

Modification n°2 du PLU de Saint-Denis de Pile (33)

Notice explicative



PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 11/12/2013

1^{ère} Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 28/03/2017

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

2^{ème} Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 27/06/2023



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme

10 rue du 19 Mars 1962

33 130 BEGLES

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023_06_184-DE

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20230627-2023_06_184-DE

Le présent dossier a été réalisé par :



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme

10 rue du 19 Mars 1962

33130 BEGLES

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

Page 4 sur 8 

ID : 033-200070092-20230627-2023_06_184-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	5
RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	7
PREAMBULE.....	9
1. Procédure antérieure	9
2. Objet de la modification.....	9
3. Choix de la procédure.....	9
4. Composition du dossier de modification	10
DESCRIPTION DES MODIFICATIONS.....	11
1. Modifications apportées au règlement graphique	11
1.1. <i>Suppression des zones Ah et Nh dans la zone rouge du PPRI.....</i>	<i>11</i>
1.2. <i>Réduction de la constructibilité de certaines zones urbaines du PLU</i>	<i>11</i>
1.3. <i>Intégration de bandes de recul pour l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques.....</i>	<i>18</i>
1.4. <i>Extension / création de zones UX.....</i>	<i>19</i>
1.5. <i>Fermeture à l'urbanisation de zones 1AU.....</i>	<i>22</i>
1.6. <i>Réduction de la zone UCV</i>	<i>24</i>
1.7. <i>Permettre le développement d'un élevage canin et la création d'une pension canine.....</i>	<i>25</i>
1.8. <i>Correction d'erreurs matérielles</i>	<i>31</i>
1.9. <i>Classement d'arbres en Espaces boisés classés</i>	<i>33</i>
1.10. <i>Création d'un emplacement réservé</i>	<i>38</i>
2. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Centre Ville	41
2.1. <i>Donner la possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville</i>	<i>41</i>
2.2. <i>Suppression de l'OAP relative à une zone 1AU passée en 2AU</i>	<i>44</i>
3. Modifications apportées au règlement écrit.....	46
3.1. <i>Création de secteurs de taille de logements en zone UA et UAv.....</i>	<i>46</i>
3.2. <i>Article 4 des zones UA, UB, UC et UH.....</i>	<i>47</i>
3.3. <i>Article 12 des zones UA, UB et UC.....</i>	<i>47</i>
3.4. <i>Encadrement de la division parcellaire</i>	<i>52</i>
3.5. <i>Règles relatives aux occupations du sol autorisées sous conditions en zone UH.....</i>	<i>60</i>
3.6. <i>Zone 1AU, occupations ou utilisations du sol admises sous conditions</i>	<i>61</i>
3.7. <i>Modification de l'article 7 des zones 1AU.....</i>	<i>64</i>
3.8. <i>Modifications communes aux zones A et N</i>	<i>65</i>
3.9. <i>Modifications communes à toutes les zones.....</i>	<i>70</i>

CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU	73
1. Conséquences sur le règlement graphique.....	73
1.1. <i>Suppression des zones Ah et Nh dans la zone rouge du PPRI.....</i>	73
1.2. <i>Réduction de la constructibilité de certaines zones urbaines du PLU</i>	73
1.3. <i>Intégration de bandes de recul pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	73
1.4. <i>Extension / création de zones UX.....</i>	73
1.5. <i>Fermeture à l'urbanisation de zones 1AU.....</i>	73
1.6. <i>Réduction de la zone UCv et ajout d'une prescription « Site pollué ».....</i>	73
1.7. <i>Correction d'erreurs matérielles</i>	74
1.8. <i>Création d'un emplacement réservé</i>	74
2. Conséquences sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	74
2.1. <i>Modification des OAP du centre-ville</i>	74
2.2. <i>Suppression d'une OAP</i>	74
3. Conséquences sur le règlement écrit	74
3.1. <i>Création de secteurs de taille de logements</i>	74
3.2. <i>Création obligatoire de zones de stockage des containers de collecte des ordures ménagères .</i>	75
3.3. <i>Règlementation sur les toitures</i>	75
3.4. <i>Modifications relatives aux règles de stationnement</i>	75
3.5. <i>Incitation à la performance énergétique et environnementale</i>	75
3.6. <i>Encadrement de la division parcellaire</i>	75
3.7. <i>Limitation de la hauteur maximale des constructions</i>	76
3.8. <i>Limiter le nombre de nouveaux logements en zone UH, A et N.....</i>	76
3.9. <i>Modifications communes aux zones A et N</i>	76
4. Conséquences sur les surfaces des zones	77
5. Composition du dossier de 2 ^{ème} modification	78
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	79
ENQUETE PUBLIQUE.....	80

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour permettre l'évolution des documents d'urbanisme, plusieurs procédures sont possibles par le Code de l'Urbanisme.

Modification du Plan Local d'Urbanisme

ART L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

ART L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

ART L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

ART L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Modification de droit commun

ART L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

ART L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

ART L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

Page 8 sur 8 

ID : 033-200070092-20230627-2023_06_184-DE

PREAMBULE

1. PROCEDURE ANTERIEURE

Le PLU de Saint-Denis-de-Pile a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11/12/2013. Il a ensuite connu des modifications en 2017 et 2022.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

La procédure de modification de Saint-Denis-de-Pile est engagée afin de :

- Préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et de l'environnement,
- Donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales,
- Donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables,
- Mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux,
- Rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics,
- Préserver la salubrité et la sécurité publique,
- Corriger des erreurs matérielles,
- Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

La présente notice explicative détaille donc les ajustements règlementaires proposées.

3. CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette démarche est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé, et n'induit pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole. La procédure adéquate est donc celle de la modification de droit commun et en respectera la procédure.

Conformément aux articles L153-31 et suivants et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

4. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION

La modification proposée ci-après conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : OAP
- Pièce n°3 : Le règlement écrit
- Pièce n°4 : le plan de zonage
- Pièce n°5 : la liste des emplacements réservés

DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

Le projet de modification du PLU de Saint Denis de Pile est lié à plusieurs objets.

1. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE



1.1. Suppression des zones Ah et Nh dans la zone rouge du PPRI

Au sein de la zone rouge du PPRI, plusieurs secteurs avaient été classés en zone Ah et Nh dans le PLU approuvé. Ces secteurs constructibles doivent respecter les règles du PPRI, contraignant fortement la constructibilité dans ces secteurs Ah et Nh.

Ce zonage pouvait prêter à confusion car c'est le règlement le plus contraignant qui s'applique sur ces secteurs (c'est-à-dire celui du PPRI et non celui du PLU).

Les zones Ah sont supprimées pour être rattachées à la zone A, et les zones Nh sont supprimées pour devenir des zones N.

La réglementation des zones A et N reste inchangée puisque c'est le PPRI qui s'applique pour l'évolution des constructions existantes dans cette zone.

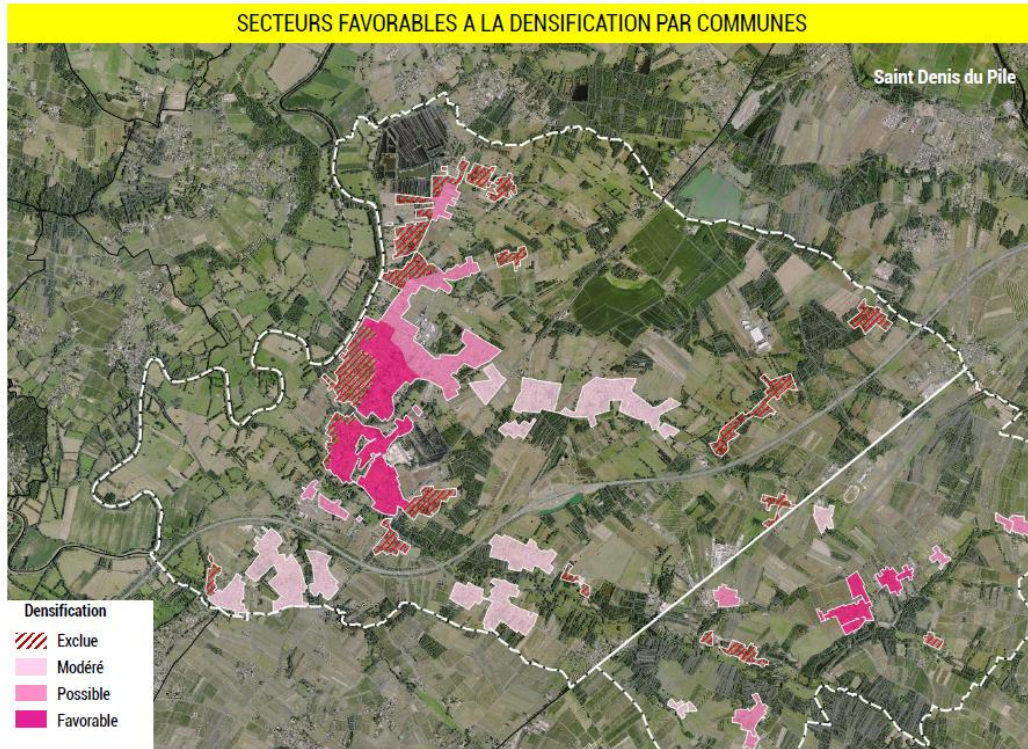
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

1.2. Réduction de la constructibilité de certaines zones urbaines du PLU

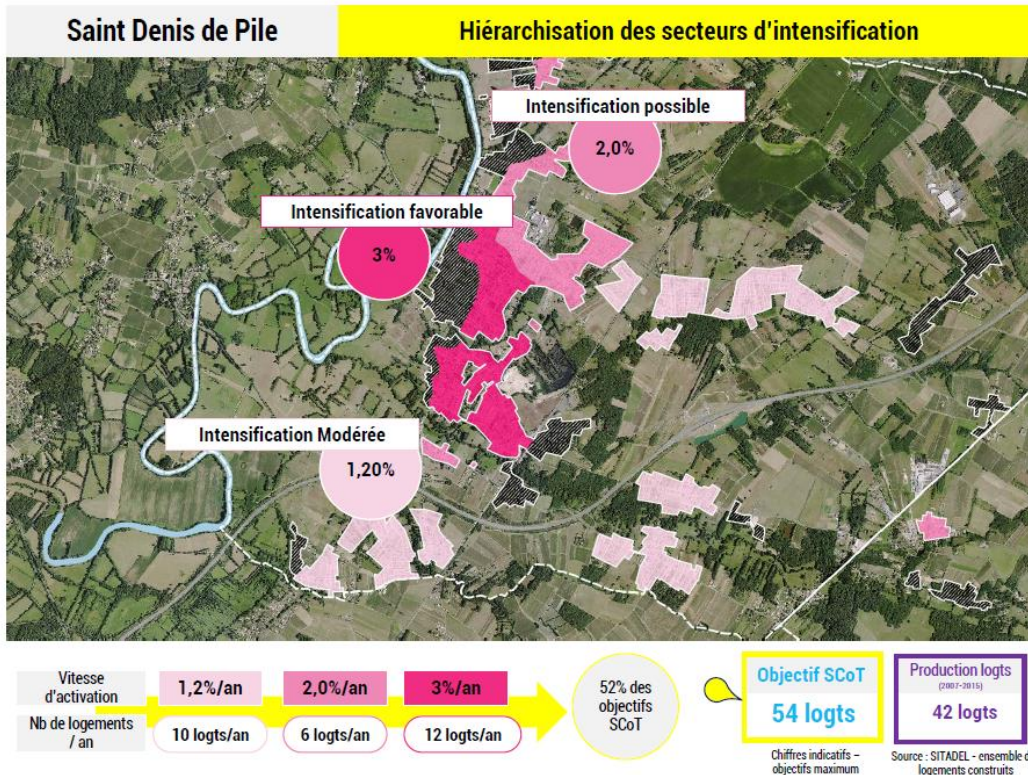
La commune dispose de nombreuses zones urbaines pavillonnaires en continuité de villages et hameaux existants, et au sein desquelles la densification est largement possible.

Une étude réalisée par le PETR en 2018 avait évalué les capacités de densification de la commune. Il était possible de réaliser 750 unités foncières aisément divisibles représentant un potentiel important en densification, non comptabilisé dans le potentiel de développement prévu dans la PLU approuvé en 2013.

Toutefois, cette densification potentielle, anarchique car non encadrée, n'est pas sans poser problèmes, notamment concernant les réseaux qui sont parfois insuffisants. Les secteurs identifiés comme modéré pour la densification, c'est-à-dire, les moins favorables à la densification, sont ceux pour lesquels la question de réseaux pose problème.



