaires/actuel)

Population desservie projetée (hab)	Volume prélevé projeté (m ³) à partir du Vprel moyen 2021-2023	Volume prélevé projeté (m ³) à partir du Vprel 2022	Volume de prélèvement autorisé
18 463	1 245 812	1 341 871	1 210 000

Si on considère le volume prélevé moyen sur les 3 dernières années et qu'on le compare au volume de prélèvement autorisé, on obtient une enveloppe restante estimative d'environ 48 000 m³ pour alimenter de nouveaux habitants en année moyenne. On estime le poids de la consommation annuelle d'un habitant supplémentaire en Gironde hors Bordeaux Métropole à 62 m³. Cela nous permet d'estimer grossièrement que **moins de 800 habitants supplémentaires pourraient être accueillis sur le territoire du syndicat dans la limite des autorisations actuelles et sur la base des performances actuelles du syndicat.**

Sachant que cette estimation reste optimiste. En 2022 en effet, le syndicat a dépassé ces autorisations de près de 48 000 m³. Si on prenait cette année en référence, qui à l'heure actuelle semble exceptionnelle mais ne le restera sans doute pas longtemps dans un contexte de réchauffement climatique, l'accueil de nouveaux habitants ne seraient pas possible dans la limite des autorisations actuelles.

État 2045 (sur la base de + 2429 habitants supplémentaires/actuel)

Population desservie projetée (hab)	Volume prélevé projeté (m ³) à partir du Vprel moyen 2021-2023	Volume prélevé projeté (m ³) à partir du Vprel 2022	Volume prélevé projeté avec objectif de réduction des pertes (m3) (sur Vprel moyen)	Volume de prélèvement autorisé
19 535	1 312 276	1 408 335	1 300 421	1 210 000

Le scénario de réduction des pertes testé à horizon 2045 est un scénario théorique dans lequel les syndicats atteignent le seul d'ILP faible (indicateur de performance représentant le volume de pertes par jour et par km).

Pour le syndicat du Nord Libournais, dont l'ILP est classé modéré sur les 3 dernières années mais proche du seuil faible selon la grille du SAGE, ce gisement d'économie est faible, de l'ordre de 10 000 m³, sachant que ce sera compliqué d'aller les chercher.

Les résultats obtenus pour 2035 et 2045 montrent que les besoins en eau associés aux projections de population réalisées dépassent les enveloppes autorisées.

Face au défi que représente l'alimentation en eau potable de demain sur ce territoire dont les ambitions restent fortes, le SCoT devrait proposer un plan d'actions pour rendre le projet compatible avec la préservation des ressources.

Le travail des assises de l'eau du territoire du SCoT se poursuit sur la base de ces premières estimations pour essayer de construire un plan d'actions qui garantirait la compatibilité du projet avec le SAGE des Nappes profondes et par là la préservation des ressources.

2. Calcul du point mort : des précisions sont demandées.

Aucune réponse ne m'a été fournie par la collectivité.

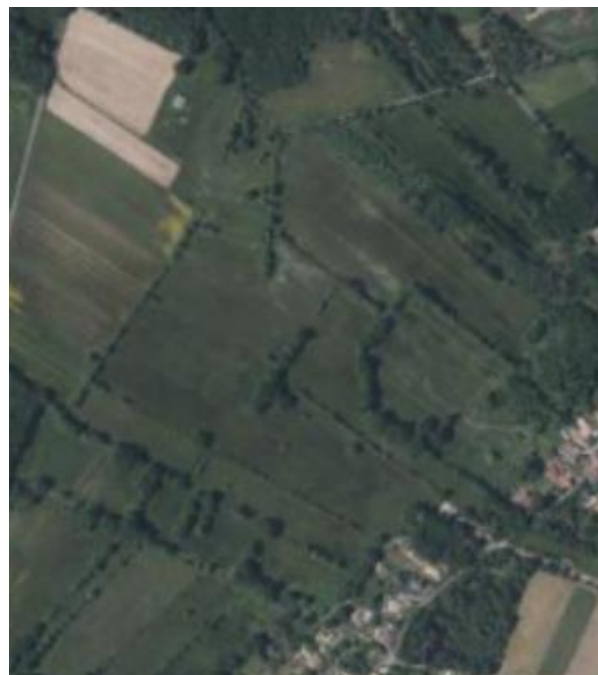
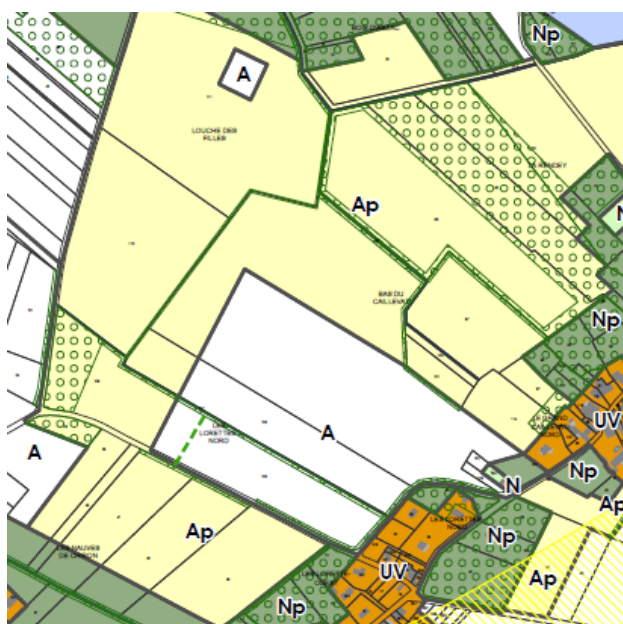
3. OAP chemin des Gravières

5 logements ordinaires en zone non raccordée au réseau d'assainissement et correspondant aujourd'hui à une coupure d'urbanisation. Plusieurs observations recueillies sur la délimitation du zonage 1AU. Ce classement est-il justifié ?

Aucune réponse ne m'a été fournie par la collectivité.

4. Zonage A/Ap

De nombreuses observations portent des demandes d'évolution du zonage Ap en A compte tenu du caractère très restrictif du zonage Ap. **Sur quels critères a été délimitée la zone Ap ?** Exemple du secteur des Lorettes Nord où le zonage A demande à être justifié.



Aucune réponse ne m'a été fournie par la collectivité.

5. Zone UB2

Quel est l'intérêt de la **zone UB2** qui couvre la pharmacie et la boulangerie à l'angle Route de Coutras/Avenue F. Mitterrand ?

Aucune réponse ne m'a été fournie par la collectivité.

8.5. Tableau de synthèse des observations recueillies




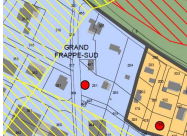

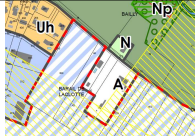

Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

S²LO

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

Numéro	Civilité	Nom	Adresse	Parcelles	Date	Forme	Nature de l'observation	Zonage envisagé	Extrait plan	Annexes
C1	Mme	Fonteneau	Mairie de Saint-Denis-de-Pile	YR 85/86/87/88/89/90pp/91	21/03/2025	courrier de 3 pages + annexes	Prise en compte du projet de parc photovoltaïque sur l'aire de service des Vignes	Ap		
				YN 73/74			Tonnellerie Sylvain : réexamen classement parcelles en zone autorisant installations photovoltaïques	N		
				OAP Route de Lussac			OAP Route de Lussac/opération locative sociale : évolution du projet en densité (zone UB, 52 logements au lieu de 25) et demande de permis de construire en zone A (BP459, RPA Les Platanes) hors OAP pour 11 logements sociaux nécessitant ajustement des règles d'urbanisme pour étendre dispositif dérogatoire des logements sociaux aux zones UA, UB et UC et ajustement de l'OAP Route de Lussac	UA/UB/UC		
V2	M/Mme	Moreau		XA 457/281	21/03/2025	visite	Conteste le classement en zone UX alors que la parcelle a une vocation d'habitat	UX		
V3	M	Sirard		BL 386/390/391	21/03/2025 26/03/2025	visite	Recherche d'informations sur le projet d'aménagement de l'OAP Pinaud-Faurillon contigu	UC		
V4	M/Mme	Metois		XA 43	21/03/2025	visite	Pour information sur OAP de Grand Frappe contigu	A/UX		
V5	M	Lanié	Chemin de l'Aigron	XC 63	21/03/2025	visite	S'étonne que la parcelle soit classée en Np alors qu'elle était classée en 1AUE suite modification de 2023	Np		


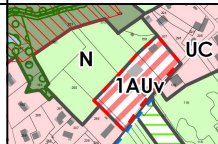
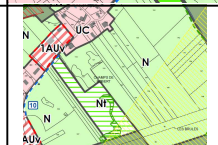




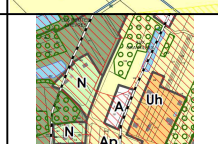
Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

S²LO

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

V6	M	Villesuzanne	17 route de la Reuille	ZA 296/298	26/03/2025	visite	Ne comprend pas le classement en A et Ap	A/Ap		
V7	M	Bossion Philippe	11 chemin des Gravières	ZV 158/159/232/233/290	26/03/2025	visite + dépôt courrier le 17/04	Demande une extension de la zone 1AUv (OAP rue des Gravières) sur les parcelles en question	N		4 pages
V8	MM	Casimir		ZV 116/122/128/129/133/134/135/136/138/139/140/141/142/92/93	26/03/2025	visite	Demandent l'agrandissement de la zone Nt pour projet d'hébergement touristique	N		1
V9	M/Mme	Remington	1 chemin de la Lande à Cabusseau 33500 Lalande de Pomerol	YW 116	26/03/2025 31/03/2025	visites	Demande classement en zone constructible pour habitation ou parc photovoltaïque	Ap		1
V10	Mme	Chenier		YM 243	26/03/2025	visite	Demande augmentation des limites de la surface d'annexes en zone UV pour abri véhicule	UV		
V11	Mme	Esben		YV 329/332	26/03/2025	visite	Possède une habitation sur parcelle YV 331. S'informe sur les possibilités de construire une autre habitation sur la même unité foncière	UV		
V12	M	Artola		YO 87	26/03/2025	visite	Demande classement en A au lieu de Ap pour projet bâtiment d'élevage	Ap		
V13	M	Levilly	1 route du Matha	ZA 128/131	26/03/2025	visite	Demande changement de zonage	A/Ap + zone rouge PPRI		

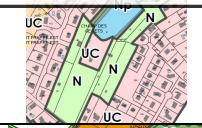
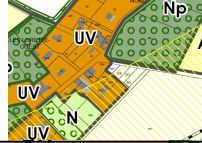






Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

S²LO

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

V14	Mme	Martinet	19 route de Pinaud	ZS 13/81	31/03/2025	visite	Demande classement en zone constructible	N		
V15	Mmes	Marsant et Migné		YM 333/336/337	31/03/2025	visite	Demande classement en zone constructible	A		
V16	M	Chaumet	61 route du Matha	YD 35/26	31/03/2025	visite	Demande classement en zone constructible	Uh/Ap		
V17	M/Mme	Boutillon/Dussin		ZN 486	31/03/2025	visite	Demande de renseignements sur délai de vente d'une parcelle qui a fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme	Uh		
V18	M/Mme	Bossion Jean-Luc		ZV 233/161/290	31/03/2025	visite + courrier déposé par Bossion Philippe le 17/04	Demande classement en zone constructible	N		
V19	M	Sanz Ramos		BO 424	31/03/2025	visite	Demande de renseignements dans le cadre d'un achat	UA + zone bleue PPRI		
V20	M	Fortin Thomas		BE 193	31/03/2025	visite	Demande autorisation de construire habitation sur parcelle non bâtie	Uh		
V21	M	Fortin Jean-Michel		BE 68	31/03/2025	visite	Souhaite changer la destination d'un bâtiment agricole en commerce et/ou habitation	UV		


Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

S²LO

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

V22	Mme	Dupeyron			31/03/2025	visite	Regrette manque de transparence de la procédure			
V23	M/Mme	Jozereau	7 route de Guitres	BS 42/43/131	31/03/2025	visite	Demande de renseignements sur une demande de certificat d'urbanisme en date du 28 mars	UV + zone bleue PPRI		
V24	M/Mme	Ferchaud	16 route de Paris	BP 558	31/03/2025	visite	Demande de changement de destination d'un local commercial (ancienne boucherie) vers vocation d'habitation	UA + zone bleue PPRI + secteur de diversité commerciale à protéger		
V25	M	Ménard	56 route de Guitres	ZA 137	31/03/2025	visite	Informations sur la constructibilité de la parcelle	Uh + zone rouge du PPRI +EBC		
C26	M	Momboeuf	14 rue du Pas du Loup	YE 15	31/03/2025	courrier déposé 3ème permanence	Conteste le classement en zone agricole	Ap		1
M27	M	Bonpart Jean-Michel	Heidelberg Materials	ZV 107/113/114/115/116	03/04/2025	mail	Souhaite implanter une nouvelle centrale béton en remplacement de celle existante Chemin des Gravières (terrains classés en N dans le projet)	N/Nt		
C28	M Mme	Masferand	9bis chemin des Rossignols	YX 28/29/30/31	31/03/2025	Courrier déposé (2 pages)	Demande reclassement en zone constructible	A		
R29	Mme	Clémence	11 rue Georges Sand	BP 796	08/03/2025	Registre	Inquiétudes par rapport à l'OAP Route de Lussac (risque de nuisances)	UB		



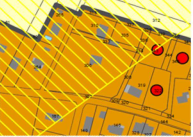
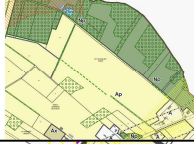

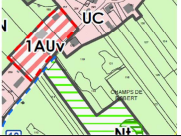
Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