Phase 3 « Concevoir une stratégie d'intégration de la division parcellaire dans les objectifs de production de logements et identifier les leviers réglementaires »
 Identification des capacités de division parcellaire – Juin 2018



Phase 3 « Concevoir une stratégie d'intégration de la division parcellaire dans les objectifs de production de logements et identifier les leviers réglementaires »
 Identification des capacités de division parcellaire – Juin 2018



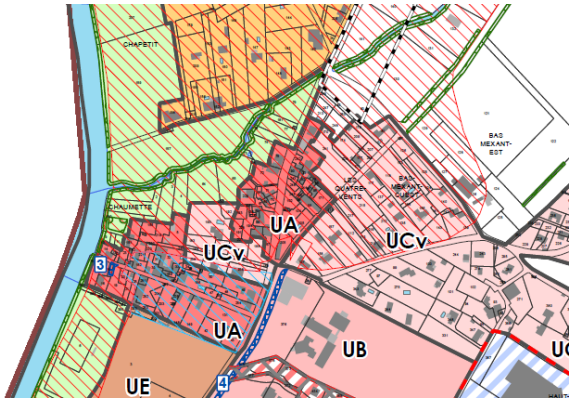
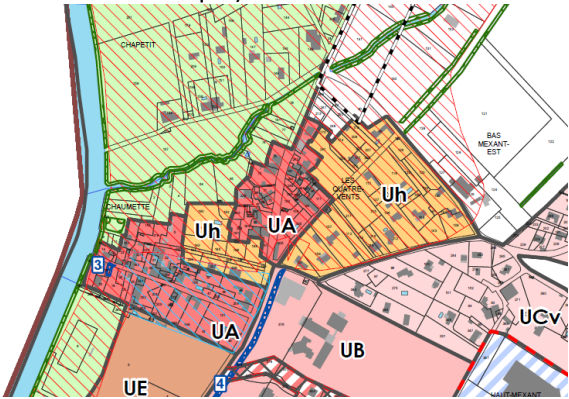
Contrairement à l’hypothèse d’intensification modérée sur les secteurs les moins sollicités proposée dans l’étude du PETR de 2018, ce sont ces secteurs qui voient le plus de mutations et de constructions s’opérer. Pour limiter ce phénomène sur les secteurs les moins bien desservis, la municipalité souhaite encadrer voire stopper les possibilités de densification dans l’attente de la mise à niveau des réseaux sur ces secteurs.

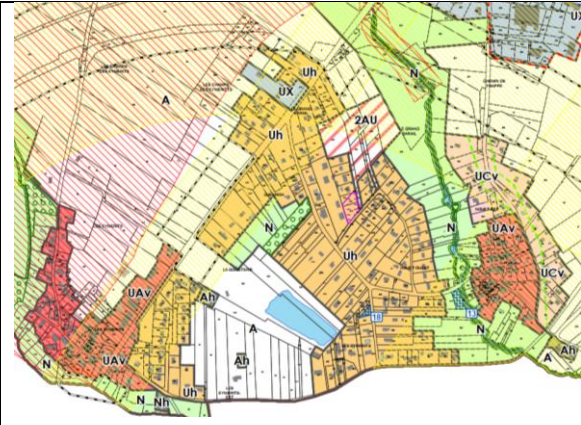
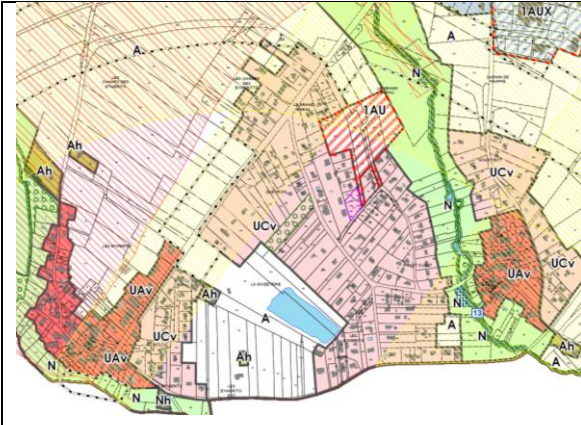
En attendant de voir une évolution globale du PLU, la commune souhaite limiter la constructibilité au sein de ces zones, tout en laissant la possibilité aux constructions existantes de pouvoir évoluer. Pour cela, les zones classées en UC posant problème pourraient être remplacées :

- Soit par un reclassement en zone Uh qui ne permet que l’évolution de l’habitat existant,
- Soit par un reclassement en zone A ou N si la zone n’est aujourd’hui pas construite (fonds de parcelle).

De légers ajustements du zonage peuvent être faits si le basculement se fait vers la zone A ou N, pour que les habitations et leur système d’assainissement puisse être rénové. Le règlement écrit des zones A et N interdisant de créer de nouveaux assainissements.

Le règlement de la zone Uh est plus restrictif que le règlement de la zone UC ce qui ne permet que l’évolution encadrée des constructions existantes sans donner la possibilité de construire de nouvelles constructions. Cette évolution est une phase intermédiaire avant la révision du PLU ou l’élaboration du PLUI sur le territoire de la communauté d’Agglomération du Libournais.

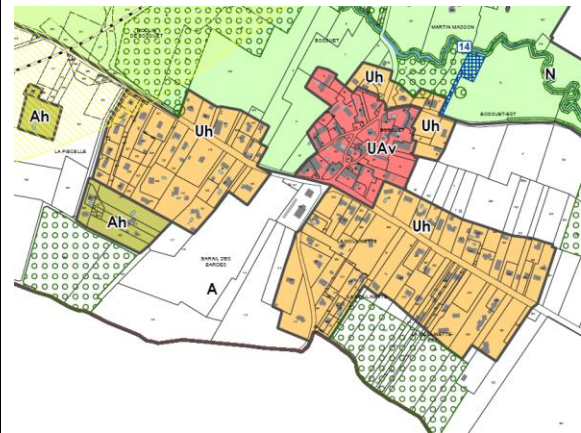
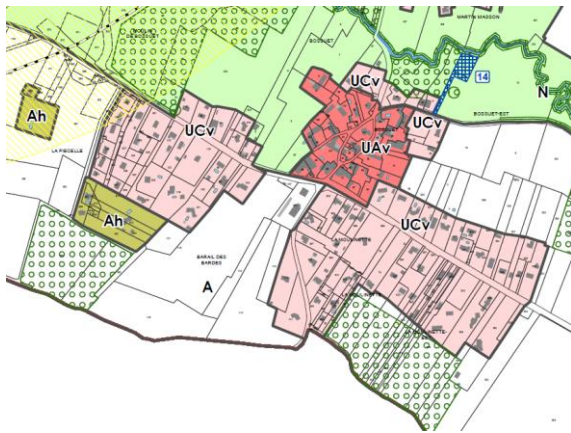
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
<p>Chaumette / Quatre Vents</p> 	<p>Transformation des zones UCv impactées par le PPRI pour limiter la constructibilité dans une secteur à risque afin de réduire la vulnérabilité sur les personnes et les biens par réduction du niveau de l’enjeu (réduction de l’enjeu et réduction du risque).</p> 
<p>Les Eymerits / Nouet</p>	<p>Ces deux secteurs urbains, au sud de la commune, ne sont pas des territoires prioritaires de développement. Des travaux de renforcement des réseaux doivent être réalisées car la commune ne veut pas hypothéquer ce potentiel de constructibilité et de densification dans l’avenir autour des deux bourgs anciens. Il s’agit d’appliquer le règlement de la zone Uh sur ces deux secteurs.</p>

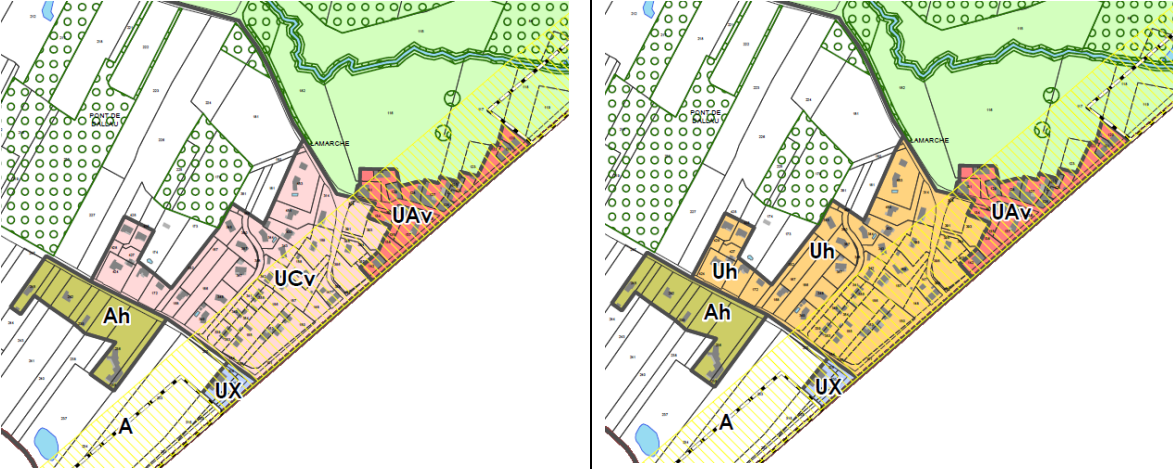


Bossuet

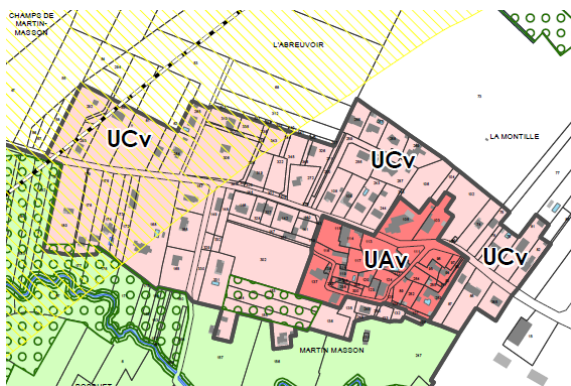
Ce secteur urbain, au sud-est de la commune, n'est pas une espace prioritaire de développement. Des travaux de renforcement des réseaux doivent être réalisées car la commune ne veut pas hypothéquer ce potentiel de constructibilité et de densification dans l'avenir autour de ce hameau ancien. Il s'agit d'appliquer le règlement de la zone Uh sur ce secteur.

Le zonage UA v (Secteur correspondant aux cœurs anciens des villages structurants de la commune de Saint Denis de Pile) est maintenu afin de préserver la structure urbaine de ce hameau ancien.



<p>Lamarche</p> 	<p>Ce secteur urbain, à l'est de la commune, le long de la RD1089, n'est pas un secteur prioritaire de développement à l'autre bout de la commune, en limite avec Les Artigues de Lussac. Des travaux de renforcement des réseaux doivent être réalisés car la commune ne veut pas hypothéquer ce potentiel de constructibilité et de densification dans l'avenir autour de ce hameau ancien. Il s'agit d'appliquer le règlement de la zone Uh sur ce secteur.</p> <p>Le zonage UAv (Secteur correspondant aux cœurs anciens des villages structurants de la commune de Saint Denis de Pile) est maintenu afin de préserver la structure urbaine de ce hameau ancien.</p>
<p>La Fiole</p>	<p>Ce secteur urbain, à l'est de la commune, le long de la RD1089, n'est pas un secteur prioritaire de développement à l'autre bout de la commune, en limite avec Abzac. Des travaux de renforcement des réseaux doivent être réalisés car la commune ne veut pas hypothéquer ce potentiel de constructibilité et de densification dans l'avenir autour de ce hameau ancien. Il s'agit d'appliquer le règlement de la zone Uh sur ce secteur.</p> <p>Le zonage UAv (Secteur correspondant aux cœurs anciens des villages structurants de la commune de Saint Denis de Pile) est maintenu afin de préserver la structure urbaine de ce hameau ancien.</p>

Martin Masson

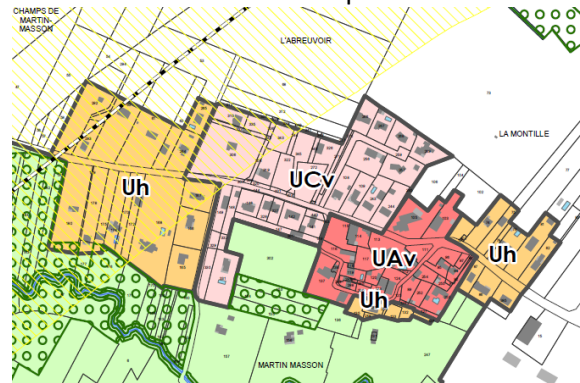


Ce secteur urbain UCv, à l'est du bourg et du secteur de lombrière, n'est pas un espace prioritaire de développement. Des travaux de renforcement des réseaux doivent être réalisés car la commune ne veut pas hypothéquer ce potentiel de constructibilité et de densification dans l'avenir. Il s'agit d'appliquer le règlement de la zone Uh sur 3 secteurs UCv reclassés en Uh. Ensuite, il s'agit de réduire la profondeur de constructibilité sur deux parcelles au nord du secteur UAv.

Le secteur UAv est maintenu pour préserver le hameau ancien

En effet, les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer la desserte de ce secteur, à commencer par la voirie très étroite, renforçant l'insécurité des déplacements si le potentiel constructible est maintenu.

Enfin, une partie de la zone UCv est reclassée en zone N afin de limiter le développement potentiel sur ce secteur : le seul débouché de voirie n'est possible que sur une voie publique bien trop étroite (3m de large) pour assurer la desserte sécurisée de cet espace.

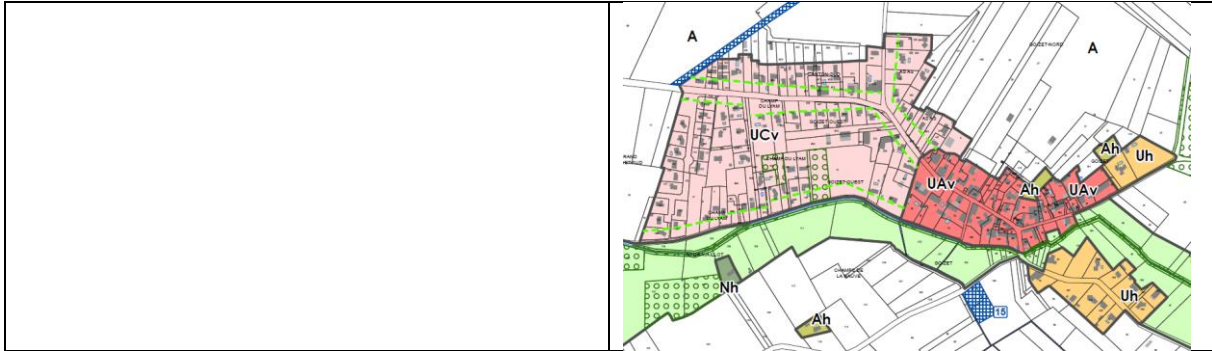


Goizet



Reclassement en zone A de fonds de parcelle non construits au nord du secteur afin de limiter les divisions de parcelle en 3^{ème} rang à proximité immédiate de la zone agricole.

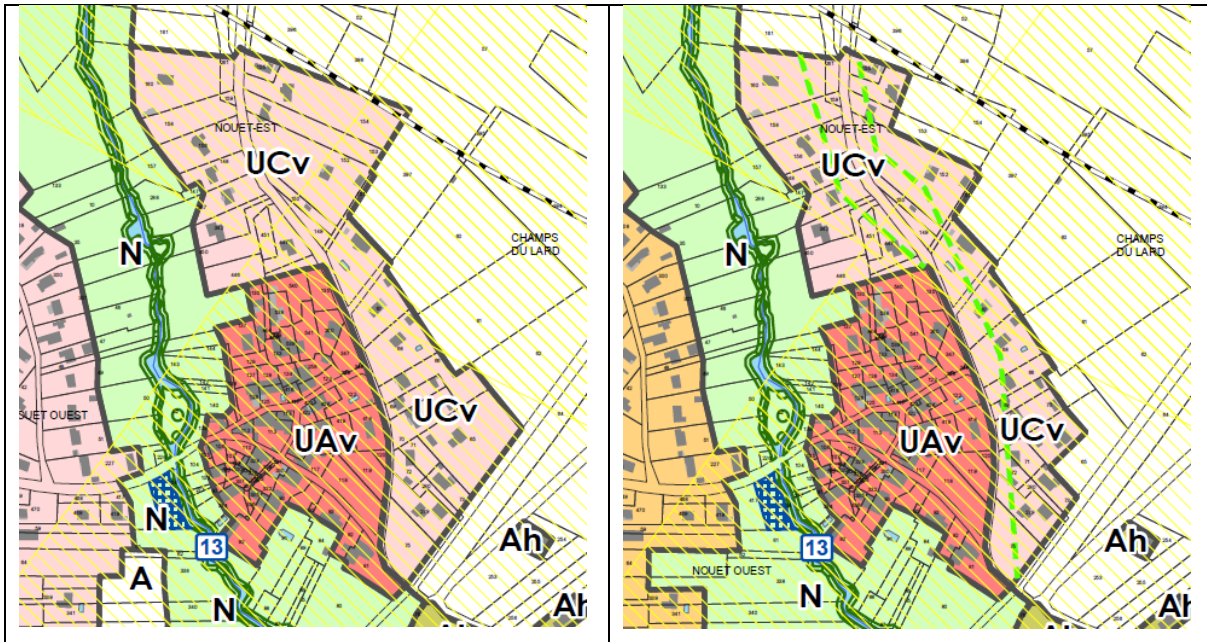
De plus, les deux parcelles à l'est de la zone UAv (AR 110 et 152) est reclassée en zone Uh pour les mêmes raisons que les secteurs précédents (espace non prioritaire en termes de développement urbain).



1.3. Intégration de bandes de recul pour l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Dans un souci de limitation de la division parcellaire sur la façade sur voie publique et pour mieux règlementer l'implantation des constructions, une bande de recul est intégrée sur deux secteurs en zone UCV. Cela permet de maintenir les alignements existants le long des voies et de préserver la forme urbaine de ces deux secteurs.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
<p>Goizet</p>	<p>Préservation du recul de constructibilité le long de la route de l'Europe (RD22), Impasse du Passage du Loup, et du chemin du grand Bouquet.</p>
<p>Nouet</p>	<p>Préservation du recul de constructibilité le long de la route de Saint Emilion et de la forme urbaine de ce secteur de Nouet.</p>



Ce recul graphique fait l'objet d'un rappel réglementaire écrit. L'article UC6 est complété par la phrase suivante : « Pour l'application des présentes règles, il convient de se reporter au plan de zonage. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit : [...] ».

De plus, le règlement écrit des secteurs UCv est aussi complété pour limiter le développement de nouvelles constructions dans ces zones. Cf. 3. Modifications du règlement écrit de la présente notice explicative.

1.4. Extension / création de zones UX

1.4.1. Zone de Frappe

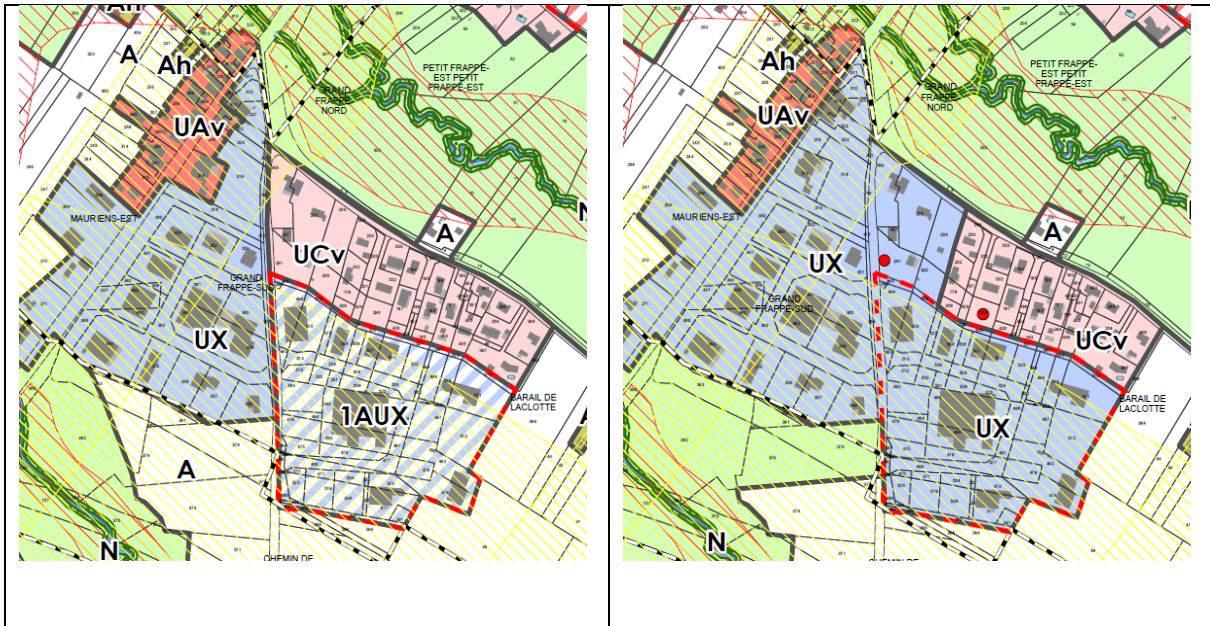
A Frappe, deux vastes zones UX et 1AUx ont été prévues, en compatibilité avec le SCOT pour la gestion des activités existantes de Frappe et pour son extension.

La zone 1AUx est aujourd'hui construite et remplie. La présente modification est l'occasion de transformer la zone 1AUx en zone UX (4,92 ha).

Par ailleurs, la zone UX nécessite une extension, transformant en continuité de cette zone des zones habitées classées en UAv et UCv en zone d'activité UX :

- Les parcelles XA 214, 216, 320 pour partie, 322 pour partie et 312 pour partie : un reliquat de parcelle à vocation d'habitat vacant le long de la RD910 (route de Paris) ; pour une surface de 0,39 ha soit 0,79% de la surface de zone UX ;
- Les parcelles XA 456, 457, 205, 281, 204 et 305 qui sont en train de muter vers de l'activité (siège d'un atelier de carrosserie automobile). La surface de ces parcelles représente 1,14 ha soit 2,26% de la zone UX.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
Frappe	



La surface de la zone UCv est réduite de 0,39 ha.

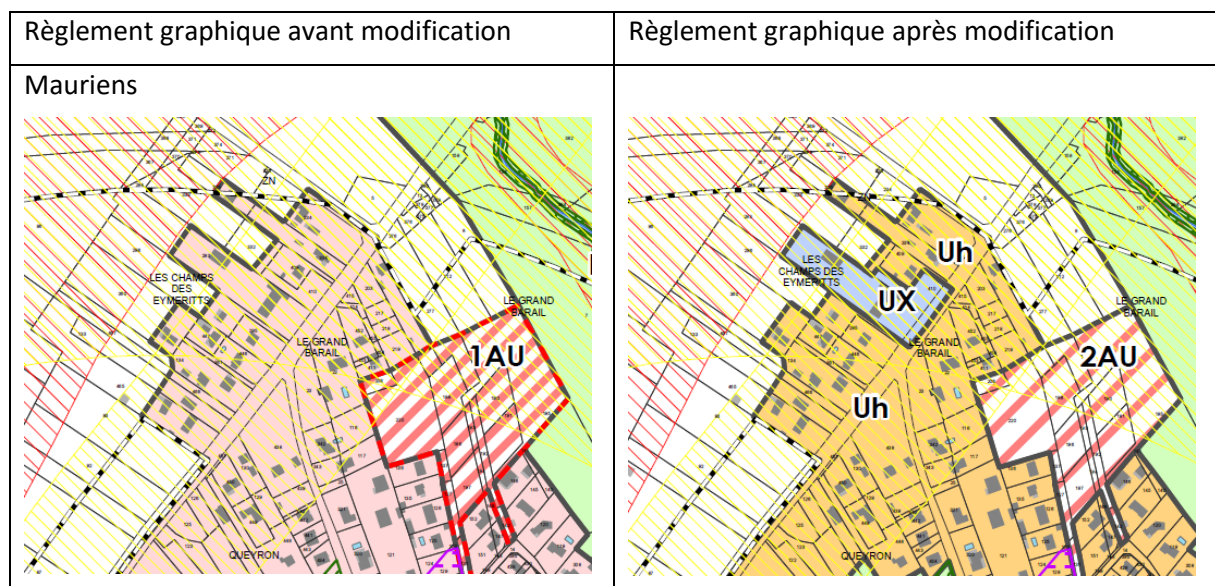
La surface de la zone UA v est réduite de 1,14 ha.

La surface de la zone UX est augmentée de 6,46 ha (dont 4,92 ha de la zone 1AUx)

Toutefois, cette extension de la zone UX est réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines et des espaces déjà artificialisés.

1.4.2. A Mauriens

A Mauriens, l'entreprise Colas est implantée sur la parcelle ZN293. La parcelle est classée en zone UCv et en zone agricole A sur la partie impactée par le PPRI dans le PLU approuvé. Or cette zone UCv n'est pas approprié pour permettre l'évolution de cette entreprise de BTP. Pour prendre en compte son existence, une partie de la zone UC, passée en zone Uh via la présente modification, est transformée en zone UX.