S²LO

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

V30	M	Saujon Michel	1 Grange du Jurat 33420 Saint-Jean-de-Blaignac	BE 137/138/195	12/04/2025	Visite	Changement de destination de hangar agricole en habitation en vue siège social et gardien d'une exploitation viticole sur St-Jean-de-Blaignac	UV/Np		
V31	M	Aydin Vedat	5 impasse des chardonnerets	BE 201	12/04/2025	Visite (sans écrit)	Projet de changement de destination d'un garage en habitation et bureau	UV + zone rouge PPRI		
V32	M	Olhmann	29 route des Artigues	YV 306	12/04/2025	Visite	Projet de division parcellaire en vue vente en terrain constructible	UV		
V33	M Mmes	Denis Lauréna et Clarissa	GFA Denis	YD 81	12/04/2025	Visite + dépôt dossier	Dans le cadre d'un projet de pension équestre (PC autorisé), demande de classement d'une partie de la parcelle en zone A au lieu de Ap pour bâtiment agricole avec panneaux photovoltaïques	Ap		Dossier
V34	M	Lépine		XD 434	12/04/2025	Visite	Demande de classement en zone constructible	A		
V35	M	Liorit Michel		ZV 118/119/120/121/122	12/04/2025	Visite	Souhaite s'assurer de la constructibilité des parcelles pour projet division parcellaire et vente en terrain à bâtir	UC/N		
V36	M	Guimberteau Michel		YW 91	14/04/2025	Registre + visite	Demande de classement en zone constructible	Np + EBC		4 pages + 5 pages
V37	M	Guimberteau Michel		YW 231	14/04/2025	Registre + visites les 14 et 22 avril	Tutelle de M. Abel Guimberteau, propriétaire de la parcelle. Demande classement en zone constructible	Ap + EBC		4 pages

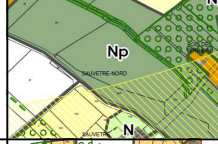


Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le



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

R38	M Mme	Golfier Stéphane Tillard Karine	1 Grand Piron 33230 Abzac	XD 93	?	Registre	Demande de classement en zone constructible	N + EBC		
V39	M	Berty		ZS 2	17/04/2025	Visite	Demande de classement en zone constructible Conteste valeur patrimoniale	N + protection L151-19		1 plan
V40	M	Saurue Bernard		YM 199	17/04/2025	Visite	Demande classement en zone A de la partie la plus éloignée du ruisseau	Np		
V41	M	Saurue Bernard		YO 110	17/04/2025	Visite	Demande classement partie Ap en A	N/Ap		
V42	M	Saurue Bernard		YP 14	17/04/2025	Visite	Demande de classement en zone constructible	Ap		
V 43a	M	Vital Pierre et Sarah	SCEA Bertin	YS 23	17/04/2025	Visite + mail du 17/04	Demande de classement en zone constructible	N + EBCpp		
V 43b	M	Vital Pierre et Sarah	SCEA Bertin	YS29/110/111	17/04/2025	Visite + mail du 17/04	Demande de classement en zone constructible	A		
V 43c	M	Vital Pierre et Sarah	SCEA Bertin	YN 76/125	17/04/2025	Visite + mail du 17/04	Demande de classement en zone constructible	A + EBCpp		

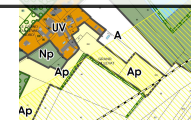


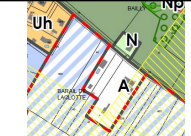



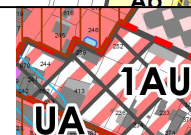
Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le



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

V 43d	M	Vital Pierre et Sarah	SCEA Bertin	YM 44/58	17/04/2025	Visite + mail du 17/04	Demande de classement en zone constructible	A + Ap		
V 44	Mme	Mathon Raphaëlle	SOLARVIA	YO 184 YR 34/37 à 41/82/84 à 92	17/04/2025	Visite	Demande de changement de zonage au droit du projet de parc photovoltaïque des Vignes Nord	Ap		Dossier
V 45	Mme	Dominique Arlette		YM 34	17/04/2025	Visite	Demande de classement en zone constructible	UV		
V 46	M Mme	Lacourte		XA 41	17/04/2025	Visite	Informations à propos de la zone 1AUx de Frappe	A/1AUx		
V 47	M	Féburier		-	17/04/2025	Visite	Questions / recul sur les cours d'eau, emplacement réservé n°9, servitude A4 sur le ruisseau Le Lavié	-		1 page
V 48a	M	Durandet Julien		AX 86	17/04/2025	Visite	Demande d'informations	UV		
V 48b	M	Durandet Julien		YM 344	17/04/2025	Visite	Demande d'informations	Uh		
V 49	Mme	Fayet		BP 239/252/653	22/04/2025	Visite	Demande d'informations dans le cadre d'un achat	1AU (OAP Route de Lussac)		


Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le



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

V 50	Mme	Ladan Antoinette		XB 28	22/04/2025	Visite	Fille de Ladan Angèle propriétaire. Demande adaptation des règles d'urbanisme pour construction d'une véranda de plus de 10 m2	A/Ap + zone rouge du PPRI		
------	-----	---------------------	--	-------	------------	--------	--	---------------------------	---	--

Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le



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

Fait à Bègles, le 19 mai 2025

Virginie Belliard-Sens, commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, reading 'Belliard Sens'.

Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le



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

SOMMAIRE

CONTEXTE GÉNÉRAL DU PROJET	3
1. LA CONCERTATION.....	5
2. L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	7
3. LES OBSERVATIONS ÉMISES PAR LE PUBLIC.....	10
4. POINTS PARTICULIERS DU DOSSIER	12
5. CONCLUSIONS MOTIVÉES	15
6. AVIS MOTIVÉ.....	17

CONTEXTE GÉNÉRAL DU PROJET

La présente enquête publique avait pour objet de présenter au public, en vue de recueillir ses observations, le projet d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune Saint-Denis-de-Pile, porté par la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI).

Cette commune, qui compte 5916 habitants en 2022 (population de référence INSEE), dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 décembre 2013 et modifié en 2017 et 2022.

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 deux échangeurs, ainsi que par la ligne ferroviaire Paris-Bordeaux.

La commune de Saint-Denis-de-Pile est repérée par le SCoT du Grand Libournais comme une centralité relais rattachée au bassin de vie et d'emplois de l'agglomération libournaise.

La population est en constante augmentation depuis 1968 (multipliée par 2,4 entre 1968 et 2020), croissance portée par un solde migratoire historiquement élevé et une population relativement jeune.

Il en résulte une pression foncière est assez forte sur le territoire avec une vocation du parc de logement principalement résidentielle et un développement récent du type pavillonnaire.

En outre, la commune est soumise à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui impose un objectif de 25% de logements sociaux à horizon 2025.

Le projet

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'articulent autour de 4 axes majeurs pour les dix années à venir :

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

Saint-Denis-de-Pile prévoit de limiter son développement démographique pour ne pas dépasser 7000 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de la population de 1,23 %, afin de répondre aux besoins de rattrapage de production de logements locatifs sociaux, ainsi qu'aux objectifs de diversification du parc de logements.

Ainsi, la révision du PLU prévoit la production **de 351 logements à l'horizon 2036** pour accueillir **974 habitants supplémentaires** (soit 2,7 habitant/logement si des logements existants ne se libèrent pas).

Les dispositions du PADD sont traduites par :

- La création de 11 zones à urbaniser, qui se décomposent en :
 - 8 zones à urbaniser à court terme à vocation d'habitat (1AU et 1AUv),
 - Une zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat (2AU),
 - Une zone 1Aux à urbaniser à court terme pour le développement d'activités artisanales (1Aux),

- Une zone 2AUe à urbaniser à long terme (2AUe) pour l'implantation de la future gare ferroviaire et pôle multimodal.
- 9 OAP dont 7 à vocation d'habitat et d'équipements et 2 à vocation économique,
- La délimitation de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en secteur naturel à vocation exclusive d'équipements publics ou d'activités économiques,
- La délimitation de 10 emplacements réservés, principalement destinés à améliorer la mobilité,
- La création de zonages Ap, agricole protégé et Np, naturel protégé,
- L'identification d'éléments du patrimoine remarquable au titre L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, soit environ 15 ha de parcs et boisements et zones humides, 7,8 km de haies et 5 arbres,
- Le classement de 12 nouveaux secteurs en Espace Boisé Classé, soit une surface d'environ 100 ha.

Le projet conduit à une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier de 21,33 ha d'ici à 2036 dont :

- 4,55 ha pour l'habitat,
- 15,37 ha pour les activités économiques,
- 1,41 ha pour les équipements.

Les objectifs

Dans un contexte de forte croissance démographique, le projet porte des objectifs ambitieux et en rupture franche avec le PLU de 2013 :

- Diversifier l'offre d'habitat avec une programmation de logements locatifs sociaux conformément à la loi SRU,
- Maitriser la consommation d'espaces NAF,
- Renforcer le développement urbain à proximité immédiate de la centralité via des OAP de densification et renouvellement urbain,
- Limiter la constructibilité sur les zones en extension ou éloignées.

Les élus ont en effet souhaité rompre avec le développement anarchique de l'habitat résultat notamment par division parcellaire au sein des villages et ses conséquences en termes de nuisances, de risque de conflits d'usage, de sous-dimensionnement des réseaux et des infrastructures.

1. LA CONCERTATION

1.1. Avec la population

Au lancement de la procédure, un registre de recueil des demandes et observations de la population a été ouvert et tenu à disposition au service urbanisme de la mairie.

Le projet de révision générale du PLU a également fait l'objet d'une concertation publique entre mars et juillet 2023. La CALI s'est appuyée sur un bureau d'études spécialisé en médiation pour organiser et animer la consultation citoyenne, qui s'est articulée autour de trois réunions publiques et deux ateliers.

Au total, 334 personnes ont participé selon le bilan de la concertation, dont 85 présentes physiquement.

La réunion publique finale a eu pour objectif de présenter aux habitants comment le PADD a évolué sur la base de leurs avis.

Un bilan de la concertation a été établi par le conseil communautaire et figure dans le dossier d'enquête.

Je considère que la concertation sur le projet de révision générale du PLU a été menée conformément aux exigences réglementaires.

1.2. Avec les Personnes Publiques Associées

Ces documents ont fait l'objet, en amont de l'enquête publique, d'une analyse critique de la part des services associés et consultés, lesquels ont émis des avis, parfois assortis de réserves, recommandations et préconisations.

Avis du Pôle Territorial du Grand Libournais : sous forme de notice technique sur la compatibilité SCoT/PLU en version projet sans courrier d'accompagnement et non daté

Avis de Rte : diverses demandes de complément/modification des documents graphique et écrit.

Avis du CNPF : favorable

Avis de ASF (Vinci Autoroutes concessionnaire) : diverses demandes de complément/modification des documents graphique et écrit

Avis du département de la Gironde : favorable avec réserves

Avis de l'INAO : pas d'objection

Avis de la DDTM : favorable sous réserves de compléments

Je prends note des demandes de précisions et de justifications des différents services et recommande à la collectivité d'y répondre en apportant les compléments et modifications nécessaires au règlement écrit et au plan de zonage.

Il est à noter que le projet de révision générale du PLU de Saint-Denis-de-Pile s'inscrit dans un contexte de profonde mutation des documents locaux d'orientation d'ordre supérieur :

- PLUi-HD en cours d'élaboration (enquête publique prévue d'ici fin 2025) remplaçant le PLH de 2019,
- SCoT du Grand Libournais approuvé en 2016, en cours de révision,

- PCAET en cours d'élaboration.

1.3. Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 28 février 2025 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Les principaux points à compléter sont les suivants :

- Justification du besoin de logements en extension par rapport au potentiel de densification et au nombre de logements vacants
- Justification des extensions à vocation de développement économique
- Mode de calcul de la consommation d'espaces NAF 2011-2020 et mise en cohérence de cette consommation avec le SRADDET (approuvé après l'arrêt du PLU) et la loi Climat et résilience
- Caractérisation des zones humides sur les secteurs de développement envisagés
- Soutenabilité du projet sur les sujets de l'eau potable et de l'assainissement individuel

Le mémoire en réponse de la collectivité a été joint au dossier d'enquête le 7 avril 2025.

Je note que le mémoire en réponse répond à la plupart des points soulevés par la mission et que la CALI s'engage à apporter des précisions et compléments notamment en collaboration avec le PETR dans le cadre de la révision du SCoT.

2. L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Information du public

Pour permettre la plus large information du public, la publicité légale de cette enquête publique a été assurée de la manière suivante :

- Par affichage de l'avis d'enquête :
 - Au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais,
 - En mairie de Saint-Denis-de-Pile, au pôle aménagement et dans les principaux hameaux du territoire,
- Par insertion réglementaire dans la presse régionale par les services de la CALI de l'avis d'enquête :
 - Journal Sud-Ouest : 6 mars et 27 mars 2025,
 - Journal Le Résistant : 6 mars et 27 mars 2025.

De plus, les informations sur l'ouverture de l'enquête publique et les modalités de son déroulement étaient consultables en ligne.

2.2. Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête **comprend les pièces répondant aux exigences réglementaires, dont notamment :**

- **Le rapport de présentation**, organisé en 5 tomes :
 - Tome 1 : Diagnostic (88 p.),
 - Tome 2 : État initial de l'environnement (147 p. + annexes),
 - Tome 3 : Justification des choix (100 p.),
 - Tome 4 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi (137 p.),
 - Tome 5 : Résumé non technique (137 p.),
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (20 p.),**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (50 p.),**
- **Le plan de zonage : échelle 17000,**
- **Le règlement d'urbanisme (160 p.)** + annexes dont Identification du patrimoine local (art. L151-19 du CU) et liste des emplacements réservés.

2.3. Déroulement de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies en concertation avec M. Benjamin Maufront, responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine et M. Denis Dalla Santa, Directeur du Service Urbanisme de la mairie de Saint-Denis-de-Pile.

Deux exemplaires du dossier d'enquête et deux registres d'enquête, à feuillets non mobiles, ouverts, cotés et paraphés par moi-même, ont été mis à la disposition du public dans les deux sièges de l'enquête :

- Au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais,
- Au Pôle Aménagement de la mairie de Saint-Denis-de-Pile,

pendant 32 jours consécutifs du vendredi 21 mars au mardi 22 avril 2025, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture et consigner éventuellement ses observations et/ou contrepropositions sur les deux registres d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

En outre, les observations, propositions et contre-propositions pouvaient également être déposées par courrier électronique à l'adresse : enquetepublique@lacali.fr. Il n'a pas été jugé utile de mettre en place un registre électronique.

Les pièces du dossier d'enquête publique étaient consultables et téléchargeables pendant toute la durée de l'enquête sur le portail urbanisme de la CALI.

J'ai effectué 6 permanences dans les locaux du pôle aménagement de la mairie de Saint-Denis-de-Pile :

- ✓ Vendredi 21 mars de 9h à 12h30
- ✓ Mercredi 26 mars de 13h30 à 17h (prolongée jusqu'à 17h30)
- ✓ Lundi 31 mars de 13h30 à 17h (prolongée jusqu'à 18h00)
- ✓ Samedi 12 avril de 9h à 12h30
- ✓ Jeudi 17 avril de 9h à 12h30
- ✓ Mardi 22 avril de 13h30 à 17h

Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant tant pour l'information du public que pour la présentation et le contenu du dossier, conforme à la réglementation. Le public a été accueilli dans de bonnes conditions et a pu s'exprimer en toute liberté sur le projet de PLU.

L'absence de registre électronique n'a pas été préjudiciable à l'enquête.

Concernant l'accès au dossier dématérialisé et même si les consultations sur place ont été privilégiées par le public, je note que l'accès en ligne aux documents du dossier n'est pas facilité par les intitulés peu explicites des différents fichiers (exemple pour le plan de zonage : URBANISME_2024-11-309_pj6_241021_plu_rev_StDenisDePile_158M_10_6-tampon.pdf).

Je recommande un effort de lisibilité dans le cadre de l'enquête sur le PLUi-HD à venir.

2.4. Participation du public

Lors de cette enquête publique, j'ai reçu 46 personnes ou groupes de personnes lors de mes permanences en mairie de SDP. Quatre observations ont été déposées dans le registre ou par dépôt d'un courrier hors permanences.

À noter que le registre disponible au siège de la CALI est resté vierge.

Il est à noter que les permanences des 26 et 31 mars ont dû être prolongées pour recevoir l'ensemble des personnes qui se sont présentées.

La dernière permanence a été la moins chargée, ce qui tend à prouver que les personnes qui ont souhaité s'exprimer ont bien été entendues.

Les 4 courriers électroniques qui me sont parvenus font suite à un échange au cours de permanences.

Certaines personnes ont déposé plusieurs contributions pour un même objet.

Un total de 56 observations dans les registres d'enquête, par dépôt d'un courrier soit physique soit électronique ont été reçues.

Dans la mesure du possible, j'ai invité ces personnes à renouveler leur demande dans le cadre de la concertation et à se tenir informés de la procédure de révision du PLUi en cours.

Le registre de la mairie de Saint-Denis-de-Pile a été clos par moi-même à l'expiration du délai de l'enquête, le 22 avril à 17h00.

L'enquête s'est déroulée sans incident, avec des dispositions d'accueil du public que je juge satisfaisantes au pôle aménagement de la commune de Saint-Denis-de-Pile. De façon générale, la fréquentation lors de mes permanences a été soutenue témoignant d'un fort intérêt de la population pour le projet.

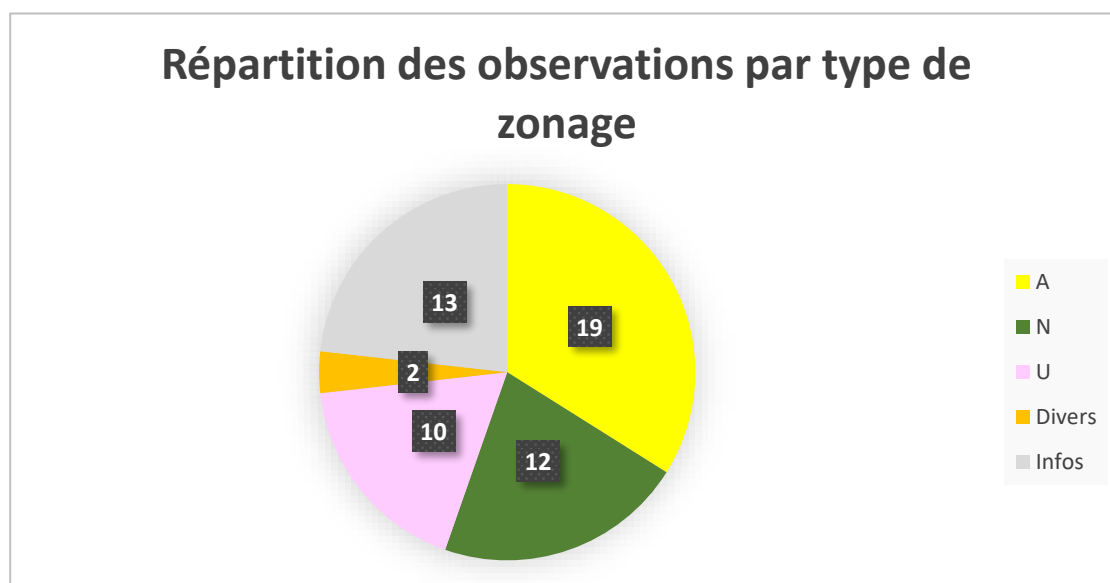
3. LES OBSERVATIONS ÉMISES PAR LE PUBLIC

3.1. Bilan des observations

Quasiment les trois quarts des interventions concernent des demandes de classement en zone constructible, changement de zonage ou changement de destination :

- 19 relatifs au zonage agricole (A/Ap),
- 12 aux zones naturelles (N/Np),
- 10 aux zones U (UV principalement).

Parmi celles-ci, 3 concernent pour tout ou partie la zone rouge du PPRI et 5 un Espace Boisé Classé.



La plupart des autres correspondent à des demandes d'informations sur la constructibilité notamment dans le cadre d'achat, vente ou demande de permis déjà déposée.

Le 23 avril 2025, j'ai remis en main propre, en l'explicitant, le procès-verbal des observations consignées sur les registres d'enquête et reçues par courrier électronique, ainsi que mes questions à M. Benjamin Maufont, en présence de M. Jacques Legrand, 1^{er} vice-président délégué au développement touristique et à l'urbanisme.

Le tableau de synthèse des observations au format Excel a été envoyé par mail du 24 avril.

Je n'ai pas reçu de mémoire en réponse aux observations consignées dans le PV remis le 23 mai. Mon rappel par courrier électronique du 12 mai est resté sans réponse.

3.2. Analyse des observations

Dans l'ensemble, il m'est apparu que l'objectif de rupture avec le PLU de 2013 et le développement anarchique des constructions qu'il a engendré est compris et accepté par la population même si la défense du patrimoine privé est souvent invoquée.

Ainsi, la très grande majorité des demandes a porté sur le maintien des zones constructibles ainsi que sur

l'ouverture de droits à construire, le public motivant ses revendications par la défense et la préservation de son patrimoine.

Toutefois, parmi ces contributions, j'en ai retenu sept qui me paraissent à traiter en priorité par la collectivité car en lien avec des activités économiques :

- L'une émane de Mme Fonteneau, maire de Saint-Denis-de-Pile. Elle concerne notamment deux projets de parc photovoltaïque au sol pour lesquels le classement en zone N et Np est bloquant.
- L'un de ces projets, situé dans le Domaine Public Autoroutier Concédé de l'A89, est appuyé par la contribution de la société SOLARVIA, développeur du projet, et par Vinci Autoroutes (ASF), concessionnaire et exploitant de l'A89.
- La société Heidelberg Materials Activité Béton souhaite implanter une nouvelle centrale béton (activité classée en ICPE) sur la commune en remplacement de celle existante Chemin des Gravières (terrains classés en N dans le projet) pour rester au plus près du marché local.
- Deux demandes concernent des projets d'implantation de bâtiments agricoles, dont l'un dans le cadre de la création d'un domaine de pension équestre et élevage de chevaux prévoit également la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture. Le classement en zone Ap n'autorise pas ces projets.
- Une autre contribution émane d'un exploitant viticole qui envisage d'établir son siège social sur sa propriété, ce qui suppose le changement de destination du bâtiment agricole existant. Le classement à cheval sur les zones Np et UV interdit cette évolution.
- Les propriétaires de parcelles sises au droit de l'ancienne carrière anciennement classées en 2AUL, souhaitent développer un projet d'hébergement touristique nécessitant l'agrandissement de la zone Nt.

Ces demandes spécifiques s'inscrivent soit dans un objectif de maintien de l'identité productive notamment agricole et viticole soit dans le cadre du développement d'énergies renouvelables, deux thématiques qui font partie des orientations du PADD.

Je considère que les contributions détaillées ci-dessus sont pertinentes et argumentées. Je déplore que la collectivité ne m'ait pas fait part de son positionnement sur ces demandes, ni de façon générale sur le tableau récapitulatif et exhaustif des observations.

4. POINTS PARTICULIERS DU DOSSIER

4.1. La consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)

Le PADD affiche un objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF de 50% par rapport à la période 2011-2021 en accord avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette de la loi Climat et Résilience et le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

La méthode retenue pour l'évaluation des espaces NAF consommés entre 2011 et 2021 est largement débattue dans les avis des PPA (notamment PETR et DDTM). Elle conduit d'ailleurs à des chiffres différents de ceux affichés dans le PADD et il est difficile à la lecture des différents documents de conclure au respect ou non de l'objectif annoncé.

Quel que soit les chiffres retenus, il est incontestable que la commune montre une réelle volonté de gestion économe de l'espace en rupture avec le PLU de 2013, beaucoup plus permissif.

Je note que l'extension de la zone d'activités de Frappe pèse lourd dans la consommation d'espaces NAF à venir : 9,6 ha sur 21,3 ha au total, soit environ 45%.

Cette extension est questionnée par plusieurs avis de PPA et la MRAe d'autant qu'elle n'est pas en compatibilité avec le SCoT actuel, en cours de révision.

Comme la MRAe, on ne peut que recommander de préciser l'état des lieux de la réalisation effective des zones d'activités prévues au SCOT et l'état de consommation des fonciers identifiés comme mobilisables afin de justifier le classement de près de 10 ha en zone 1Aux au Sud-est de la zone d'activités existante.

4.2. La délimitation des zones Ap et Np

La zone agricole se décompose en deux zones principales :

- La **zone A**, agricole.
- La **zone Ap**, agricole protégée, nouvellement créée et destinée à assurer une préservation renforcée et consolidant le caractère agricole des secteurs concernés.

Le classement en zone A :

- Autorise les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles
- Permet l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole
- Permet la production d'énergie renouvelable
- Permet la gestion mesurée des habitations existantes, non nécessaires à l'activité agricole

En zone Ap, la constructibilité est volontairement limitée à l'extension à 50% de l'emprise au sol des constructions agricoles existantes et à la réalisation d'équipements publics.

Le dossier indique que la zone Ap correspond à la traduction règlementaire d'une partie de la Trame Verte et Bleue, notamment des espaces élargis le long des cours d'eau et des corridors entre les réservoirs de biodiversité. Elle se positionne sur les espaces les plus emblématiques de l'identité paysagère agricole et viticole du territoire.

Le secteur de taille et de capacité d'accueil Ax prévu dans le cadre du développement d'un élevage canin qui autorise 550 m² au total de constructions fait figure d'exception.

De même, la **zone Np**, naturelle protégée, a vocation d'assurer une préservation renforcée et de consolider le caractère naturel des secteurs concernés sur l'ensemble du territoire communal. Aucune construction n'y est autorisée à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

En ce sens, elle contribue à la préservation des milieux aquatiques et des zones humides d'importance inscrits et délimités au SRADDET mais aussi à la protection d'une biodiversité plus « ordinaire ».

Une forte proportion des observations de la population porte sur les délimitations de ces zonages A/Ap et N/Np. Le pastillage de zones A au sein de zones Ap, qui n'est pas systématiquement associé à des bâtiments existants, ne paraît pas toujours facile à justifier.

Je reconnais que la mobilisation des zonages Np et Ap sur 61% environ du territoire est un engagement fort pour limiter les incidences significatives sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire mais aussi la fragmentation des espaces naturels et agricoles qui constituent la biodiversité ordinaire.

Je regrette cependant qu'aucune précision ne soit fournie sur les modalités de la délimitation des zones Ap et Np qui suscite beaucoup d'incompréhension dans la population.

4.3. La situation critique de la ressource en eau

Comme le rappelle l'avis technique du PETR, le DOO du SCot en vigueur demande une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles. Adapter le développement de Saint-Denis-de-Pile aux ressources en eau fait partie des orientations affichées par le PADD. La question de la gestion de l'eau est également l'une des thématiques centrales du Projet d'Aménagement Stratégique du projet de SCot du Grand-Libournais.

Il est à rappeler qu'en 2022 en effet, le syndicat a dépassé l'autorisation de prélèvement de près de 48 000 m3.

Le rapport de présentation du PLU fournit un bilan quantitatif de la ressource en eau à l'échelle du SIEPA du Nord Libournais et une évaluation des besoins supplémentaires induits par le développement démographique et économique de la commune :

- Besoins évalués à environ 53 000 m3/an sur la commune pour une capacité résiduelle de prélèvement de 89 240 m3/an à l'échelle du syndicat sur la base des données 2023.

Ainsi, le projet mobiliserait 60% du reliquat exploitable du SIEPA du Nord Libournais alors que la population communale représente seulement 30% de la population totale du syndicat.

Les avis du conseil départemental et de la MRAe recommandent de préciser les conditions d'adéquation du projet avec les ressources en eau potable. L'enjeu eau potable est également souligné par l'avis de la DDTM.