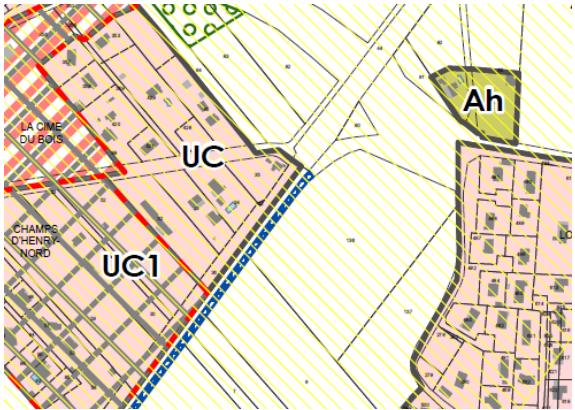
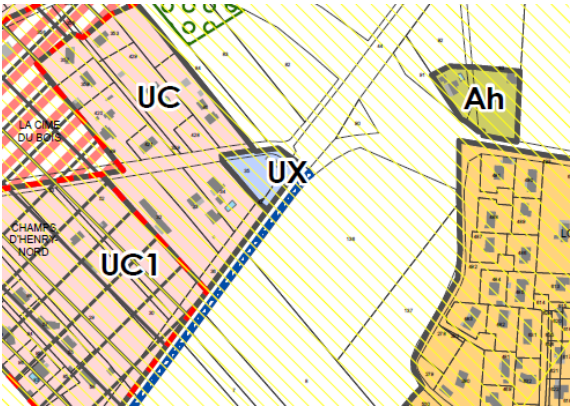


La surface de la zone UCv est réduite de 0,72 ha, devenant de la zone UX (soit 1,44% de la surface en UX du PLU de 2018).

La création de la zone UX est réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines et des espaces déjà artificialisés (zone UC).

1.4.3. Au Champ d'Henry

Au Champ d'Henry, une petite zone UX doit être créée en limite avec la zone agricole afin de permettre l'implantation d'une jardinerie/pépinière. En effet, un reclassement de la zone UC en zone Agricole A a été envisagée. Toutefois, ce n'est pas le choix qui a été fait car cette entreprise va produire et vendre sa propre production mais elle commercialisera aussi des produits de jardinage non agricole : le choix a donc été de créer une zone UX sur la parcelle XC 35 pour permettre l'implantation de cette activité.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
<p>Champ d'Henry</p> 	

La surface de la zone UC est réduite de 0,23 ha, devenant de la zone UX (soit 0,46% de la surface en UX du PLU de 2018).

La création de la zone UX est réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines et des espaces déjà artificialisés (zone UC).

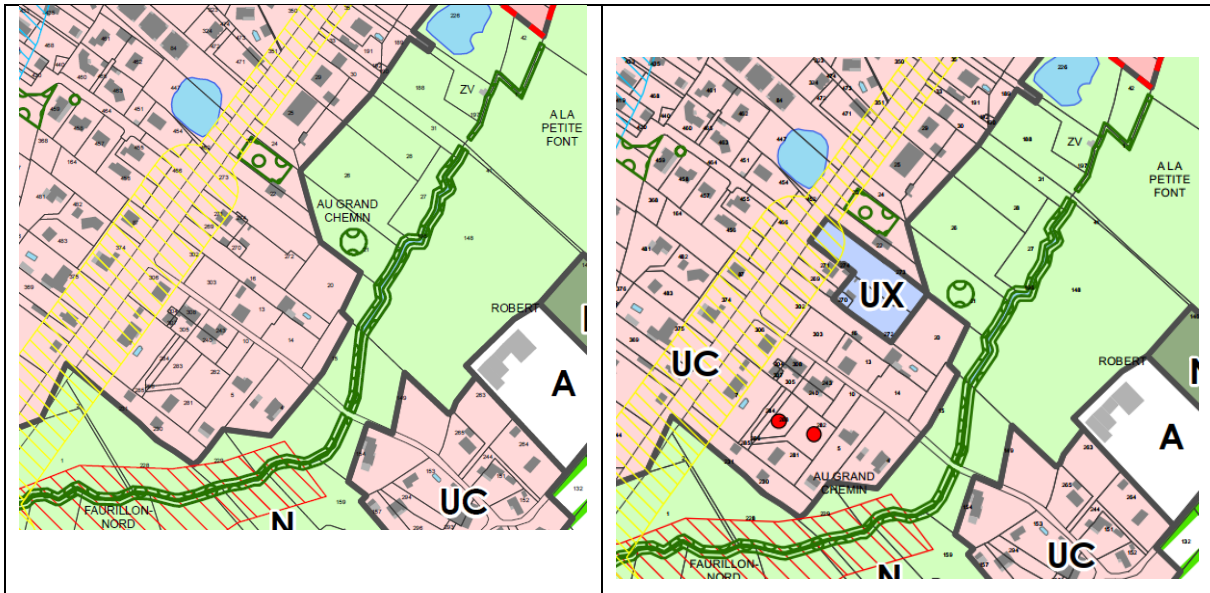
1.4.4. Terrain communal de Robert

La commune possède un terrain communal classé en zone UC dans le PLU approuvé (parcelles ZV270, 272, 273 et 20).

La commune souhaite valoriser ce terrain de la zone urbaine le long de la RD674 (route de Coutras) pour y implanter un équipement commercial complémentaire. Or le règlement de la zone UC ne permet pas la réalisation d'équipements commerciaux (local de vente pour du matériel d'apiculture).

Une petite zone UX doit être créée sur les parcelles ZV270, 272 et 273 pour permettre la réalisation de ce projet communal.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
Terrain communal de Robert	



La surface de la zone UC est réduite de 0,42 ha, devenant de la zone UX (soit 0,84% de la surface en UC du PLU de 2018).

La création de la zone UX est réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines et des espaces déjà artificialisés

1.5. Fermeture à l'urbanisation de zones 1AU

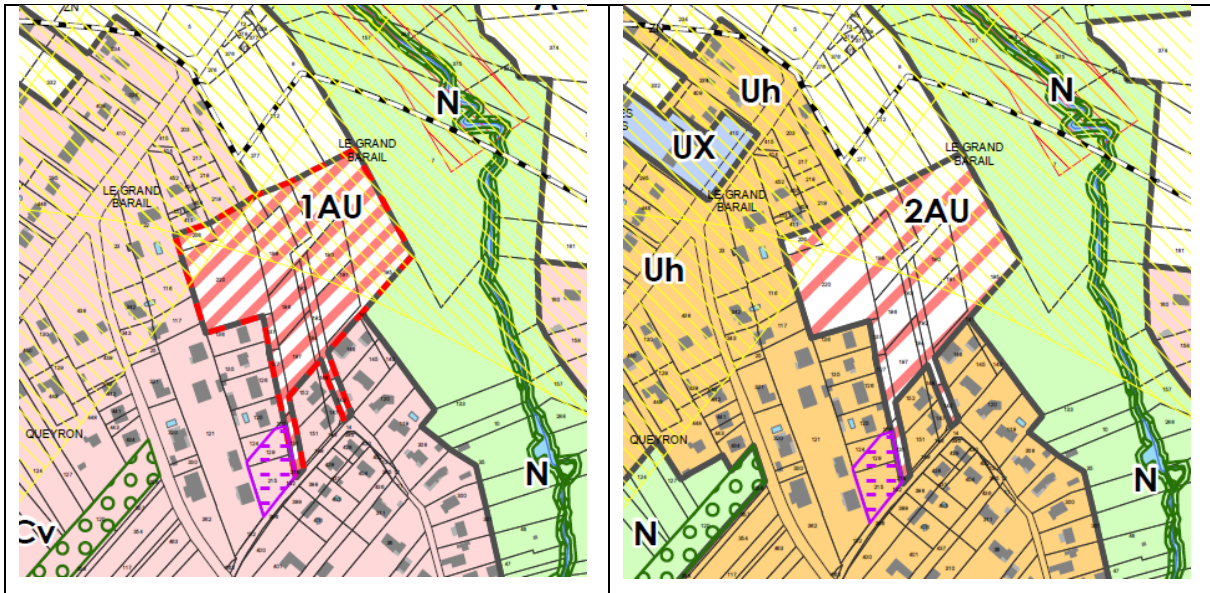
1.5.1. Nouet

Dans le cadre de la réflexion en cours sur le territoire communal sur l'encadrement du développement urbain de Saint Denis de Pile, la municipalité s'interroge sur le devenir de la zone 1AU de Nouet.

Cette zone est actuellement classée en zone 1AU. Elle se situe à proximité immédiate de la RD910. Il ne s'agit pas d'une zone prioritaire en matière de développement car elle est plutôt éloignée du centre ville, des commerces, des services et des équipements.

Pour éviter une urbanisation à vocation d'habitat de cette vaste zone et préserver la capacité à y réaliser d'autre type de vocation (activités, ... en fonction des résultats de l'étude sur la révision du PLU et l'élaboration du PLUI), cette zone doit être fermée à l'urbanisation, en passant la zone 1AU en zone 2AU (réserve foncière). Une révision sera nécessaire pour transformer cette zone 2AU.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après Au en zone modification
Nouet	



La surface de la zone 1AU est réduite de 2,43 ha, devenant de la zone 2AU.

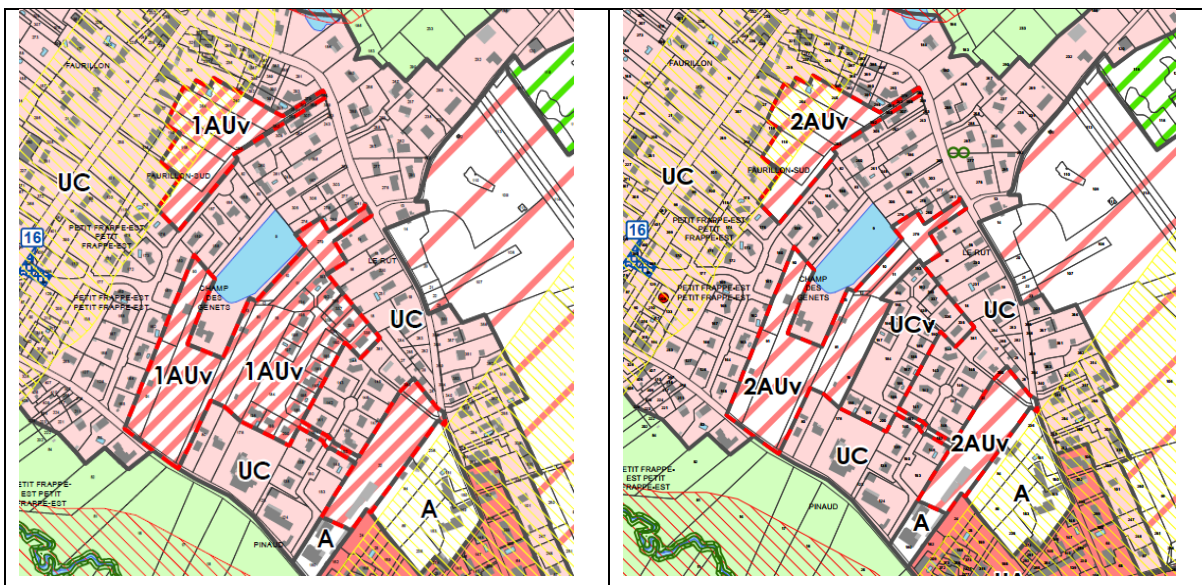
1.5.2. Pinaud

Depuis peu, la jurisprudence française en matière d'urbanisme fait porter aux communes la responsabilité financière de la réalisation équipements publics demandés dans la cadre de l'application des orientations d'aménagement et de programmation alors que ces équipements auraient dû être financés par les porteurs de projets.

En raison de l'impact sur les finances communales des opérations de lotissements susceptibles d'être déposées dans les zones 1AU de Pinaud dû à cette jurisprudence, les équipements publics devant être financés par la collectivité (et non par le lotisseur), la ville de Saint Denis de Pile souhaite convertir les zones 1AUv en zone 2AUv non ouvertes à l'urbanisation. En effet, les OAP seront retravaillées dans le cadre de la révision du PLU et de l'élaboration du PLUI afin de trouver un équilibre financier à la réalisation des équipements par la commune et par les porteurs de projets.