Le rapport de présentation indique que les ressources du syndicat proviennent exclusivement de nappes profondes, par prélèvement dans 3 forages dont deux captent l'Éocène Centre considéré comme déficitaire selon le SAGE Nappes Profondes et le troisième l'unité de gestion Nord de l'Éocène, non déficitaire.

Le SMEGREG (Syndicat Mixte d'Étude et de Gestion de la Ressource en Eau du département de la Gironde) qui pilote le SAGE des Nappes profondes de la Gironde, m'a communiqué une partie des résultats estimatifs et provisoires du travail de prospective des besoins en eau potable associés au territoire du syndicat du Nord Libournais.

L'estimation la plus optimiste de l'état 2035 indique que moins de 800 habitants supplémentaires pourraient être accueillis sur le territoire du syndicat dans la limite des autorisations actuelles et sur la base des performances actuelles du syndicat. Or, le PLU prévoit d'accueillir 974 habitants supplémentaires dans le seul territoire de Saint-Denis-de-Pile d'ici 2036.

Si on prend l'année 2022 en référence, qui à l'heure actuelle semble exceptionnelle mais ne le restera sans doute pas longtemps dans un contexte de réchauffement climatique, l'accueil de nouveaux habitants ne serait pas possible dans la limite des autorisations actuelles.

La poursuite du travail d'optimisation des réseaux AEP afin de lutter contre les fuites est une des mesures proposées dans le rapport de présentation. Or, l'ILP (indicateur de performance représentant le volume de pertes par jour et par km) du syndicat du Nord Libournais est classé modéré proche du seuil faible selon la grille du SAGE. Le gisement d'économie est donc faible, de l'ordre de 10 000 m³, et techniquement incertain.

La principale mesure prévue pour sensibiliser le public aux économies d'eau consiste à imposer pour toute nouvelle construction un système de récupération des eaux pluviales de toitures destinées à des usages extérieurs domestiques paraît louable mais assez dérisoire sachant que le volume utile de ces dispositifs se chiffre en mètres cube.

En revanche, le règlement autorise la construction de piscines dans la totalité des zones constructibles, ce qui ne paraît pas cohérent avec la volonté de gestion économe de l'eau potable.

Pour information, la taille de bassin la plus répandue en France est de 4 m x 8 m, soit 32 m², avec 1,5 m de profondeur, soit une contenance de 48 m³ (source : *Cabinet Décryptis pour la fédération des professionnels de la piscine et du SPA*).

Dans ce contexte de forte tension sur la ressource en eau potable et compte tenu de la trajectoire de réchauffement climatique qui va banaliser la situation "exceptionnelle" de 2022, je m'interroge sur la pertinence de l'accueil de 974 nouveaux habitants d'ici 2036 sur la commune.

Le maintien de l'autorisation de construire des piscines sur l'intégralité des zones constructibles ne montre pas une réelle volonté politique de sensibilisation de la population à une gestion économe de la ressource.

Aucune justification ne m'a été fournie.

4.4. Les installations photovoltaïques au sol

Le règlement écrit du PLU autorise les installations photovoltaïques au sol en zones A et N sous réserve notamment de s'inscrire dans une démarche d'agrivoltaïsme mais les interdit en zones Ap et Np.

Un projet totalement abouti a été porté à notre connaissance, soutenu par la municipalité et qui semble répondre à la démarche d'évitement et de réduction des impacts dans la mesure où il concerne 3,4 ha (sur 10 ha initialement envisagés) sur le DPAC de l'autoroute A89 à proximité de l'aire des Vignes Nord.

Le PLU révisé classe en zone Ap les parcelles concernées, ce qui bloque le projet alors qu'il semble répondre en tous points aux enjeux de transition énergétique et qu'il est implanté sur des terrains dégradés remaniés par la construction de l'autoroute.

De façon générale, je note une incohérence entre le PADD qui encourage le développement des énergies renouvelables sur les espaces déjà artificialisés du territoire communal et le règlement qui classe une grande partie du territoire et notamment les abords des infrastructures autoroutières en zonage interdisant les installations de production d'énergie solaire.

J'engage la collectivité à prévoir un zonage spécifique au développement des ENR afin de rendre ses objectifs plus lisibles.

On peut s'étonner en outre que la cartographie des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR) du département de la Gironde (arrêté préfectoral du 23 décembre 2024) ne mentionne aucun site sur le territoire de Saint-Denis-de-Pile.

5. CONCLUSIONS MOTIVÉES

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis-de-Pile semble cohérent avec les objectifs annoncés de développement urbain maîtrisé et de gestion économe de l'espace. Il met à profit les capacités résiduelles de densification dans le centre bourg et met un frein au développement anarchique du tissu pavillonnaire horizontal le long des axes routiers et en extension des hameaux.

Dans l'ensemble, il m'est apparu que l'objectif de rupture avec le PLU de 2013 est compris et accepté par la population même si la plupart des revendications sont motivées par la défense et la préservation du patrimoine privé.

Le classement de 61% environ de la superficie du territoire en zones Ap et Np à la constructibilité très contrainte marque notamment la volonté des élus de préserver le cadre de vie, les milieux naturels patrimoniaux mais aussi la nature "ordinaire" et la qualité des paysages.

Néanmoins, des précisions sont souhaitées sur la délimitation de ces deux zonages, dont le règlement est susceptible de bloquer l'aboutissement de projets mûris en lien avec des activités agricoles ou l'implantation d'installations de production d'ENR.

L'articulation avec les documents supra communaux est difficile à apprécier dans la mesure où ceux-ci sont pour la plupart en révision ou en cours d'élaboration.

Je souhaite notamment que la révision du SCoT du Grand Libournais soit l'occasion d'interroger la pertinence de l'extension de la zone d'activités de Frappe qui représente environ 45% de la consommation d'espaces NAF prévue d'ici 2036.

La compatibilité de l'accueil de nouveaux habitants avec les ressources en eau potable me semble être l'enjeu majeur du projet même s'il se joue à une échelle supérieure au territoire communal.

Dans un contexte de dérèglement climatique, faute de volonté politique claire sur les mesures de gestion économe de l'eau, la compatibilité du projet avec le SAGE des Nappes profondes et, de façon générale, la préservation des ressources reste incertaine.

Rappelons que ce projet n'est qu'une étape transitoire entre le document en vigueur et le futur PLU intercommunal dont le projet a été arrêté le 12 février 2025.

En ce sens, je m'interroge sur l'opportunité de mener en parallèle cette révision générale du PLU de Saint-Denis-de-Pile et l'élaboration du PLU intercommunal, ce qui va conduire à deux enquêtes publiques sur le même territoire à quelques mois d'intervalle, au risque de lasser la population.

Enfin, je déplore que la collectivité ne se soit pas exprimée en réponse au procès-verbal des observations recueillies remis le 23 mai. Ces échanges sont l'occasion d'enrichir la réflexion du commissaire enquêteur et d'étayer son rapport. Le présent document a dû être adapté en conséquence.

6. AVIS MOTIVÉ

En conséquence,

- Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes,
- Considérant que l'information du public, la publicité et l'affichage de l'enquête ont été faites dans le respect des exigences réglementaires,
- Considérant que le public a pu faire connaître ses observations,
- Compte tenu de mes échanges avec le SMEGREG, syndicat pilote du SAGE Nappes profondes,
- Bien que la collectivité n'ait pas fait connaître son positionnement par rapport aux observations recueillies,

J'émet un avis favorable au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile, avec une réserve sur la compatibilité du projet avec le SAGE Nappes profondes et de façon générale la préservation des ressources en eau potable.

Je recommande en outre à la Communauté d'Agglomération du Libournais :

- De reconsidérer le classement qui empêche le développement de projets notamment en lien avec l'activité agricole ou la production d'énergie renouvelable,
- De questionner dans le cadre du PLUi et de la révision du SCoT la pertinence de l'extension de la zone d'activités de Frappe sur environ 10 ha,
- De poursuivre le travail prospectif entrepris en collaboration avec le SMEGREG afin de mettre en adéquation taux de croissance et ressources disponibles, et de prendre des mesures ambitieuses en termes de gestion économe de l'eau potable.

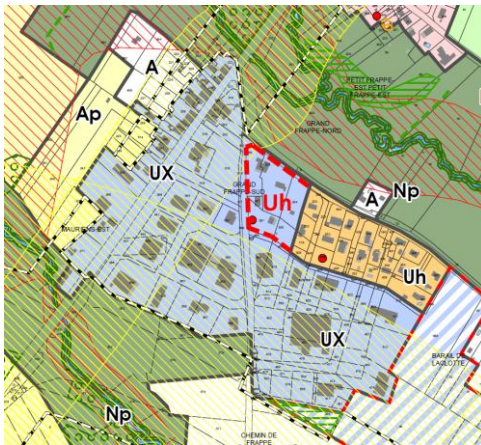
Fait à Bègles, le 19 mai 2025

Virginie Belliard-Sens, commissaire enquêteur



Révision du PLU de Saint Denis de Pile

Retour sur les remarques émises durant l'Enquête Publique

Obs. N°	Pétitionnaire	Objet de la demande	Avis Commission	Documents modifiés
2	M et Mme MOREAU	<p>Propriétaire des parcelles XA457 et 281 à Grand Frappe Sud, 1bis et 1ter route de Saint Emilion 33910 St Denis de Pile.</p> <p>Nous contestons le changement de section de nos parcelles de zonage UCv en UX. Ces zones sont déjà occupées par des habitations et ne tendent pas vers de l'activité artisanales et économique. (aucune existence d'entreprise ou de mutation vers une activités siège d'un atelier de carrosserie automobile comme cité dans la modification n°2 du Plu approuvée le 27/06/2023).</p> <p>Par ce fait nous ne pouvons plus jouir des droits qu'on avait avant le changement de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> -droit de permis de construire pour une piscine, -droit de permis de construire pour une dépendance (garage non attenant). 	<p>La carrosserie automobile citée fait référence au garage présent en entrée du parc d'activités.</p> <p>Accord pour un retour à la zone Uh depuis le périmètre actuel jusqu'à la route de St Emilion.</p>  <p><i>Pour mémoire, accord de la Commune pour modifier le règlement UX pour toutes les habitations encore présentes dans la zone UX :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - autoriser les piscines en <u>annexe des habitations existantes</u> - autoriser une annexe de type garage <u>en annexe des habitations existantes</u> <p><i>Un courrier sera préparé pour demander cette correction dans le PLUI-HD, lors de l'enquête publique à venir.</i></p>	Zonage

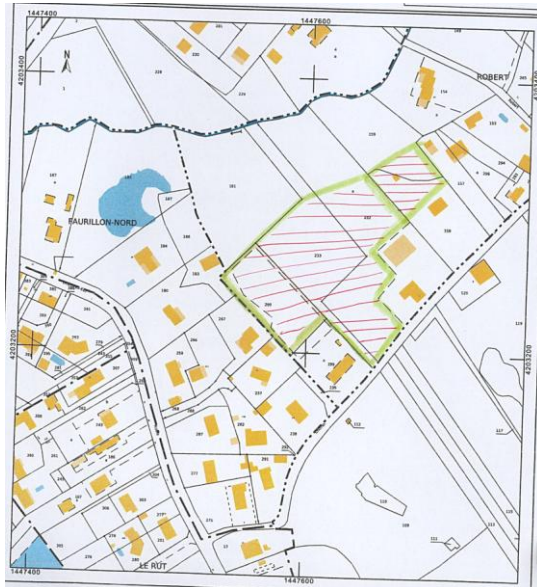
3	M. SIBARD	2 route de la gare / parcelle BL 386-390-391 M'inquiète quant au projet d'aménagement « Pinaud Faurillon » et ne souhaite pas voir des constructions nouvelles telles que définies dans le projet	Il existe trois zones 1AU proposées dans le hameau de Pinaud. L'objectif de ces zones est de maintenir une petite offre de terrains à bâtir en accession à la propriété hors zones à vocation sociale, dans un tissu urbain déjà relativement dense et équipé qui le justifie, à proximité immédiate du centre-ville historique et de l'actuelle halte SNCF. Compte tenu de l'avis des PPA sur ce site il a été décidé de reclasser la zone 1AUv de Faurillon en 2AU compte tenu de la faiblesse de la capacités des réseaux. La zone 2Au est soumise à révision	Zonage Zone 1AUv => 2AU
4	M. METOIS	Parcelles XA43 35 route de Coudreau 33910 St Denis de Pile Sommes venus le 21 mars 2025 pour renseignement concernant notre maison et peut-être futur aménagement des zones tout autour de celle-ci, nous sommes inquiets pour la suite des événements.	Maintien du projet d'extension de la zone d'activités de Frappe pour répondre aux besoins futurs des entreprises artisanales et/ou commerciales. Un aménagement paysager sera étudié pour limiter les impacts sur l'habitat existant.	Néant
5	M. LANIE	J'ai pris acte du changement de la zone XC63, cette nouvelle nomination me laisse au regret de constater qu'aucune exploitation peut être mis en œuvre sur cette parcelle alors qu'elle était classée en AUE précédemment. Pourquoi un tel écart dans le PLU actuel, comment des changements peuvent-ils être tant passer dans les extrêmes ?	La zone 1AUE a été supprimée pour tenir compte de l'abandon du projet de collège par le Conseil Départemental. Des enjeux environnementaux ont dû être pris en compte : présence d'une zone humide à protéger. Ce secteur est classé inconstructible pour lutter contre l'étalement urbain, la consommation des espaces, la dégradation des cadres de vie et de l'environnement.	Néant
6	M. VILLESUZANE	17 route de la Reuille, parcelles ZA298-296, ne comprends pas le classement de notre zone d'habitations en A et Ap connaissant l'historique depuis la construction de la maison dans les années 1980. A ce jour, deux projets bien distincts : - Construction de chalets AirBnB pour développer l'accueil du tourisme - Ou - Raser la maison (destruction par pro.) pour découper parcellaires.	La construction se trouve isolée, au cœur d'un espace rural mal desservi par les réseaux (proche d'une ancienne zone NB de l'ancien POS, peu ou pas équipée, zone devenue illégale). Ce secteur est classé inconstructible pour lutter contre l'étalement urbain, la consommation des espaces, la dégradation des cadres de vie et de l'environnement. Il s'agit également de préserver l'espace agricole, pour les besoins des générations futures (alimentaire). Le « quota » de logements assigné à St Denis de Pile à l'échelle de la CALI (360) est atteint avec les seules constructions possibles dans le seul centre-ville.	Néant

7

M. BOSSION

Domicilié 11 chemin des Gravières à St Denis de Pile, parcelle N°158, 159, 232 (233, 290 propriétés de M. Bossion Jean-Luc au 1 rue de Magnolia St Denis de Pile) section ZV.