Seule la partie centrale de cette vaste zone 1Auv de Pinaud peut être transformer en zone UCV car les constructions et les aménagements ont été réalisés.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après Au en zone modification
Pinaud	



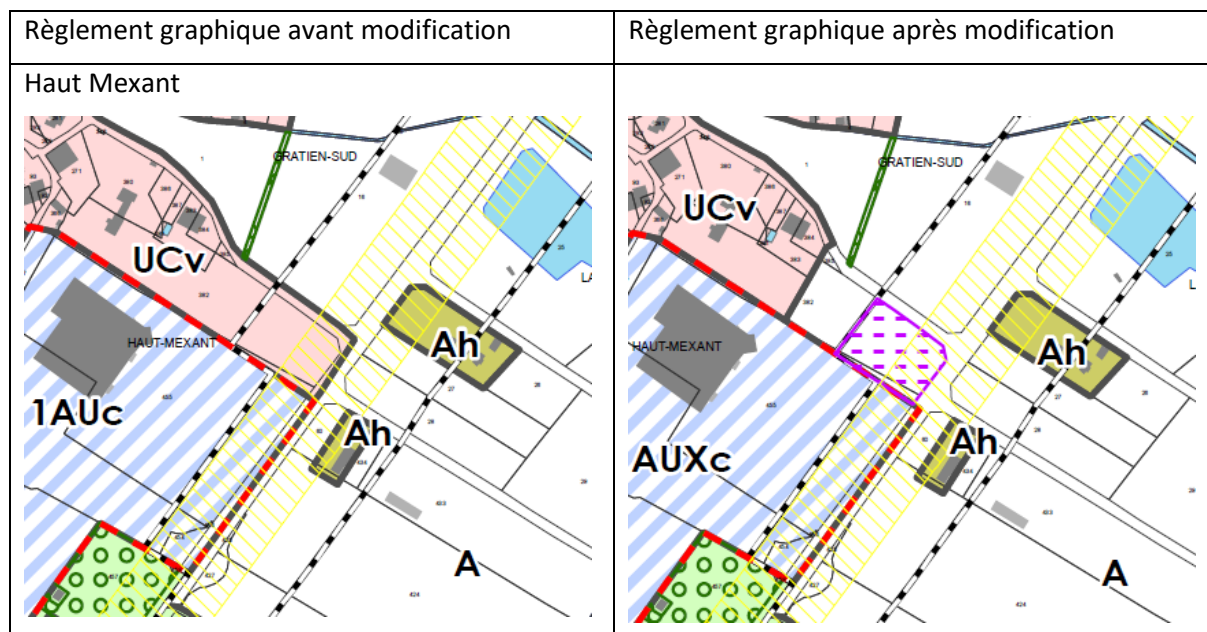
La surface de la zone 1AUv est réduite de 6,68 ha.

La surface de la zone 2AUv est augmentée de 5,13 ha.

La surface de la zone UCv est augmentée de 1,55 ha.

1.6. Réduction de la zone UCv

Sur le secteur du Haut Mexant, un secteur non construit est compris en zone UCv du PLU approuvé. Cependant, une partie de la parcelle ZW382 (zone UCv) est une zone de dépôt de déchets verts. Compte tenu de cette contrainte et pour que cette parcelle ne soit pas construite, elle doit être sortie de la constructibilité de la zone UCv. Il est proposé de la reclasser en zone agricole A.



La surface de la zone UCv est réduite de 0,81 ha, devenant de la zone A.

Cette modification est de nature à réduire le risque de nuisance de ce dépôt de déchets verts sur les biens et les personnes.

1.7. Permettre le développement d'un élevage canin et la création d'une pension canine

1.7.1. Projet compatibilité avec le PADD

Dans le cadre du développement d'un élevage canin, le porteur de projet souhaite construire des locaux pour développer une pension canine. La pension se situe au 113 route de Coutras sur la commune de Saint Denis de Pile (parcelle YD93). Les installations seront construites pour recevoir jusqu'à 30 chiens en pension en plus de 5 chiens d'élevages et 5 chiens de compagnie, soit une capacité d'accueil de 40 chiens.

Depuis l'ouverture de la pension en mai 2019, cette activité observe un besoin croissant de garde d'animaux de compagnie. A chaque période de vacances, cette entreprise est forcée de refuser des dizaines de demande de pension. L'objectif des prochaines années est de pouvoir répondre favorablement à ces demandes et ainsi créer des emplois pour accompagner l'exploitant dans son activité.

Le projet :

Bâtiments de pension :

- 5 ilots de 6 boxs pour les pensionnaires,
 - Chaque ilot (41,25m²) comporte 6 boxs (5m²) qui sont face à face avec un couloir intérieur d'accès à chaque chambre privative. Chaque chien a un accès permanent à sa courette privée via une trappe condamnable par un minuteur pour la nuit.
 - Les parcs de détente se situent après les courettes et les chiens y sont lâchés par trois maximum.
 - Les courettes sont en gravier (10m²), abritées par un auvent sur 5m². Un retour anti fugue sur les clôtures en grillage. Elles donnent un accès via une porte grillagée sur un parc de détente de 112,5m².
 - Le parc de détente est clôturé avec des grillages anti fugues ainsi que des sous bassement béton pour nous prémunir des risques de fugues et protéger nos pensionnaires. Les lieux de détente sont en herbe, avec au moins un arbre dans chaque parc.
- Proche des ilots de box, un autre ilot pour le stockage des croquettes, le bureau ainsi que l'infirmerie est prévu. Ce bâtiment représente une surface de 22,5m², avec une demi cloison (hauteur sur un mètre) pour séparer le bureau et le stockage ainsi qu'une cloison pour le box d'infirmerie qui donne accès sur une courette en béton (avec une pente pour la récupération des eaux usées) de 5m² avec clôture anti fugue.

L'emprise au sol du projet de pension représente 429m² d'emprise au sol, que nous proposons d'arrondir à 450m² pour pallier à d'éventuelles extensions futures.

Bâtiments d'élevage :

Sur la partie droite de la maison, un bâtiment se compose de deux maternités (séparées par des grilles semi pleines) ainsi qu'une infirmerie cloisonnée est prévue sur une emprise de 55m².

L'ilot de l'élevage comportera également deux boxs de 5m² chacun construits dans les mêmes configurations que les ilots de pension : soit 10m² d'emprise au sol.

Un espace de détente en herbe sera accessible via une trappe également pour les maternités, cet espace pourra être ouvert ou séparé en deux. Il sera abrité sur 25m².

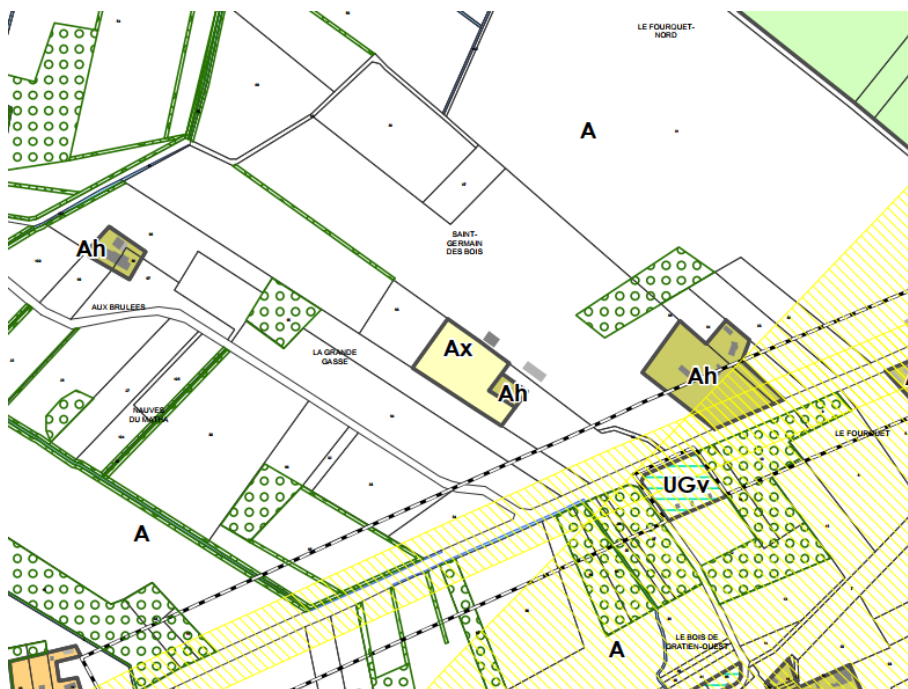
L'emprise au sol du projet d'élevage représente 90m² d'emprise au sol, que nous proposons d'arrondir à 100m² pour pallier à d'éventuelles extensions futures.

La surface créée pour cette activité, l'éloignement des constructions et la hauteur limitée des constructions projetée n'est donc pas de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site naturel, à 50m des constructions existantes.

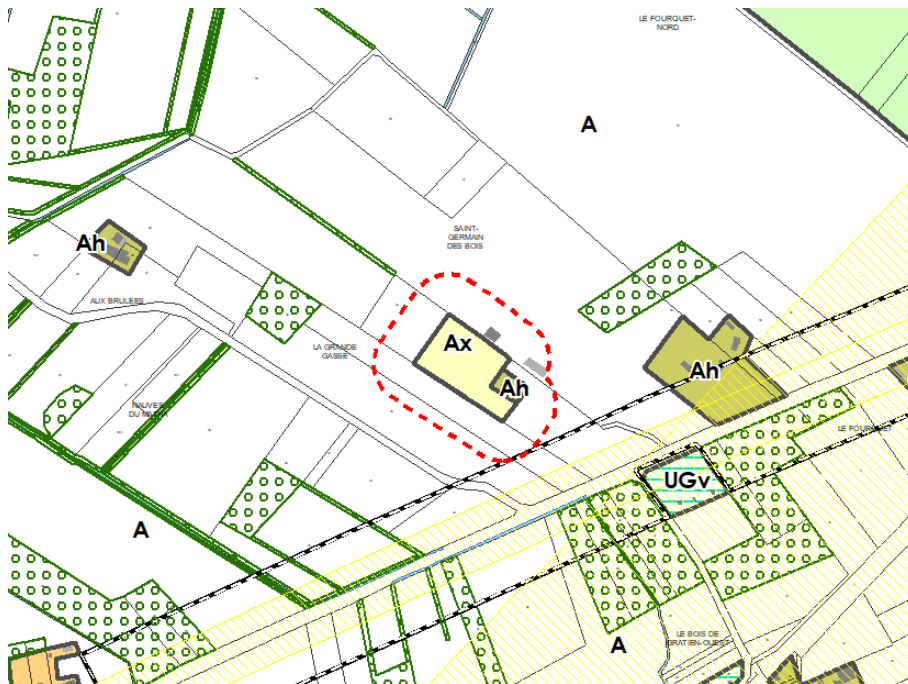
Plan de situation du projet



Extrait du règlement graphique modifié



Cartographie du zonage projeté avec la matérialisation d'une bande tampon autour de 50 m.



L'activité et la localisation du Chenil tient compte de la distance avec le voisinage. Les constructions d'habitation sont à plus de 50 m. Le projet et sa localisation sont donc en accord avec la réglementation départementale.

1.7.2. Traduction réglementaire

La parcelle YD93 est classée en zone agricole A dans le PLU approuvé. La zone A doit donc être adaptée pour permettre la réalisation de la pension canine par la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dénommé Ax. Pour cela, le règlement écrit doit permettre ce type d'installation dans la zone.

Zone A	
<p>Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole, et les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers, etc...).</p> <p>Il est donc ajouté dans le chapeau du règlement de la zone A :</p> <p>La zone A inclue maintenant un second sous-secteur :</p> <p>- Le sous-secteurs Ax, secteur de taille et de capacités d'accueil limitées correspondant à l'implantation d'une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau (un chenil et pension canine).</p>	
Extrait avant modification	Extrait après modification
Article A2 : Occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article A2 : Occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs (équipements publics ou de service public, associations, bâtiments collectifs, réseaux publics...)** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Toutefois, les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrice et réceptrice) sont admises sous conditions qu'elles soient implantées à plus de 300 mètres des quartiers d'habitats existants et/ou projetés ;

- Les extensions à **usage d'habitation** (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions dépasse 250 m² et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ;

- Les extensions à **usage de garage** (qui ne créent pas de surface de plancher) dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale de la construction existante et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage de garage à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes. Une extension à usage de garage peut être cumulée avec une extension à usage d'habitation,

- Les annexes non accolées et liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol cumulée de ces constructions ne soit pas supérieure à 50 m², qu'elles soient limitées à **une annexe et un local technique** par unité foncière, et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante

- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques, dans la limite d'une piscine par unité foncière, sous réserve que l'emprise au sol des piscines ou des bassins d'agrément ne soit pas supérieure à 80 m² et à condition qu'ils soient le complément d'habitations ou installations de tourisme vert existantes et régulièrement autorisées ou déclarées dans la zone ;

- S'il n'existe pas d'habitation sur l'unité foncière, la construction d'un seul abri léger par unité foncière pour les animaux, sous conditions que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m², que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres à l'égout du toit et que les matériaux utilisés rappellent l'environnement naturel ;

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des opérations de travaux routiers et autoroutiers (A89) ;

- Les installations et constructions à caractère technique liées à l'exploitation routière (aire de services, péage...)

Il est ajouté

Dans le secteur Ax :

- Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau.