Demande une extension de la zone 1AUv, voir plan annexé.



Ce secteur est concerné par la présence d'une zone humide qui doit être préservée. Le périmètre proposé est arrêté à la limite topographique du lit mineur du cours d'eau (ruisseau de la Cuve) pour limiter les impacts sur l'environnement et la consommation de l'espace.


De plus, le Chemin des Gravières n'est pas aménagé pour supporter une augmentation du nombre de véhicules. Les réseaux ne sont pas non plus adaptés et nécessiteraient des extensions et renforcements (absence du réseau d'assainissement collectif sur la voie).

La parcelle ZV 290 correspond à un ancien étang qui a été remblayé avec dossier d'autorisation, avant l'instauration des interdictions de comblements des zones humides

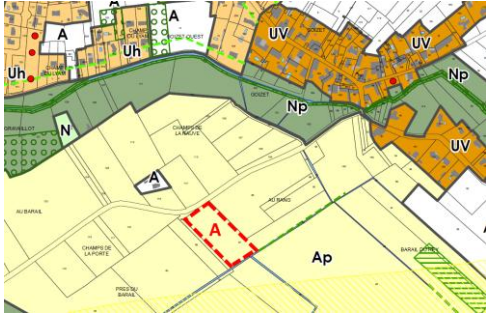
Compte tenu de l'avis des PPA sur ce site il a été décidé de reclassé la zone 1AUv chemin des gravière en 2AU compte tenu de la faiblesse de la capacités des réseaux, mais avec un extension de la surface pour répondre à la demande.

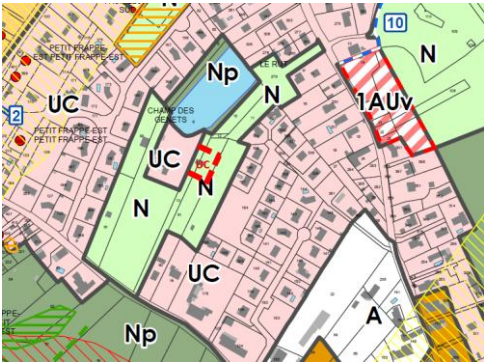
La zone 2Au est soumise à révision

Zonage
Zone 1AUv => 2AU

8	Indivision CASIMIR	<p>Nous demandons l'agrandissement de la zone NT sur les parcelles ZV116, 122, 128, 129, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 92 et 93 pour un projet hébergement annexé dômes et maison</p> <p>Dômes géodésique projet en préparation</p>  <p>1. Présentation Générale</p> <p>Le TinyDome Flottant est un concept d'hébergement éco-responsable et autonome sur l'eau, offrant une expérience immersive en pleine nature. Il est composé de mini-dômes géodésiques privés, d'un espace commun avec pergola, d'un bar, d'un brasero central, d'un sauna flottant et d'activités nautiques.</p> <p>L'objectif est de créer un espace d'accueil unique pour couples et familles, alliant confort, autonomie énergétique et intégration écologique.</p> <p>2. Structure Générale & Plateforme Flottante</p> <p>Flottabilité & Ancrage</p> <ul style="list-style-type: none">• Flotteurs en polyéthylène assurant une stabilité optimale.• Structure en acier galvanisé pour la plateforme principale et les passerelles.	<p>Le projet communal est de créer de petites unités d'hébergement <u>familial</u> sur terre. Les étangs seront préservés pour de petites activités (pêche, pédalos...) et pour préserver le milieu aquatique et humide.</p>	Néant
---	-----------------------	--	--	-------

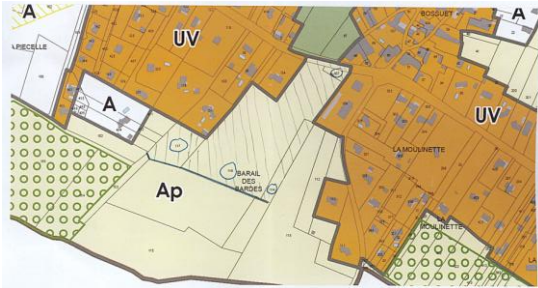
9	Mme REMINGTON	1 chemin de Jean Lande à Catusseau 33500 Pomerol Après avoir pris connaissance du projet de révision du PLU, je conteste et renouvelle ma demande de classement en zone constructible de la parcelle section YW n°116 au lieu dit Barail des Bardes à Bossuet St Denis de Pile et de la N°104 avec construction. Classement révisé Ap Je regrette de ne pas pouvoir programmer d'installation photovoltaïque éventuellement dans le pire des cas, sur mon terrain n°116 YW	Le secteur de Bossuet devient inconstructible pour lutter contre l'étalement urbain, la consommation des espaces, la dégradation des cadres de vie et de l'environnement. Les installations photovoltaïques ne doivent pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement, d'où les interdictions énoncées dans les zones Ap ou Np protégées. Hors projet agrivoltaïque, seules les parcelles identifiées dans le document cadre arrêté par le Préfet peuvent faire l'objet d'un projet photovoltaïque compatible avec la vocation agricole, naturelle et forestière des terrains.	Néant
10	Mme CHENIER	Parcelle YM243 Demande si possibilité d'augmenter la surface des annexes pour rajouter un abri ouvert en prolongement du garage.	Dans le respect des dispositions prévues pour la zone (pleine terre, implantations, emprise au sol...), la surface des annexes ne sera plus limitée en zone UV. Un projet d'extension peut donc être étudié après approbation de la révision.	Néant
11	Mme ESBEN	2 Parcelles : YV329 et YV 332 Projet de construction d'une maison d'habitation d'environ 100m² pour un proche (mon fils).	Ce secteur est classé inconstructible pour lutter contre l'étalement urbain, la consommation des espaces, la dégradation des cadres de vie et de l'environnement. Mais la parcelle bénéficie d'un certificat d'urbanisme favorable à compter du 10/04/2025, cristallisant les droits à construire pour une durée de 18 mois. Un permis de construire peut être déposé <u>de sorte que le permis soit délivré avant le terme des 18 mois.</u>	Néant

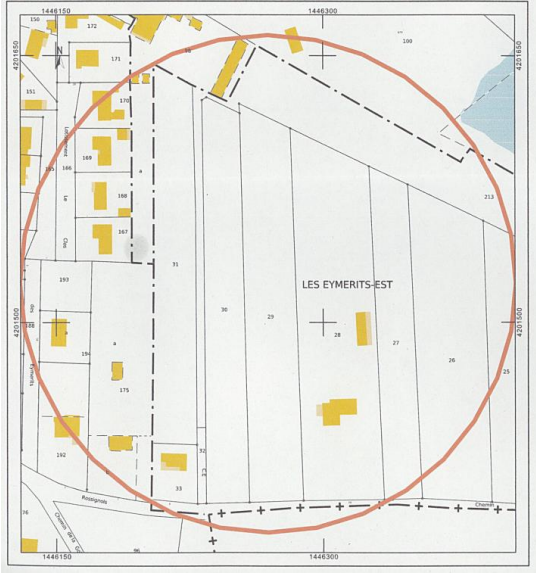
12	M. ARTOLA	Demande un zonage A au lieu de Ap pour la parcelle YO87 pour projet d'un bâtiment d'élevage.	<p>La parcelle peut être classée en zone A. L'exercice de l'activité agricole (élevage bovins) justifie ce classement. Un permis de construire est délivré en zone A lorsqu'il est démontré que le projet est lié et nécessaire à l'activité de l'exploitation.</p> 	Zonage
13	M. LEVILLY	1 route de Matha Information sur la possibilité de construction sur les parcelles 128 et 131. Je sollicite un changement de zonage	<p>Ce secteur se trouve au cœur d'un espace rural mal desservi par les réseaux (ancienne zone NB de l'ancien POS, peu ou pas équipée, zone devenue illégale).</p> <p>Ce secteur est classé inconstructible pour lutter contre l'étalement urbain, la consommation des espaces, la dégradation des cadres de vie et de l'environnement.</p> <p>Il est également concerné par la présence de la zone rouge du PPRI, zone inondable inconstructible.</p>	Néant




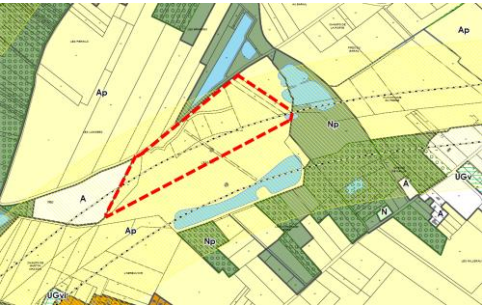
14	Mme MARTINET	19 route de Pinaud 33910 St Denis de Pile Objet : zone ZS Demande de mettre deux parcelles en zone constructible : parcelles n°13 et n°81	<p>Les terrains objet de la demande sont desservis par la route de Pinaud équipée du réseau d'assainissement collectif.</p> <p>La présence d'une zone humide ne permet pas un classement total des parcelles. L'évolution d'un bâtiment annexe existant en habitation peut être acceptée, avec extension de la zone UC.</p> 	Zonage	
15	Mme MARSANT et Mme MIGNE	Font la demande de conserver les parcelles YM333, 336, 337 en constructible afin que nous puissions déposer un permis de construire. J'attire votre attention sur la perte financière que ce nouveau PLU représente pour nous et étant une famille présente sur votre commune depuis de nombreuses années, nous espérons que notre demande soit entendue.	<p>Ce secteur se trouve au cœur d'un espace rural mal desservi par les réseaux.</p> <p>Il est classé inconstructible pour lutter contre l'étalement urbain, la consommation des espaces, la dégradation des cadres de vie et de l'environnement.</p>	Néant	
16	M. CHAUMET	61 route du Matha Fait la demande suivante : elle concerne mes parcelles YD34, 35 et 36 qui par le passé étaient en zone constructible du temps du POS. Au début des années 2000 et milieu, Thales Géomètres experts avait fait émerger 2 voire 3 terrains à bâtir potentiels. En 2013 ou 2017 elles ont été reclassées en zone Ap. Or on constate qu'elles s'inscrivent dans l'îlot maison du Matha « UH » Elles sont en outre desservies par les réseaux eau, électricité et gaz, et ligne de ramassage scolaire. Je vous sollicite pour que ces terrains soient de nouveaux reconsidérées et reclassés en constructible dans le hameau de Matha, tout en comprenant que par le passé, pour les besoins prioritaires on ait dû les reclasser.	<p>Ce secteur se trouve au cœur d'un espace rural mal desservi par les réseaux (ancienne zone NB de l'ancien POS, peu ou pas équipée, zone devenue illégale).</p> <p>Il est classé inconstructible pour lutter contre l'étalement urbain, la consommation des espaces, la dégradation des cadres de vie et de l'environnement.</p>	Néant	
17	M. BOUTILLON et Mme DUSSIN	Indivision parcelles ZN486 Demande de renseignements sur construction possible et délais sur la parcelle Conforme à nos attentes.	Vu	Néant	

18	M et Me BOSSION	<p>Demande la reconsidération de parcelles classées en zone N.</p> <p>Parcelles anciennement constructibles déclassées en zone N lors de l'ancien PLU.</p> <p>Demande de nouveau le passage en zone constructible des parcelles ZV233, 161 et 290.</p> <p>Merci de prendre en compte notre demande et de revenir vers nous.</p>	<p>Ce secteur est concerné par la présence d'une zone humide qui doit être préservée. Le périmètre proposé est arrêté à la limite topographique du lit mineur du cours d'eau (ruisseau de la Cuve) pour limiter les impacts sur l'environnement et la consommation de l'espace.</p> <p>De plus, le Chemin des Gravières n'est pas aménagé pour supporter une augmentation du nombre de véhicules. Les réseaux ne sont pas non plus adaptés et nécessiteraient des extensions et renforcements (absence du réseau d'assainissement collectif sur la voie).</p> <p>La parcelle ZV 290 correspond à un ancien étang qui a été remblayé avec dossier d'autorisation, avant l'instauration des interdictions de comblements des zones humides</p>	Néant
19	M. SANZ RAVOS	<p>BO 424</p> <p>Prise de renseignement sur les zones</p>	Vu	Néant
20	M. FORTIN T	<p>Parcelle BE 193, souhaite construire une habitation</p>	<p>Les zones Uh ne sont pas des zones prioritaires de développement urbain. Il s'agit de gérer les constructions existantes sans création de nouvelle construction.</p> <p>Le but du PLU est de faire une pause de constructibilité dans les zones Uh qui se situent sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser le renforcement des réseaux au fur et à mesure de l'application du PLU.</p> <p>Le « quota » de logements assigné à St Denis de Pile à l'échelle de la CALI (360) est atteint avec les seules constructions possibles dans le seul centre-ville.</p>	Néant