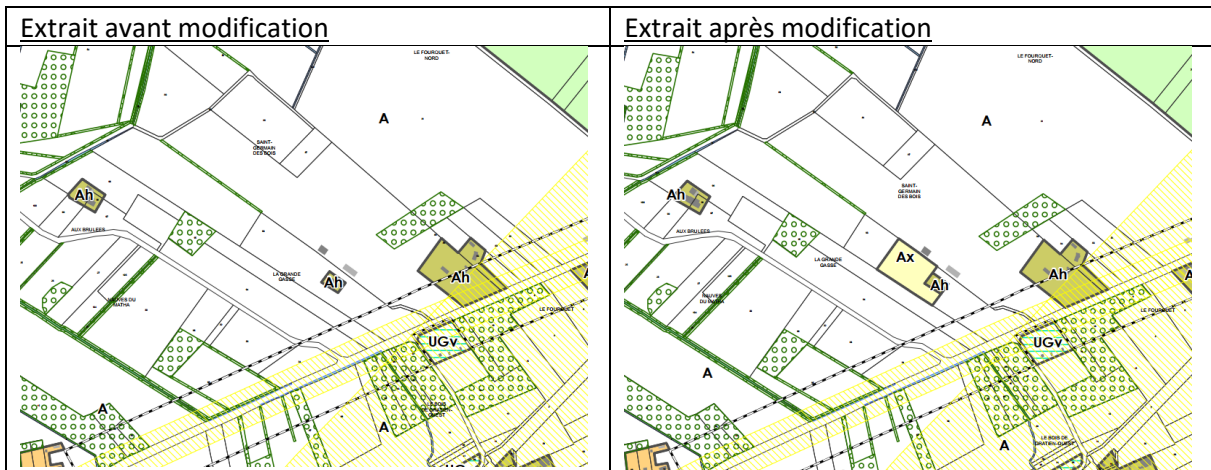
<p>- Les aménagements, installations et constructions d'accueil touristiques, de commerces et de services sur les aires de services autoroutiers ;</p> <p>- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.</p> <p>Dans le secteur A uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances vis à vis de l'habitat ; - Les aménagements, constructions et utilisations du sol liées à une activité complémentaire à l'activité agricole (vente des produits de l'exploitation, accueil touristique, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes, ferme auberge sur l'exploitation...) étant précisé que sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (Code Rural : article L.311-1) ; - Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition : <ul style="list-style-type: none"> o qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant et du personnel dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. o qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du siège d'exploitation. Un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques. o qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation. - Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve de s'intégrer avec l'environnement naturel ; <p>Dans le secteur Ah uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> de ne pas gêner l'activité agricole, <input type="checkbox"/> de ne pas créer plus de deux logements, <input type="checkbox"/> que les réseaux soient de capacité suffisante, <input type="checkbox"/> de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ; 	
<p>Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé</p>	<p>Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.</p> <p>Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.</p>

	<p>Les annexes non accolées des constructions à usage d'habitations (garages, piscines,...) ne pourront être distantes de plus de 30 mètres de l'habitation (sauf dans le cas d'un abri pour animaux, sans condition de distance)</p> <p>Il est ajouté</p> <p>Dans le sous secteurs Ax :</p> <p>Les constructions doivent respecter une distance maximum de 5 m les unes par rapport aux autres.</p>
<p>Article A9 : Emprise au sol Non réglementé</p>	<p>Article A9 : Emprise au sol</p> <p>Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.</p> <p>Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière (autre que habitation et annexes).</p> <p>En zone A et en secteur Ah :</p> <p>L'emprise au sol maximale cumulée des constructions à usage d'habitation (+ annexes) est limitée à 300 m² d'emprise au sol.</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, leur extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.</p> <p>Il est ajouté</p> <p>Dans le sous-secteur Ax, :</p> <p>L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à :</p> <p>450m² d'emprise au sol pour l'élevage canin, 100m² d'emprise au sol pour la pension canine.</p>
<p>Article A10 : Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation.</p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole à l'exception des abris légers pour les</p>	<p>Article A10 : Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation.</p>

<p>animaux où la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.</p>	<p>La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole à l'exception des abris légers pour les animaux où la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.</p> <p>Il est ajouté :</p> <p>Dans le sous-secteur Ax, :</p> <p>La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.</p>
---	--

1.7.3. Traduction spatiale du zonage

Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour cette activité particulière Ax :



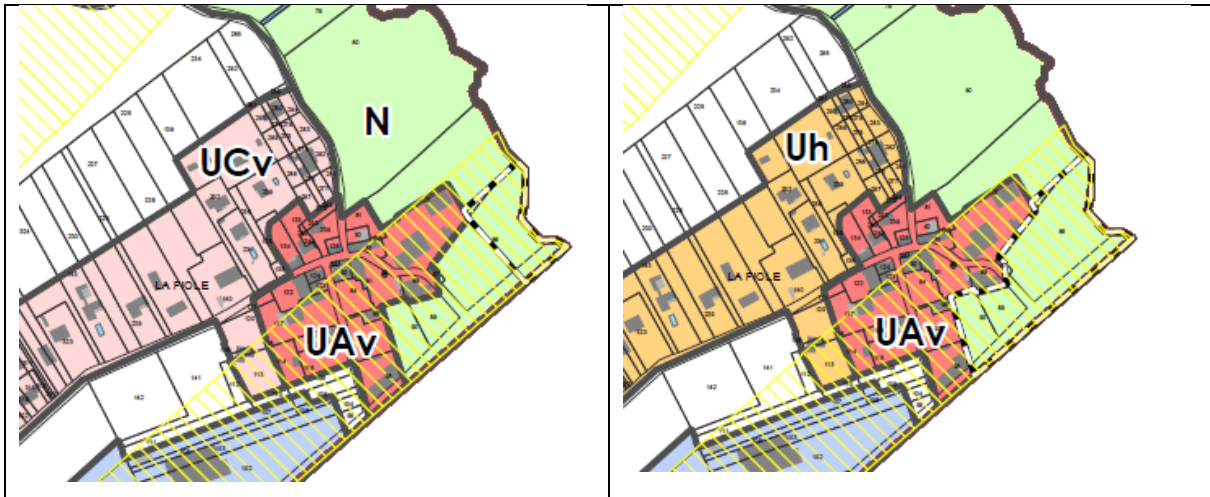
La surface de la zone A est réduite de 0,84 ha, devenant de la zone Ax.

1.8. Correction d'erreurs matérielles

1.8.1. Correction du périmètre d'une zone de recul

A Saint Denis de Pile, plusieurs axes de circulation sont classés voie à grande circulation. Pour limiter l'impact de ces axes, une bande inconstructible est instaurée de part et d'autre de l'axe. C'est le cas le long de la RD 1089 au niveau du lieu-dit la Fiole. Cette bande inconstructible a mal été reportée dans le règlement graphique du PLU approuvé. L'opportunité de la présente modification du PLU permet de corriger cette erreur matérielle.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
La Fiole	



1.8.2. Intégration d'une habitation oubliée en zone urbaine (UCv)

Une parcelle YT4 au lieu-dit Bossuet est une parcelle bâtie sur laquelle est implantée une habitation, en continuité de la zone UCv, en second rang de construction par rapport à la route du Coudreau (RD22E2). Elle est classée en zone naturelle N dans le PLU approuvée.

LA présente modification propose de reclassée cette parcelle en zone Uh. Pour une plus grande cohérence et rectifiée cette erreur matérielle de dessin, celle-ci est intégrée en zone Uh.

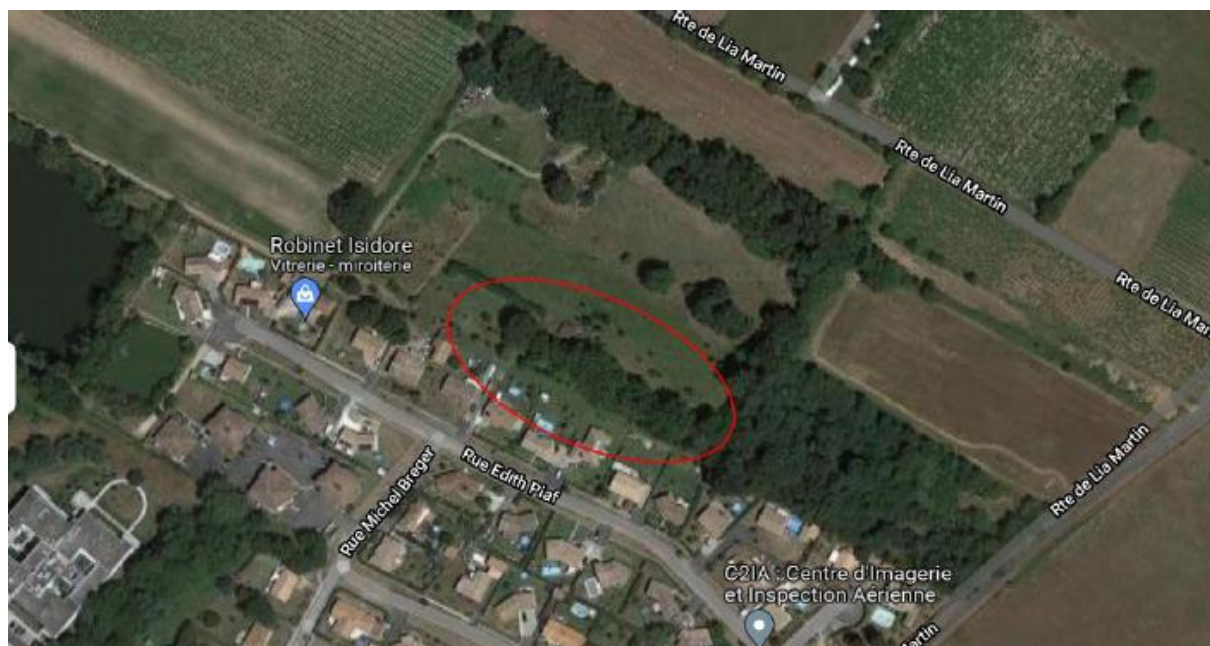
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
<p>Bossuet</p>	

La surface de la zone N est réduite de 0,07 ha, devenant de la zone Uh (ancienne UCv).

Cette modification n'est pas de nature à compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

1.8.3. Repositionnement d'un EBC mal repéré au règlement graphique

Le PLU approuvé repère les Espaces Boisés Classés (EBC) à protéger. Sur le secteur Champ d'Henry, un EBC a été repéré pour protéger un alignement de chênes, mais celui-ci a été mal positionné. L'EBC est donc repositionné à l'emplacement réel des arbres concernés par la protection.



Source : www.GoogleMaps

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
<p>Champ d'Henry</p>	

1.9. Classement d'arbres en Espaces boisés classés

Le PLU approuvé a classé un certain nombre d'arbres remarquable.

La présente modification est l'occasion d'ajouter de nouveaux arbres à préserver avec l'outil espace boisé classé EBC.

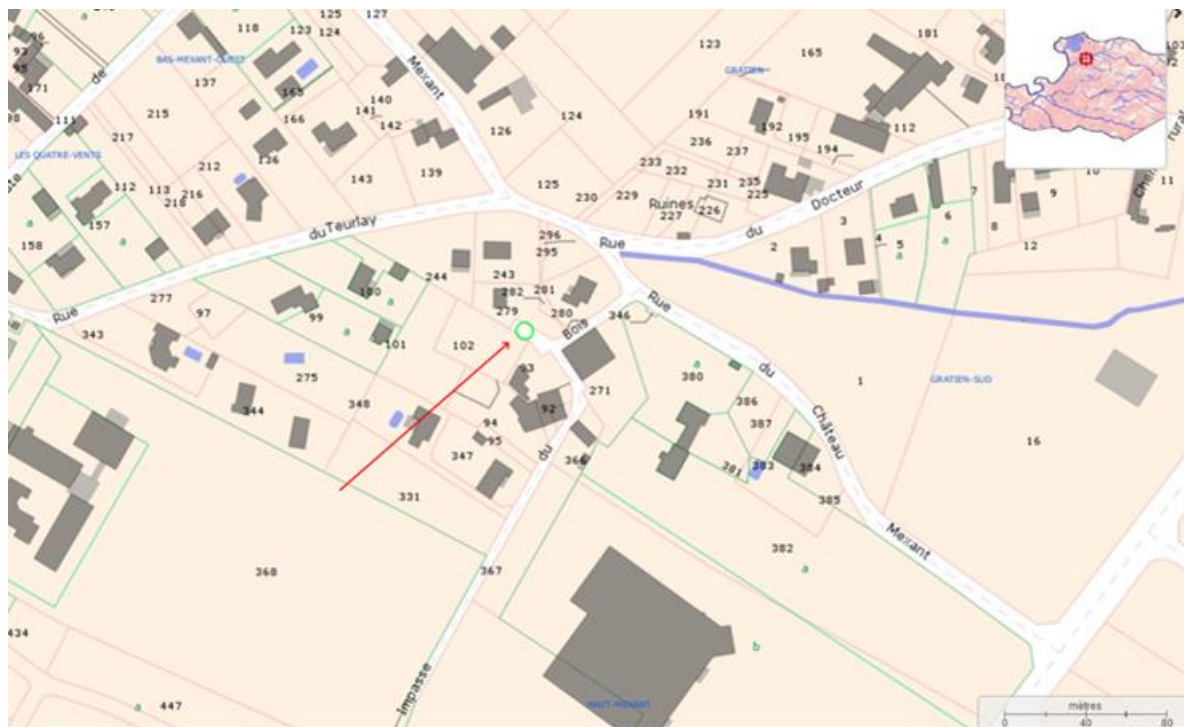
1.9.1. Classement d'un chêne Impasse du Bois à Gratien

Impasse du bois à Gratien se trouve un chêne remarquable qui n'est pas protégé dans le PLU approuvé.