21	M. FORTIN JM	Parcelle BE 68, souhaite changer de destination d'un bâtiment agricole. Soit Commerce, Soit agricole + habitation Soit commerce + habitation	<p>Le terrain bénéficie d'un certificat d'urbanisme en date du 12/03/2025 et cristallise les droits de la zone opposable avant révision (UA), pour 18 mois. Un permis de construire peut être déposé de sorte qu'une autorisation puisse être délivrée avant le terme de ce délai.</p> <p>La zone UV n'est pas une zone prioritaire de développement urbain. Il s'agit de gérer les constructions existantes sans création de nouvelle construction.</p> <p>Le but du PLU est de faire une pause de constructibilité dans les zones UV qui se situent sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser le renforcement des réseaux au fur et à mesure de l'application du PLU.</p> <p>Le « quota » de logements assigné à St Denis de Pile à l'échelle de la CALI (360) est atteint avec les seules constructions possibles dans le seul centre-ville.</p> <p>Dans la zone UV, le règlement permet la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas générer de logements de moins de 80 m² de surface de plancher</p> <p>Seule la réhabilitation, l'extension et la surélévation des habitations existantes sont donc autorisées...</p> <p>La création d'une habitation dans un bâtiment existant avec changement de destination n'est pas autorisée. Le commerce et l'artisanat, hors activité existante, ne sera pas non plus autorisé.</p>	Néant
22	Mme DUPEYRON	Je regrette que des informations préalables en associant divers services dont ceux de l'Etat n'aient pas été fournies à la population de la commune ainsi qu'aux propriétaires des biens. Si les objectifs généraux semblent intéressants il reste à mettre en place au sein de chaque commune les orientations annoncées et d'en déterminer les particularités concrètes. J'ose espérer une transparence, des clarifications et non un travail à huis clos.	La procédure de révision a donné lieu à une large concertation avec la population (publications, réunions publiques, ateliers, questionnaire, rendez-vous individuels avec l'Adjoint à l'urbanisme...)	Néant
23	M. et Mme JOZEREAU	Merci des informations claires et de la lisibilité à venir 7 route de Guîtres 33910 St Denis de Pile	Vu	Néant

24	M. et Mme FERCHAUD	<p>Nous renouvelons la demande de changement de destination des locaux à usage commercial vers une vocation d'habitat.</p> <p>Le commerce est fermé depuis 2019 au 16 route de Paris</p> <p>Nous ne voulons en aucun cas modifier cet ancien commerce en logement locatif.</p> <p>16 route de Paris 33910 St Denis de Pile</p>	<p>La servitude de maintien des commerces en rez-de-chaussée est supprimée pour cet immeuble.</p> <p><i>Pour mémoire, le périmètre de cette servitude sera réduit et s'arrêtera avant cette parcelle. Les commerces seront ainsi concentrés dans un périmètre proche de la Mairie et moins étalé sur la rue. Un courrier sera déposé en ce sens lors de l'enquête publique relative au PLUI-HD.</i></p>	Zonage
25	Mme REMINGTON	<p>Je souhaite que les parcelles indiquées sur le plan joint, soient constructibles, les N° 116, 107, 117, 114 de la section YW</p> 	<p>Les zones UV ne sont pas des zones prioritaires de développement urbain. Il s'agit de gérer les constructions existantes sans création de nouvelle construction.</p> <p>Le but du PLU est de faire une pause de constructibilité dans les zones UV qui se situent sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser le renforcement des réseaux au fur et à mesure de l'application du PLU.</p> <p>Le « quota » de logements assigné à St Denis de Pile à l'échelle de la CALI (360) est atteint avec les seules constructions possibles dans le seul centre-ville.</p> <p>De plus, les objectifs de réduction de 50% minimum de la consommation des espaces agricoles imposées aux communes depuis la loi climat et résilience se traduisent dans le PLU par une réduction importante des zones U et AU.</p> <p>De plus, ces parcelles sont classées en AOC.</p> <p>Ainsi ces parcelles ne font pas l'objet d'un changement de zonage respectant ainsi la priorisation des sites de développement autour du centre-ville et en préservant les espaces agricoles et naturels.</p>	Néant
26	M. MENARD	<p>56 route de Guitres</p> <p>ZA 137</p>	Vu	Néant

27	M. MASFERAND	<p>Je dépose ce jour un courrier demandant la requalification des parcelles YX28, 29, 30 et 31 au lieu dit Les Eymerits en zone constructible.</p> <p>Parcelles entourées de maisons (cf document joint). « Lors de la précédente étude en 2012, nous avons contacté plusieurs propriétaires agricoles pour savoir s'ils étaient intéressés à exploiter ces parcelles. Tous ont exprimé leur désintérêt. En plus de ce manque d'intérêt pour une possible extension de leur exploitation dans un futur proche ou lointain, ces derniers ont également attiré l'attention sur les nuisances que ces terrains, situés entre les habitations, deviennent un refuge pour les nuisibles. Ces derniers viennent ensuite dans leurs vignes et causent des dommages. »</p> 	<p>Les zones Uh des Eymerits et de Nouet ne sont pas des zones prioritaires de développement urbain. Il s'agit de gérer les constructions existantes sans création de nouvelle construction.</p> <p>Le but du PLU est de faire une pause de constructibilité dans les zones UV qui se situent sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser le renforcement des réseaux au fur et à mesure de l'application du PLU.</p> <p>Le « quota » de logements assigné à St Denis de Pile à l'échelle de la CALI (360) est atteint avec les seules constructions possibles dans le seul centre-ville.</p> <p>De plus, les objectifs de réduction de 50% minimum de la consommation des espaces agricoles imposées aux communes depuis la loi climat et résilience se traduisent dans le PLU par une réduction importante des zones U et AU.</p> <p>De plus, ces parcelles sont classées en AOC. Ainsi ces parcelles ne font pas l'objet d'un changement de zonage respectant ainsi la priorisation des sites de développement autour du centre-ville et en préservant les espaces agricoles et naturels</p>	Néant
28	M. MOMBOEUF	<p>Courrier au Commissaire Enquêteur Propriétaire d'un terrain au lieu-dit Le Fourquet, YE15 d'une contenance de 86 ares 30 centiares</p>	<p>Ce secteur se situe à l'extérieur du centre-ville et des hameaux historiques. Pour cette raison il n'est pas classé en zone urbaine. Il n'est pas classé en zone inondable.</p> <p>Cette parcelle, qui n'est plus agricole, aurait pu être classée en zone naturelle mais elle ne serait alors plus constructible même pour un projet agricole, bien que la zone Ap (agricole protégée) restreigne les possibilités de construire.</p>	Néant

29	<div>Mairie de Saint Denis</div> <div> <p>Courrier au Commissaire enquêteur</p> <p>Par courrier en date du 21/03/2025, nous vous faisons part de corrections demandées dans le cadre de la révision du PLU en particulier pour favoriser la production de logements sociaux. Or, en date du 3/04/2025, nous avons reçu un bailleur social et un aménageur partenaire, pour nous présenter un projet de résidence dans la zone UB du Centre-Ville (OAP route de Lussac). En raison des évolutions de la conjoncture économique, le projet initial envisagé à 25 logements a évolué en densité pour atteindre 52 logements. Ces évolutions validées par la Commune nécessitent un nouvel ajustement des règles d'urbanisme.</p> <p>Dans le même temps, une demande de PC a été déposée en zone UA pour une opération sociale de 11 logements, mettant en lumière des corrections et ajustements à apporter au projet de règlement d'urbanisme. Enfin, nous souhaitons attirer votre attention sur le courrier et la demande de VINCI Autoroutes, s'agissant de la gestion du Domaine Public Autoroutier Concédé de l'Etat pour l'exploitation de l'A89.</p> <p>Aussi vous demanderais-je de bien vouloir substituer le présent courrier et son annexe au courrier initialement déposé dans le registre d'enquête. La commune souhaite vous faire part des demandes d'ajustements et de corrections portant sur les points suivants :</p> <p>Création d'un parc photovoltaïque sur l'aire de services dite « des Vignes » de l'autoroute A89 : Vinci Autoroutes et sa filiale Solarvia ont présenté un projet de création d'un parc photovoltaïque après étude environnementale.</p> <p>Le périmètre d'étude portait initialement sur une surface de 10 ha. Pour tenir compte des enjeux environnementaux, le projet de parc photovoltaïque a été ramené à une surface d'environ 3,5 ha, les enjeux environnementaux ayant été principalement évités dans le cadre de la séquence Eviter- Réduire Compenser.</p> <div>   </div> </div>	<div> <p>Accord pour le projet SOLARVIA</p> <p>Une étude d'impact a été réalisée et a été transmise par SOLARVIA (transmise à nouveau ce jour).</p> <div>   </div> </div>	<div> Zonage + OAP route de Lussac + Règlement (voir <u>annexes</u> du courrier Mairie déposé dans le registre d'enquête) </div>
----	---	---	--

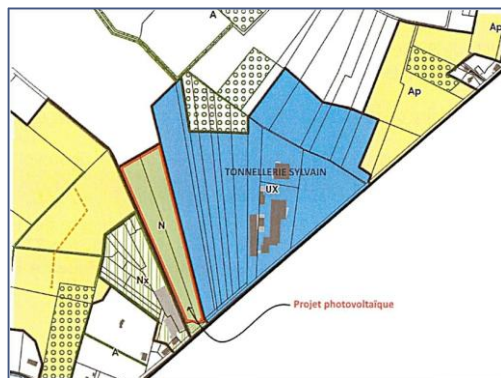
La Commune soutient ce projet et a demandé l'inscription, sur le plan de zonage du PLU révisé, d'une zone permettant les installations d'énergie renouvelable sur le périmètre concerné, zonage qui n'a pas été accepté : le projet de PLU révisé classe ces terrains en zone agricole protégée qui interdit les installations photovoltaïques.

La Commune demande donc un réexamen de ce classement et propose à la CALI, pour ce faire, de se référer au dossier d'étude préalable déposé par SOLARVIA dans le cadre de la concertation. Avec un zonage qui autorise les installations photovoltaïques, le porteur de projet pourra envisager un dépôt de demande d'autorisation et mener l'ensemble des études exigées au titre de la protection de l'environnement.

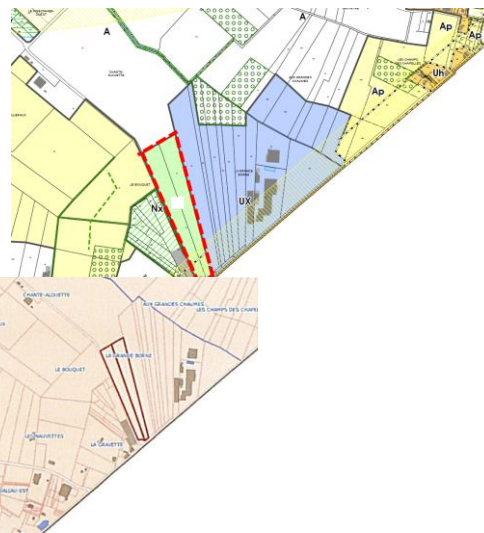
Les parcelles cadastrales concernées sont référencées en annexe (YR 85,86, 87,88, 89, 90 partie, 91).

Création d'un parc photovoltaïque sur des terrains dégradés (entreprise Tonnellerie Sylvain):

L'entreprise Tonnellerie Sylvain porte un projet de création d'un parc photovoltaïque sur des terrains dégradés (parcelles comportant un site de déchets enfouis remblayés), sur une surface de 3,5 ha environ.



Accord pour le projet Sylvain. Il s'agit de terrains dégradés : ancienne décharge remblayée qui ne compte pas dans la consommation d'espaces (terrains impropres à toutes plantations et ou exploitations avec présence de déchets enfouis).




Les terrains dégradés sont des espaces recherchés pour des projets de cette nature.


		<p>outre, la programmation de l'OAP route de Lussac doit également être modifiée, le porteur de projet ayant été contraint, pour assurer la faisabilité de son opération, de porter le nombre de logements sociaux à créer à 42, et d'y ajouter la construction de 10 logements non sociaux.</p> <p>La Commune demande donc l'inscription, comme pour les autres zones du PLU (1AU), du dispositif dérogatoire applicable aux opérations locatives sociales dans les zones UA, UB et UC, et l'ajustement de l'OAP route de Lussac, pour permettre la réalisation du projet envisagé.</p> <p>L'ensemble des corrections et ajustements demandés sont <u>reportés en annexes au présent courrier</u>.</p>		
30	Mme CLEMENCE	<p>11 rue George Sand Les fenêtres des habitations vont donner sur les jardins et maisons de la résidence les Tilleuls. Est-ce qu'il n'y aura pas de gênes ?</p>	<p>La réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entraîne mécaniquement la densification des zones urbaines et des espaces artificialisés. De fait, les constructions vont devoir être plus proches les unes des autres. C'est déjà le cas avec le phénomène de division parcellaire qui a eu lieu sur la commune (découpage de parcelles de terrains plus grands). La révision encadre ce phénomène afin de laisser un espace entre les constructions. Toutefois, lors des permis de construire, les constructeurs doivent respecter le code de la construction et le code civil pour éviter la gêne entre les constructions.</p>	Néant

31	M. SAUJON	1 Grange du Jaunat 33420 Saint Jean De Blaignac Propriétaire d'une exploitation viticole sur la commune de Lalande de pomerol jouxtant la commune de Saint Denis de Pile et propriétaire des parcelles BE137, 138 et 195, le projet en cours d'établir le siège social à Saint Denis de Pile de l'exploitation a été mis à mal par le changement d'affectation de zone de ces parcelles (UAv en UV). Peut-on encore envisager une habitation sur le bâtiment de la parcelle BE195 ou le classement en habitation du bâtiment concerné ?	<p>La zone UV n'est pas une zone prioritaire de développement urbain. Il s'agit de gérer les constructions existantes sans création de nouvelle construction.</p> <p>Le but du PLU est de faire une pause de constructibilité dans les zones UV qui se situent sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser le renforcement des réseaux au fur et à mesure de l'application du PLU.</p> <p>Le « quota » de logements assigné à St Denis de Pile à l'échelle de la CALI (360) est atteint avec les seules constructions possibles dans le seul centre-ville.</p> <p>Dans la zone UV, le règlement permet la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas générer de logements de moins de 80 m² de surface de plancher</p> <p>Seule la réhabilitation, l'extension et la surélévation des habitations existantes sont donc autorisées...</p> <p>La création d'une habitation dans un bâtiment existant avec changement de destination n'est pas autorisée.</p>	Néant
32	M. AYDIN	5, Impasse des Chardonnerets Pour changement de destination zone UV les Eymerits	<p>La zone UV n'est pas une zone prioritaire de développement urbain. Il s'agit de gérer les constructions existantes sans création de nouvelle construction.</p> <p>Le but du PLU est de faire une pause de constructibilité dans les zones UV qui se situent sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser le renforcement des réseaux au fur et à mesure de l'application du PLU.</p> <p>Le « quota » de logements assigné à St Denis de Pile à l'échelle de la CALI (360) est atteint avec les seules constructions possibles dans le seul centre-ville.</p> <p>Dans la zone UV, le règlement permet la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas générer de logements de moins de 80 m² de surface de plancher</p> <p>Seule la réhabilitation, l'extension et la surélévation des habitations existantes sont donc autorisées...</p> <p>La création d'une habitation dans un bâtiment existant avec changement de destination n'est pas autorisée.</p>	Néant