La présente modification propose de préserver ce chêne au titre des espaces boisé classé.



Source : www.GoogleMaps



Modification n°2 du PLU approuvée en date du 27/06/2023



1.9.2. Classement de trois chênes sur le terrain de la RPA

Trois chênes remarquables sur le terrain de la RPA ont été identifiés. Ces trois éléments du patrimoine végétal de la commune ne sont pas protégés dans le PLU approuvé.

La présente modification propose de préserver ces 3 chênes au titre des espaces boisé classé.



Source : www.GoogleMaps

1.9.3. Classement de deux peupliers sur la parcelle ZV287

A la demande du propriétaire de parcelle ZV 287 (route de la Gare), il est proposé de classer 2 peupliers remarquables en espace boisé classé.



1.9.4. Traduction spatiale du zonage

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
<p>Impasse du Bois à Gratien</p>	
Terrain de la RPA	



1.10. Création d'un emplacement réservé

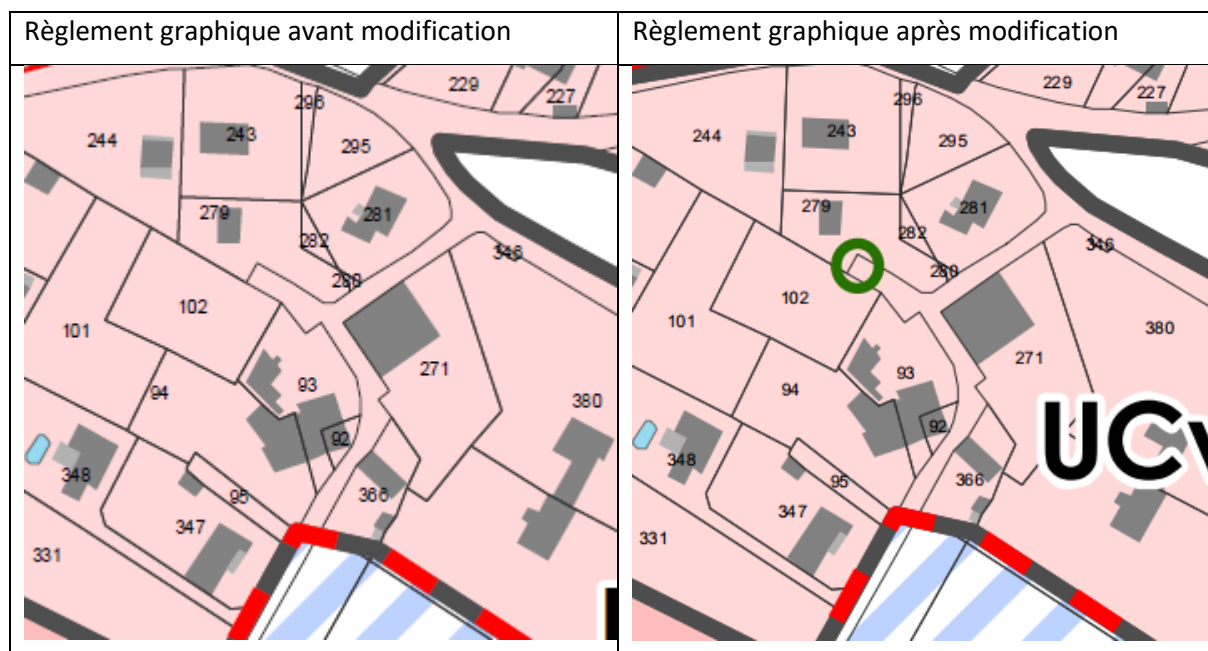
Le PLU approuvé fixe la liste et la localisation des emplacements réservés.

Toutefois, afin de garantir un niveau optimal pour la défense incendie dans le secteur Nouet, il est nécessaire d'inscrire dans le PLU un emplacement réservé en vue de la création d'une réserve incendie.

En effet, le réseau d'alimentation en eau potable est en effet de diamètre insuffisant pour poser un poteau incendie dans ce secteur.

L'emplacement réservé pour la création d'une défense incendie se localise sur la parcelle ZN 391 dans le secteur de Nouet, sur une surface de 370m².

1.10.1. Traduction spatiale du zonage



1.10.2. Modification de la liste des emplacements réservés

Un total de 18 emplacements réservés ont été définis sur la commune de Saint Denis de Pile.

Une majeure partie d'entre eux ont des objectifs d'amélioration de la mobilité sur la commune ou ont été définis dans le but de permettre la mise en œuvre de mini station d'épuration à proximité des villages de Goizet et Bossuet.

Une partie importante des emplacements réservés prévus dans le cadre du PLU étaient déjà prévue dans le Plan d'Occupation des Sols.

Numéro	Dénomination	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Aménagement d'un carrefour sur la RD 1089, lieu dit "Les Chapelles"	Département	6 570 m ²
3	Raquette de retournement rue du Port de Chaumette	Commune	100 m ²
4	Réaménagement de la RD 910 et de ses abords	Commune	3 140 m ²
5	Aménagement paysager des abords du carrefour giratoire	Commune	420 m ²
6	Mise en valeur du site de loisirs des "Chèvres"	Commune	91 400 m ²
7	Prolongement du Chemin des Gravières	Commune	510 m ²
8	Création de cheminements piétons au bord de l'Isle	Commune	1 950 m ²
9	Aménagement de sentiers de randonnées	Commune	17 380 m ²
10	Création d'une liaison RD22-Route du Pas du Loup	Commune	7 800 m ²
11	Rectification du carrefour et du Chemin de Gueydon	Commune	2 800 m ²
12	Élargissement du chemin communal parallèle à la voie	Commune	10 600 m ²

	ferrée		
13	Aménagement d'une défense incendie à Nouet	Commune	991 m ²
14	Aménagement d'une mini station d'assainissement à Bossuet	Commune	2 114 m ²
15	Aménagement d'une mini station d'assainissement à Goizet	Commune	2 861 m ²
16	Création d'une connexion entre Pinaud et la RD 674	Commune	740 m ²
17	Aménagement du carrefour de la voie nouvelle de liaison entre la RD 910 et la RD 674	Commune	780 m ²
18	Aménagement d'une défense incendie	Commune	370 m ²

2. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU CENTRE VILLE

2.1. Donner la possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville

Les OAP du centre-ville ne donnent pas la possibilité actuellement de réaliser des équipements publics.

La ville de Saint Denis de Pile et la CALI souhaite implanter un centre de loisirs intercommunal sur la commune et plus particulièrement sur les périmètres d'une des OAP du Centre-Ville mais n'en a pas la possibilité aujourd'hui.

Sur l'ensemble du centre-ville de Saint Denis de Pile, trois sites de projets sont développés et bien que les orientations d'aménagement développées sur ces périmètres ont des finalités distinctes, ces trois périmètres seront amenés à fonctionner ensemble et s'inscrivent dans le développement urbain de l'ensemble du centre-ville. **Ces 3 sites constituent un potentiel important afin de conforter la centralité existante et afin de renforcer la mixité des fonctions dans le centre ville.**

Pour permettre ce projet et éventuellement d'autres projets de ce type, les OAP du centre-ville sont complétées en ajoutant la destination d'équipements publics aux vocation autorisées par ces OAP.

OAP Centre ville 1 (page 11) : de l'Avenue François Mitterrand à la résidence de l'Isle

Le texte de l'OAP est ainsi complété (texte surligné en jaune) :

Un périmètre aux enjeux majeurs au cœur du centre ville

*Cette OAP représente un secteur aux possibilités de développement avérées pour la commune. En effet, le périmètre de cette OAP est directement lié à la Place de Verdun, il est situé au cœur d'un espace résidentiel dense, à proximité de commerces et services et est parfaitement connecté au reste de la commune, notamment par la Route de Paris, les Avenues François Mitterrand et du Général de Gaulle et sa proximité à la RD674. **Cette OAP constitue un potentiel important afin de conforter la centralité existante et afin de renforcer la mixité des fonctions dans le centre ville.***

Des objectifs justifiés par la localisation

*L'environnement du périmètre de l'OAP, constitué de logements, d'équipements et de commerces permet d'envisager un aménagement de la zone tout en gardant une mixité certaine, tant sociale que fonctionnelle. Pour cela, des logements aux typologies variées seront créés (en proposant une offre adaptée aux demandes locales), des espaces pouvant accueillir des commerces, **équipements publics** et services sont prévus afin d'anticiper les besoins communaux et des espaces publics de qualité seront aménagés. Il est envisagé de densifier les espaces de développement afin de renforcer le caractère urbain du centre ville, tout en conservant une certaine cohérence entre les formes urbaines proposées et l'existant. L'optimisation de la desserte de ce secteur représente un objectif majeur pour le centre ville de Saint Denis de Pile ; le réseau viaire sera donc restructuré en fonction des aménagements proposés et un réseau de cheminements piétons continu sera créé et connecté à l'existant.*

L'aménagement du périmètre de cet espace permettra de dynamiser le cœur du centre ville et contribuera à le revaloriser qualitativement.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au cœur de ville

Phase 1 : Il est proposé de restructurer la zone hyper centre de la Place de la République, comprise entre la RD910 et les arrières de la Maison de l'Isle. Des logements ainsi que des espaces commerciaux, **des équipements publics** et des services pourront y être créés ; ils seront directement accessibles depuis la voirie existante ou à créer ou depuis les espaces publics qui pourront y être aménagés. L'objectif est de créer un espace à vocation d'activités (services, bureaux, commerces, équipements publics) et/ou résidentielle (possibilité d'y aménager des aires de stationnement, des voies nouvelles, des cheminements, des espaces publics). La voirie existante pourra également être restructurée.

Le projet opérationnel proposé devra comporter un aménagement de qualité, ouvert sur l'espace public, parfaitement intégré au cœur de ville et interconnecté avec le futur axe commercial prévu dans ce secteur.

Phase 2 : Dans la continuité de la Résidence de l'Isle il est envisagé de proposer un mail résidentiel jusqu'à l'établissement scolaire aujourd'hui existant et d'aménager une voie de desserte interne connectant la Place de la République à l'Avenue Charles de Gaulle. Un espace de vie sera aménagé à proximité de l'établissement scolaire autour duquel s'articuleront les nouveaux logements créés et **équipements publics**.

Phase 3 : Dans la continuité des aménagements prévus au niveau de la Place de la République, il est prévu de créer un espace à vocation de commerces, services, bureaux et équipements publics ou d'intérêt collectif autour du giratoire sur la RD 674. Ces espaces créeront un ensemble à vocation d'activités autour du giratoire jusqu'au lotissement du Barail des Jais. Le traitement de la Route de l'Europe est envisagé aux abords du giratoire afin d'y permettre l'intégration des cheminements doux et afin de faciliter les traversées et ce, jusqu'au niveau du relais France Télécom afin d'assurer une transition optimale vers l'Avenue François Mitterrand réaménagée. [...]

OAP Centre ville 2 (page 16) : de la Route de Lussac à la Rue des Platanes

Le site de l'OAP

Le site de cette OAP concerne les parcelles situées le long de la Route de Lussac, du carrefour avec la Route de Paris jusqu'à la hauteur du parking de l'établissement commercial. Le périmètre de l'OAP intégrera tous les espaces situés entre la Route de Lussac et la résidence « les Platanes ».

Une localisation aux enjeux importants

Le périmètre de l'OAP représente pour la commune de nombreux enjeux étant donné la localisation de ce secteur. En effet, la situation de ce périmètre permet de renforcer la centralité autour du centre de Saint Denis de Pile, de connecter la résidence « Les Platanes » avec le centre et de créer une réelle continuité urbaine Nord/Sud. Par ailleurs, les enjeux relatifs au bâti existant sont importants étant donné l'état de conservation de certaines habitations.