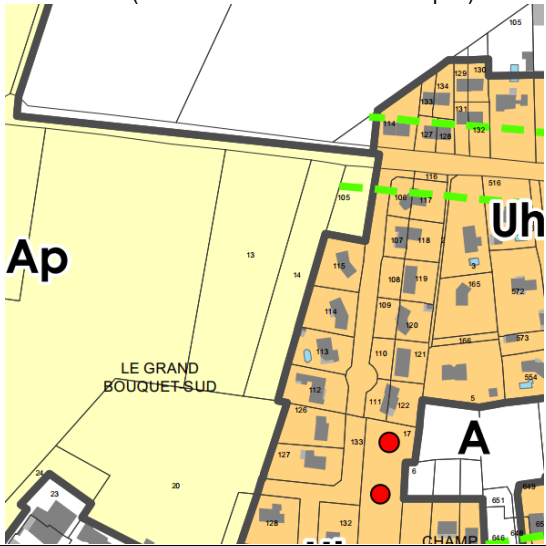
33	OHLMANN	29 route des Artigues 33910 Saint Denis de Pile Acquisition d'un terrain Ref YV parcelle 306 de 4538m². Demande de création d'une parcelle de 1500m² refusée, terrain devenu inconstructible avec perte de valeur	<p>La zone UV n'est pas une zone prioritaire de développement urbain. Il s'agit de gérer les constructions existantes sans création de nouvelle construction.</p> <p>Le but du PLU est de faire une pause de constructibilité dans les zones UV qui se situent sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser le renforcement des réseaux au fur et à mesure de l'application du PLU.</p> <p>Le « quota » de logements assigné à St Denis de Pile à l'échelle de la CALI (360) est atteint avec les seules constructions possibles dans le seul centre-ville.</p>	Néant
----	---------	--	---	-------


34	M. et Mme DENIS GFA DENIS	<p>Pour la parcelle YD081 nous demandons à ce qu'elle reste en A. Nous sommes en train de monter un projet de pension équestre. Nous avons un permis de construire accepté sur l'ancien PLU avec un changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation, nous perdons donc du stockage pour le fourrage. Nous voudrions demander un autre permis de construire pour un bâtiment photovoltaïque pour retrouver cet espace de stockage perdu. Cela nous permettra aussi de pérenniser notre entreprise agricole.</p> <p>Mail du 19 avril 2025 Pour le bâtiment photovoltaïque nous avons en plusieurs propositions de dimensions : 90x35m = 3150m² 70x45m = 3150m² 60x50m = 3000m²</p> <p>Bonjour,</p> <p>Suite à notre venue à l'enquête publique le 12/04/2025 et notre rencontre avec la commissaire enquêtrice, pour le GFA DENIS, nous demandons que la parcelle YD 0081 reste en zone A et qu'elle ne passe pas en zone Ap.</p> <p>Vous trouverez ci joint le document de présentation du projet sur la parcelle YD 0081 ainsi que les éléments que nous disposons pour la construction d'un futur bâtiment photovoltaïque à la demande de la commissaire enquêtrice pour mieux comprendre notre projet.</p> <p>A ce jour, nous ne sommes pas encore propriétaires du terrain donc aucune démarche officielle n'est lancée pour ce futur bâtiment, il nous faudra bien évidemment un permis de construire.</p> <p>Nous demanderons ce bâtiment car nous avons dans un permis déjà accordé, un changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation et nous perdons donc une partie de stockage pour le foin que nous allons produire sur place. Ce futur bâtiment nous servira donc de stockage pour du fourrage, mais aussi nous permettra de créer un manège pour pouvoir valoriser les chevaux et nous permettre de développer notre entreprise ainsi que de la pérenniser.</p> <p>Nous vous remercions pour le temps accordé ce 12 avril 2025 lors de l'enquête publique</p> <p>Cordialement Mme DENIS Mélissa & Lauréna</p>	<p>Cette activité est mixte : élevage et pension équestre</p> <p>Un classement en zone agricole est accepté pour l'activité d'élevage. La pension équestre est complémentaire à l'activité d'élevage.</p> <p>Le projet est accompagné par la Chambre d'Agriculture.</p> <p>Un permis de construire est délivré en zone A lorsqu'il est démontré que le projet est lié et nécessaire à l'activité de l'exploitation.</p> 	Zonage
----	---------------------------------	---	--	--------

35	M. LEPINE	Parcelle XD 433 (434 était une erreur corrigée lors de l'enquête) Je souhaite que cette parcelle soit passée en zone constructible	Ce secteur se situe à l'extérieur du centre-ville et des hameaux historiques. Pour cette raison il ne peut pas être classé en zone urbaine.	Néant
36	M. LIORIT	Parcelles ZV118, 119, 120, 121, 122 Je souhaiterais m'assurer de la constructibilité de ces parcelles OK bien concernées en zone UC	Seule la parcelle ZV120 et une partie de la parcelle ZV119 le long de la route des Gravières sont classées en zone UC. La constructibilité est fonction de la surface des terrains et du règlement applicable à la zone. Sur une petite surface, le cumul des règles du PLU peut rendre un terrain inconstructible bien que classé en zone UC.	Néant
37	M. GUIMBERTEAU	<p>Demande le classement en zone constructible la parcelle n°91 d'une superficie de 2400m² route de Coudreau Bossuet Saint Denis de Pile Remise de tous les documents le 17/04/2025 à Mme BELLIARD SENS commissaire Enquêtrice entre 9h et 12h30.</p> 	<p>La zone UV de Bossuet n'est pas une zone prioritaire de développement urbain. Il s'agit de gérer les constructions existantes sans création de nouvelle construction.</p> <p>Le but du PLU est de faire une pause de constructibilité dans les zones UV qui se situent sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser le renforcement des réseaux au fur et à mesure de l'application du PLU.</p> <p>Le « quota » de logements assigné à St Denis de Pile à l'échelle de la CALI (360) est atteint avec les seules constructions possibles dans le seul centre-ville.</p>	Néant

37	M. GUIMBERTEAU	<p>Demande le classement en zone constructible la parcelle n°231 d'une superficie de 2917m² Les Brandes de Nouet Saint Denis de Pile</p> <p>Remise de tous les documents le 17/04/2025 à Mme BELLIARD SENS commissaire Enquêtrice entre 9h et 12h30.</p> <p>Moi, Monsieur GUIMBERTEAU Michel, tuteur de M. GUIMBERTEAU Abel, propriétaire de la parcelle 231 signe et représente M. GUIMBERTEAU Abel auprès de Mme BELLIARD SENS</p>  <p>+ lettres (obs 41)</p>	<p>Ce secteur se situe à l'extérieur du centre-ville et des hameaux historiques. Pour cette raison il ne peut pas être classé en zone urbaine.</p> <p>Il se trouve en outre dans une continuité écologique de la trame verte et bleue inconstructible.</p>	Néant
38	M. GOLFIER et Mme TILLARD	<p>Demande la rectification d'un terrain en zone constructible</p> <p>Propriétaire du lot situé au lieu-dit la cime du bois section XD93, d'une contenance de 65CA.</p> <p>Je souhaite que ce bien soit reclassé en zone constructible du PLU. Il est situé proche des commerces et entouré de constructions habitables. En outre il ne représente pas une extension de village mais une zone à combler.</p> <p>Aussi je vous serai reconnaissant de bien vouloir prendre en considération ma requête.</p>	<p>Ce terrain est boisé et constitue une continuité écologique (trame verte) entre la zone NL et la zone Ne.</p> <p>Les objectifs de réduction de 50% minimum de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers imposés aux communes depuis la loi climat et résilience se traduisent dans le PLU par une réduction importante des zones U et AU.</p>	Néant

39	M. BERTY Gilles représentant M. BERTY Guy	<p>Je viens par la présente contester le projet de PLU pour la parcelle section ZS plan n°2 classée en zone N.</p> <p>En effet cette parcelle est entourée de voiries et connexions pour permettre des constructions sans aménagements particuliers. Concernant la notion naturelle il n'y a pas d'écosystème particulier, seul un pin de 60 ans doit être préservé, le sol est très graveleux et acide, planté d'acacias qui périclissent à chaque période de sécheresse et utilisés comme bois de chauffage, le sol est régulièrement entretenu par une tonte.</p> <p>Nous demandons que le terrain continu aux constructions existantes soient classés en UC voir en 1AU jusqu'oà la route des Bruyères.</p> <p>En revanche, concernant la bande de terrain perpendiculaire et parallèle à la rue des Bruyères présente un intérêt dans la conservation du patrimoine végétal chênes de plus de cinquante ans et aménagement possible en parc, piste cyclable et piétonne.</p> <p>Nous ne comprenons pas que l'on génère par ailleurs des voiries pour bâtir alors que cette parcelle nécessite aucun aménagement particulier et surtout que ce terrain n'a pas un potentiel pédologique et écologique adapté au bénéfice recherché.</p>	<p>Le requérant pourra se référer au tome 4 du rapport de présentation : analyse des incidences du projet de PLU pages 68 à 72.</p> <p>D'une manière générale, le site ne présente pas a priori de sensibilité importante vis-à-vis de la faune et de la flore, mis à part au niveau des bosquets anthropiques et des arbres isolés. Ceux-ci sont susceptibles d'accueillir la nidification d'oiseaux protégés et surtout menacés comme le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe.</p> <p>Les investigations écologiques menées montrent que les boisements anthropiques, dominés par le Chêne pédonculé, portent un enjeu pour les oiseaux caractéristiques des milieux arborés (notamment pour la reproduction). Afin de maintenir la capacité d'accueil de cet habitat, le PLU de Saint-Denis-de-Pile le rend inconstructible et classe ce boisement en zone N. Celui-ci bénéficie également d'une identification au titre du patrimoine végétal (L.151-19 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>Pour ces motifs, la parcelle doit être classée en zone Naturelle. Le couvert végétal fait l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	Néant
----	---	---	--	-------

40	M. SAURUE	<p>Parcelle YM199 : je demande le maintien en zone naturelle N pour la partie près du ruisseau et en zone Agricole A pour le reste de la parcelle.</p> <p>Parcelle Yo110 : je demande le maintien en zone naturelle N pour la partie près du ruisseau et l'autre partie en zone Agricole A.</p> <p>Parcelle YP14 : je demande l'intégration en zone constructible (accolée au lotissement du bosquet).</p> 	<p>Les parcelles YM 199 et YO 110 assurent une continuité écologique à préserver au titre de la trame verte et la trame bleue, en bordure immédiate de cours d'eau.</p> <p>Pour la parcelle YP14, les zones Uh de Goizet ne sont pas des zones prioritaires de développement urbain. Il s'agit de gérer les constructions existantes sans création de nouvelle construction.</p> <p>Le but du PLU est de faire une pause de constructibilité dans les zones UH qui se situent sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser le renforcement des réseaux au fur et à mesure de l'application du PLU.</p> <p>Le « quota » de logements assigné à St Denis de Pile à l'échelle de la CALI (360) est atteint avec les seules constructions possibles dans le seul centre-ville.</p> <p>De plus, les objectifs de réduction de 50% minimum de la consommation des espaces agricoles imposées aux communes depuis la loi climat et résilience se traduisent dans le PLU par une réduction importante des zones U et AU.</p> <p>Ces parcelles sont aussi classées en AOC. Ainsi elles ne font pas l'objet d'un changement de zonage pour respecter la priorisation des sites de développement autour du centre-ville et en préservant les espaces agricoles et naturels.</p>	Néant
41	M. GUIMBERTEAU	2 enveloppes remises à Mme la Commissaire Enquêtrice	Cf. obs 37	Néant

42	M et Mme VITAL	<p>Mail pour l'indivision BERTIN propriétaire viticole sur Saint Denis de Pile</p> <p>Pour faire suite à notre échange du 17 avril 2025 matin au service de l'urbanisme de Saint Denis-de-Pile, nous tenions au nom de l'indivision Bertin à vous partager notre grande détresse quant au maintien de notre activité viticole sur la commune de Saint-Denis-de-Pile. Nous essayons au mieux de nous adapter aux conditions de marché dégradé mais l'activité commerciale en forte baisse nous impose d'envisager des solutions plus radicales comme l'arrachage.</p> <p>Nous envisageons par ailleurs de céder notre maison familiale située au 8 route de Lamarche sur votre commune.</p> <p>Nous souhaitons donc par la présente vous formuler des observations et demandes que nous vous demandons de prendre en compte dans le cadre de la révision générale du PLU de votre commune, à savoir.</p> <p>1. Concernant les parcelles YS 23 : pastille rose sur le plan</p>  <p>Il s'agit de notre maison de famille qui est actuellement classée au PLU en N. Nous demandons qu'elle passe en UV afin de nous permettre plus de possibilité dans la mutation de cet ensemble immobilier.</p> <p>2. Concernant les parcelles YS 29, YS 110 et YS 111 : pastilles rose sur le plan</p>	<p>1. <u>Parcelle YS 23 :</u> En zone N, une habitation peut faire l'objet d'une extension limitée.</p> <p>En zone UV, le règlement permet la gestion l'extension limitée des constructions existantes. La zone UV n'est pas une zone prioritaire de développement urbain. Il s'agit de gérer les constructions existantes sans création de nouvelle construction. Le but du PLU est de faire une pause de constructibilité dans les zones UV qui se situent sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser le renforcement des réseaux au fur et à mesure de l'application du PLU.</p> <p>De plus, le « quota » de logements assigné à St Denis de Pile à l'échelle de la CALI (360) est atteint avec les seules constructions possibles dans le seul centre-ville.</p> <p>2. <u>Parcelles YS 29, YS 110 et YS 111 :</u> Parcelles en zone agricole le long de la voie. Depuis la loi SRU de 2000, l'extension linéaire des constructions le long des voies n'est pas possible.</p> <p>Dans ces secteurs isolés, les réseaux ne sont pas suffisants pour accueillir de nouvelles constructions.</p> <p>De plus, les objectifs de réduction de 50% minimum de la consommation des espaces agricoles imposées aux communes depuis la loi climat et résilience se traduisent dans le PLU par une réduction importante des zones U et AU.</p> <p>3. <u>Concernant les parcelles YN76 et YN125 :</u> Le développement de zones d'activités est de la compétence de la CALI. Or la stratégie de développement économique de la CALI ne cible pas les parcelles citées comme des zones de développement économique. Seules l'extension de la zone de Frappe est inscrite dans la stratégie de la CALI.</p> <p>La création d'une zone d'activités supplémentaire serait contraire à la stratégie de la CALI ainsi que celle du SCOT en cours de révision. De plus, la création d'une zone d'activités entraînerait une consommation d'espaces agricole supplémentaire en contradiction avec l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'espace NAF tous les 10 ans (loi climat et résilience et objectifs du SRADDET).</p> <p>La zone UX à proximité des parcelles citées est définie sur une activité existante et non une nouvelle activité</p> <p>Sur la question du développement d'un parc de panneaux photovoltaïque : Les projets photovoltaïques sont consommateurs d'espaces naturels agricole et forestier. La création d'une zone photovoltaïque sur des espaces agricoles entraînerait une consommation d'espaces agricoles supplémentaires en contradiction avec l'objectif de réduction de 50% de la consommation</p>	Néant
----	----------------	--	--	-------



Il s'agit de parcelles en zonage A de vignes vouées à être arrachées et à proximité immédiate de notre maison familiale. Nous demandons que ces parcelles puissent être rendues constructibles sur un zonage adapté à faire au moins 10 logements à l'hectare

3. Concernant les parcelles YN76 et YN125 : pastilles rose sur le plan



Ces parcelles actuellement en zonage A jouxtent une zone UX d'activité. Nous demandons à ce qu'elles passent en UX en totalité pour permettre le développement d'une activité artisanale.

Par ailleurs, ces parcelles sont à grande proximité de l'autoroute. Nous pourrions envisager de développer un parc de panneaux photovoltaïque. Cependant, la restriction de réaliser du photovoltaïque « avec agrivoltisme » est trop importante. Nous demandons donc que le développement de parc photovoltaïque puisse se faire sans la contrainte évoquée ci-dessus.

4. Concernant les parcelles YM44 et YM58 : pastilles rose sur le plan

d'espace NAF tous les 10 ans (loi climat et résilience et objectifs du SRADDET).

La zone A permet les projets agrivoltaïques sous condition de respecter l'article L.314-36 du Code de l'Energie.

4. Parcelles YM44 et YM58 :

La zone UV de Grand Caillevat n'est pas une zone prioritaire de développement urbain. Il s'agit de gérer les constructions existantes sans création de nouvelle construction.

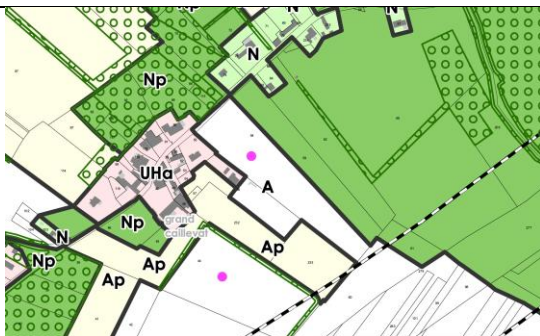
Le règlement permet la gestion, l'extension limitée des constructions existantes.

Le but du PLU est de faire une pause de constructibilité dans les zones UV qui se situent sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser le renforcement des réseaux au fur et à mesure de l'application du PLU.

Le « quota » de logements assigné à St Denis de Pile à l'échelle de la CALI (360) est atteint avec les seules constructions possibles dans le seul centre-ville

Un audit du PLU final par un cabinet d'avocats, notamment Chambord Avocats, saura expliquer tous les choix fait par la municipalité :

- Afin de limiter la consommation des espaces NAF sur lesquels vous auriez souhaité construire (Loi climat et résilience, SRADDET)
- Afin d'être en compatibilité avec le PLH de la CALI
- Afin d'être en compatibilité avec le SCOT du Libournais en cours de révision


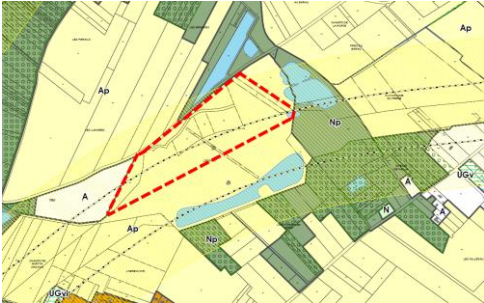



Ces parcelles actuellement en zonage A et ont été arrachées. Elles jouxtent des parcelles en secteur UV et sont parfaitement adaptée à réaliser du logement individuel de qualité.

Nous avons arraché nos vignes car les voisins se plaignaient régulièrement quand nous traitions bien que nous soyons passé en bio mais quand nous vendangions.

Les rapports avec le voisinage ont rendu la culture de la vigne impossible et d'ailleurs la culture agricole compromise. Un reclassement de cette zone en zone constructible est pour nous la seule issue pour éviter une friche dangereuse, envahie par les ronces, les mauvaises herbes et les serpents. Nous demandons que ces parcelles puissent être rendues constructibles sur un zonage adapté à faire au moins 10 logements à l'hectare. Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à nos demandes et nous restons à votre entière disposition pour en discuter.

Je ne vous cache pas que la situation financière de l'entreprise est plus que compliquée et que nous gardons espoir dans les potentielles modifications du PLU. Nous ne manquerons pas d'ailleurs de faire auditer le PLU final par un cabinet d'avocats, en la qualité de Chambord Avocats, afin de défendre au mieux nos intérêts.

43	Mme MATHON	<p>Contribution au nom de SOLARVIA But d'expliquer qu'un changement de zonage (Npv Apv) est nécessaire pour le bon développement d'un projet photovoltaïque soutenu par la commune. Je laisse un dossier et notre contribution afférant.</p>	<p>Accord pour le projet SOLARVIA</p> <p>Une étude d'impact a été réalisée et a été transmise par SOLARVIA (transmise à nouveau ce jour).</p>   <p>VINCI autoroute donne un avis identique au titre de l'avis de l'Etat et fait la même demande au titre de la gestion du domaine autoroutier concédé (Voir courrier PPA).</p> <p>Le Préfet a été sollicité par la Commune pour l'inscription de ces parcelles dans le document cadre qui fera fois pour l'accueil de projets photovoltaïques en Gironde. Il permettra également d'y réaliser toutes études utiles avant autorisation des projets...</p> <p><u>Le zonage doit être adapté à l'accueil d'un tel projet.</u></p>	Zonage
----	------------	--	--	--------

44	Mme DOMINIQUE et M. LAFLEUR	Parcelle YM34 Nous avons comme projet de bâtir ou revendre cette parcelle pour une aide financière ou projet de construction de plain-pied plus accessibles compte tenu de mon handicap. Plusieurs Rendez-vous avec Mme la Maire qui assure appuyer la demande.	<p>En zone UV, le règlement permet la gestion l'extension limitée des constructions existantes.</p> <p>La zone UV n'est pas une zone prioritaire de développement urbain. Il s'agit de gérer les constructions existantes sans création de nouvelle construction.</p> <p>Le but du PLU est de faire une pause de constructibilité dans les zones UV qui se situent sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser le renforcement des réseaux au fur et à mesure de l'application du PLU.</p> <p>La réalisation d'une construction supplémentaire aurait été compréhensible sur un lot créé à cette fin il y a plusieurs années, entre deux constructions existantes et alors que la zone était constructible.</p> <p>Mais aucune solution réglementaire ne permet de revenir sur la constructibilité perdue.</p> 	Néant
45	M et Mme LACOURTE	Nous avons pris connaissance de la parcelle XA41.	VU	Néant

46	M. FEBURIER	<p>Dépôt d'un courrier</p> <p><u>Annexe 4 : Application de la notion de recul sur les cours d'eau</u> A quoi correspond cette notion de « recul », comment se traduit-elle et qu'elles sont les conséquences ?</p> <p><u>Annexe 5 : Liste de emplacements réservés :</u> N° 9 : aménagement de sentiers de randonnées Une surface significative de 14 750 M2 qui devrait correspondre à un sentier de <u>5,7 KM</u> de long (pour une largeur de 2,5 M) est réservée. Serait-il possible de connaitre l'emplacement des tracés retenus comme pour les autres emplacements réservés ainsi que les plans correspondants.</p> <p><u>Annexe 6.1 : Ruisseau Le LAVIE Servitude A 4</u> Il semblerait qu'il ne s'agisse pas d'une servitude d'utilité publique mais selon les textes joints, du passage sur la propriété privée d'agents mandatés pour l'entretiens du cours d'eau incombant par ailleurs aux propriétaires riverains et qui est délégué pour la commune de Saint Denis de Piles au SIETAVI. Cette servitude A4 ne figure dans aucun acte notarial de cession, n'a fait l'objet d'aucune enquête publique tel que prévu par le code rural et aucune information n'a été faite auprès des propriétaires ni indemnisation comme précisé dans la documentation. Qui serait responsable en cas d'accident (par exemple par du bétail) subit par un agent.</p>	<p><u>Annexe 4 : Application de la notion de recul sur les cours d'eau</u> Cette notion correspond à une prescription du SCOT du Libournais imposant un recul le long des cours d'eau.</p> <p><u>Annexe 5 : Liste des emplacements réservés :</u> Il s'agit de l'emplacement réservé n° 9. Il apparaît sur le pan de zonage le long de l'Isle et dans les palus (voir plan de zonage).</p> <p><u>Annexe 6.1 : Ruisseau Le LAVIE Servitude A 4</u> Il s'agit d'une servitude d'utilité publique inscrite dans le porter à connaissance de l'Etat reprise dans le recueil des servitudes d'utilité publique. Cette servitude n'est pas mentionnée dans les actes comme une servitude émanant du code civil. Elle est éventuellement mentionnée par référence aux certificats d'urbanisme annexés aux actes, s'ils ont été demandés par le notaire après institution de la servitude.</p>	Néant
47	M. DURANDET	Parcelle AX86 et YM344 Merci pour les informations apportées pour les changements de destinations des zones des parcelles citées en références.	VU	Néant
48	M. BOSSION	Dépôt d'un courrier en complément de l'observationV6	Voir réponse aux deux observations BOSSION ci-dessus	Néant
49	M. GUIMBERTEAU	Cf obs précédentes	Voir réponse aux demandes GUIMBERTEAU ci-dessus	Néant
50	Mme FAYET	Parcelles BP 653, 239, 252 A titre de renseignement	VU	Néant
51	Mme LADAN	XB28 Souhaiterais que les règles soient adaptées pour permettre s'il vous plaît un aménagement d'un e véranda le la longueur de la maison.	Cette propriété est située en zone rouge du PPRI. Seules les extensions de moins de 10 m² sont admises par le PPRI.	Néant

	UNI BETON	<p>Je vous remercie pour l'accueil qui m'a été réservé lors de ma visite dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Denis-de-Pile.</p> <p>Je souhaite vous faire part de nos réflexions et remarques concernant ce sujet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heidelberg Materials France Bétons (Unibéton) exploite une centrale à béton depuis 1999, sur un terrain loué à Messieurs J. Luc et J. Michel Casimir. • Ce terrain est actuellement situé en zone UX et devrait être reclassé en zone N dans le PLU révisé. • Cela signifie qu'à terme, une activité industrielle ne sera plus possible sur ce site. • HMF Bétons serait favorable à un transfert d'activité vers un autre terrain, qui permette l'implantation d'une centrale à béton moderne, intégrée au mieux dans le site, avec nos standards qualité actuels (intégration paysagère, réduction des emprises au sol, réduction de l'imperméabilisation, traitement des eaux pluviales, optimisation du recyclage des eaux de process, etc.) en restant au plus près du marché local afin de réduire l'impact en termes de logistique. • Nous avons pris contact avec Monsieur François Dumas, propriétaire de terrains situés route de Lyon (ancienne RN89), en zone UX. • La consultation du projet de PLU révisé a permis de constater que ces parcelles allaient être reclassées en zone Nx, ce qui les rend impropres à l'implantation d'une centrale à béton. <p>En conséquence, HMF Bétons souhaite une solution alternative permettant de garantir la continuité de service à nos clients, tout en préservant les emplois directs (chefs de centrale, responsables commerciaux) et indirects (transporteurs, sous-traitants).</p> <p>J'ai également noté qu'une zone Ux pourrait être étendue sur la commune de Frappe, non loin du dépôt Transdev, le long de l'autoroute A89.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pouvez-vous nous confirmer cette information ? • Comment pouvons-nous nous positionner à ce sujet ? 	<p>L'entreprise pourra être accompagnée par Madame le Maire également vice-présidente en charge de l'économie à la CALI</p>	Néant	
--	-----------	---	---	-------	--

- Quelles autres solutions la mairie de Saint-Denis-de-Pile et la CALI peuvent-elles nous proposer ?

Je vous remercie par avance de votre attention et reste à votre disposition pour toute information complémentaire.
Très cordialement,