Des objectifs cohérent avec le projet urbain de Saint Denis de Pile

*Les objectifs sur ce secteur sont en cohérence avec la place occupée par ce périmètre dans le tissu urbain et avec les perspectives de développement prévues sur les autres secteurs à proximité. En effet, il est envisagé d'assurer une densité minimale sur ce secteur et notamment le long de la Route de Lussac ; ce minima en termes de densité permettra notamment de créer des logements en nombre suffisant et de proposer une certaine diversité de l'offre ; les objectifs de mixité sociale pourront donc être assurés. Par ailleurs, l'objectif de mailler le périmètre de l'OAP permettra la connexion entre le centre ville et le lotissement situé plus au Nord et à terme, avec la zone résidentielle et commerciale située en entrée Nord. Par ailleurs, la résidence « Les Platanes » sera directement connectée avec le centre ville ce qui permettra de surcroît d'assurer des objectifs de mixité sociale **et fonctionnelle (logements, commerces, services et équipements publics).** [...]*

OAP Centre ville 3 (pages 19 et 20) : un grand projet de renouvellement urbain

Le site de l'OAP

Le périmètre concerné par cette OAP s'étend entre l'Isle et la Route de Paris et correspond principalement au centre ancien de Saint Denis de Pile. Concrètement, ce périmètre concerne les îlots bâtis situés respectivement entre la rue de l'Eglise, la Rue du Port Gabeau, la Rue du Pont, la Rue des Chantiers et l'espace comprenant actuellement le groupe scolaire et le bâtiment industriel. Les espaces publics situés juste au Nord du Point Rencontre Information Jeunesse (PRIJ) seront intégrés dans ce périmètre.

Des enjeux multiples au cœur d'un périmètre restreint

Les enjeux identifiés sur ce secteur sont multiples mais diverses problématiques sont à prendre en considération, notamment par rapport à la densité bâtie sur site et à la présence de l'Isle à l'Est du périmètre. En effet, le périmètre de cette OAP est, d'une part limité par l'Isle qui représente une limite naturelle infranchissable et d'autre part, les espaces libres entre le bâti existant sont parfois exigus et compris dans des espaces parcellaires au fonctionnement propre. Cependant, la définition d'un périmètre d'OAP est pleinement justifié par des enjeux importants sur ce secteur. Il est en effet nécessaire de renforcer l'offre en logements, de renforcer le bâti existant, notamment en y mêlant de nouvelles constructions et les enjeux liés au respect de la typologie bâtie existante sur site et de l'architecture historique de la commune sont considérables. De la même manière, des enjeux forts liés à l'existence de jardins sur site ont été identifiés et il est envisagé de tenir compte de ces espaces dans les projets d'aménagement ; la valorisation des quais de l'Isle au droit de ce périmètre constitue également un enjeu important. Enfin, une organisation transversale des voies de desserte caractérise le site et les enjeux liés aux déplacements Est/Ouest en fonction des propositions d'aménagements sont primordiaux.

Des objectifs à la réalisation d'une opération d'aménagement et de programmation

Plusieurs objectifs ont été définis sur le périmètre de cette OAP. dont :

- *le développement d'un maillage de liaisons douces afin d'irriguer les cœurs d'îlots et d'une connexion avec le reste des cheminements piétons de la commune,*
- *développer des actions sur le bâti au cas par cas (rénovation du tissu urbain, développement de logements en cœur d'îlots (habitations+jardins), extension du bâti existant et mise en valeur des façades le long de la Route de Paris,*

- *développement de poches de stationnement,*
- *passage en zone de rencontre et en zone 30 des axes viaires majeurs,*
- *requalification de l'espace comprenant le groupe scolaire à des fins publiques et notamment dans le but de créer un espace culturel, associatif et de loisirs.*
- ***- développer une forme de mixte de logements, commerces, services et équipements publics.***

Afin de répondre aux objectifs exposés ci dessus, l'OAP proposée sur ce secteur va permettre la restructuration de l'ensemble du centre ancien de Saint Denis de Pile, sa revalorisation, le renforcement de l'offre résidentielle sur le site et sa connexion avec le reste du centre ville de la commune. Pour cela, la rue des chantiers, la rue du Port Gabeau, la Rue de l'Eglise et le quai de l'Isle seront requalifiés en zone de rencontre alors que la rue du Pont sera requalifiée en zone 30. Toujours afin de favoriser les déplacements et de les sécuriser, des liaisons douces longitudinales Est/Ouest, seront créées et intégrées au cœur de l'organisation bâtie afin d'irriguer les cœurs d'îlots et afin de renforcer le réseau de cheminements doux sur le territoire et notamment entre l'Isle et le centre ville de Saint Denis de Pile. Un cheminement doux partant du PRIJ, bordant l'Isle et reliant le Parc du Château de Beaumale sera également proposé.

Le secteur concernant l'espace accueillant actuellement le groupe scolaire sera requalifié afin d'aménager un espace culturel associatif et de loisirs qui sera ouvert sur l'espace public adjacent ainsi que sur les berges de l'Isle ; tout le quai de l'Isle recevra dans cette optique un traitement qualitatif.

Enfin, le cœur du périmètre de cette OAP sera requalifié et plusieurs types d'opérations seront proposées. Trois secteurs importants recevront des opérations visant à développer des logements en cœur d'îlots et des habitations accompagnées de jardins seront proposées ; deux opérations de renouvellement urbain seront réalisées le long de la Rue des chantiers et enfin un travail de restauration et de mise en valeur des façades donnant sur la Route de Paris sera engagé.

Le nombre de logements prévus au sein du périmètre de cette OAP ne sera pas intégré à la programmation globale sur la commune étant donné le faible pourcentage qu'il représente sur l'ensemble des logements créés, le secteur étant contraint par la présence de la zone inondable. [...]

2.2. Suppression de l'OAP relative à une zone 1AU passée en 2AU

Sur le secteur Nouet, fait l'objet d'une OAP dans le PLU approuvé. Le PADD et le PLU de 2013 mettent l'accent sur le développement de Saint Denis de Pile recentré autour du centre-ville.

Dans le cadre de la réflexion en cours sur le territoire communal sur l'encadrement du développement urbain de Saint Denis de Pile, la municipalité s'interroge sur le devenir de la zone 1AU de Nouet.

Cette zone est actuellement classée en zone 1AU. Elle se situe à proximité immédiate de la RD910. Il ne s'agit pas d'une zone prioritaire en matière de développement car elle est plutôt éloignée du centre ville, des commerces, des services et des équipements.

Pour éviter une urbanisation à vocation d'habitat de cette vaste zone et préserver la capacité à y réaliser d'autre type de vocation (activités, ... en fonction des résultats de l'étude sur la révision du PLU et l'élaboration du PLUI), cette zone doit être fermée à l'urbanisation, en passant la zone 1AU en zone 2AU (réserve foncière). Une révision sera nécessaire pour transformer cette zone 2AU.

Dans la présente modification, cette zone 1AU est basculée en zone 2AU pour éviter la construction de logements (Cf 1.5). En ce sens, l'OAP est supprimée, d'autant que cette zone pose plusieurs problèmes :

- Elle est morcelée
- Elle est non aménagée à ce jour
- Sa constructibilité augmente le besoin de création de logements sociaux pour atteindre les objectifs de la loi SRU.

De plus, le référence à la zone 1AU de Nouet dans le règlement est supprimé :

« **ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

[...]

- *Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;*
- *~~A l'exception du secteur 1AUv et de la zone 1AU de Nouet,~~ les programmes de logements sont autorisés sous condition qu'ils comportent au moins 50% de surface de plancher en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme ;*
- *La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent. «*

3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Le projet d'ajouts au règlement écrit approuvé et en vigueur sont surlignés en gris. Les éléments supprimés sont surlignés en gris et barrés.

3.1. Création de secteurs de taille de logements en zone UA et UAv

Depuis l'application du PLU approuvé, le service instructeur et la municipalité ont vu se développer dans les zones UA et UAv de petits logements dans les bâtis anciens du centre-ville. Ce développement de petits logements de moins de 35 m² pose des problèmes dû à un déficit de grands logements, à des découpages en petits logements d'anciennes grandes maisons unifamiliales.

L'article L151-14 du code de l'urbanisme permet au règlement du plan local d'urbanisme de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. ».

En vertu de cet article, et afin de limiter la production de logements de type T1 qui représente une trop grande part des logements dans le centre-ville et ne répondant pas aux besoins des ménages, un secteur doit être délimité, avec ses prescriptions propres.

L'objectif est de limiter le développement de petits logements (petites surfaces) dans la zone UA et le secteur UAv, et de favoriser la diversité de l'habitat.

Ainsi, dans la zone UA et UAv, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements :

- de moins de 35 m² de surface de plancher (T1) dans toute la zone UA,
- de moins de 50 m² de surface de plancher dans tous les secteur UAv.

En application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, est ajouté au règlement écrit la règle suivante :

« Les secteurs de Taille minimum de Logement correspondent à la zone UA et au secteur UAv.

[...]

ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

Dans les secteurs de taille minimum de logement (STL), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements :

de moins de 35 m² de surface de plancher (T1) dans toute la zone UA,

de moins de 50m² de surface de plancher dans tous les secteurs UAv.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées ou handicapées, ni aux foyers.

Cette dernière règle ne s'applique pas aux projets de construction de logements sociaux, projets participatifs et/ou d'intérêt collectif. »

On entend par programme de logements toute opération (travaux de rénovation, d'agrandissement, de division d'immeubles existants, travaux de construction neuve, changement d'affectation avec ou sans travaux) conduisant à créer au moins un logement, qu'elle soit ou non soumise à déclaration préalable ou permis de construire, dans un immeuble ou groupe d'immeubles situés dans une unité foncière solidaire.

3.2. Article 4 des zones UA, UB, UC et UH

3.2.1. Création obligatoire de zones de stockage des containers de collecte des ordures ménagères dans les zones UA, UB, UC et UH

L'article 4 définit les prescriptions en matière de Desserte par les réseaux. Afin de gérer les conteneurs à déchets sur le domaine public (les propriétaires des zones à vocation d'habitat laissant les conteneurs sur les trottoirs), il est ajouté une section déchets pour accueillir les conteneurs de collecte des déchets sur le domaine privé. Cette règle est ajoutée en zone UA, UB, UC, UH.

« Article UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération. »

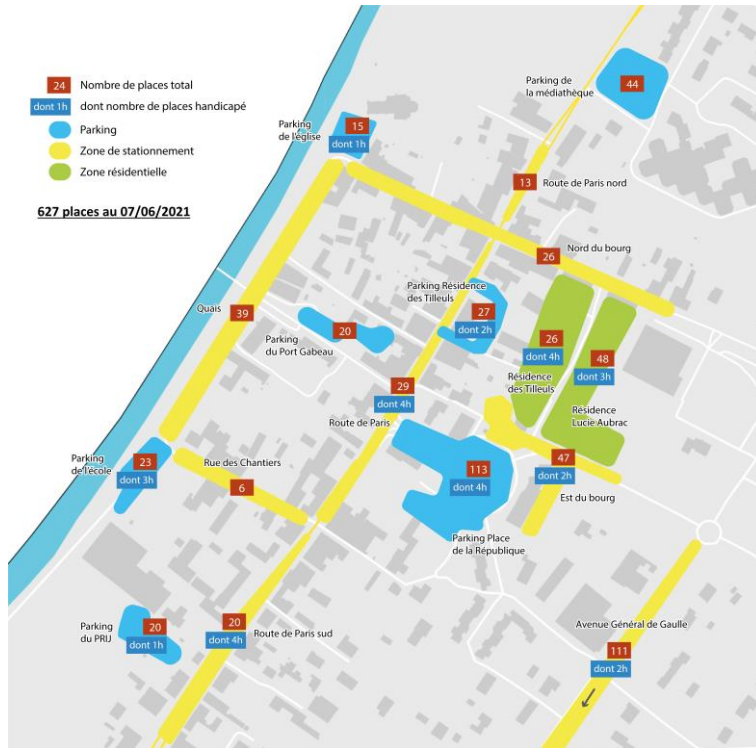
3.3. Article 12 des zones UA, UB et UC

3.3.1. Création de zones de modération des obligations de création de places de stationnement dans les zones UA et UB

L'article 12 du règlement fixe les prescriptions réglementaires en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le règlement écrit du PLU approuvé prescrit un nombre de places de stationnement à créer en fonction du type de logement produit dans les zones UA et UB. Or les zones UA et UB du centre-ville sont déjà

pourvues de 627 places de stationnement sur le domaine public réparti dans le centre-ville, distante les unes des autres de 50 à 200m. Les différents aménagements créés par la municipalité permettent d'assurer une véritable plateforme d'échange pour les habitants, les commerces, les services, les équipements existants dans ce périmètre.



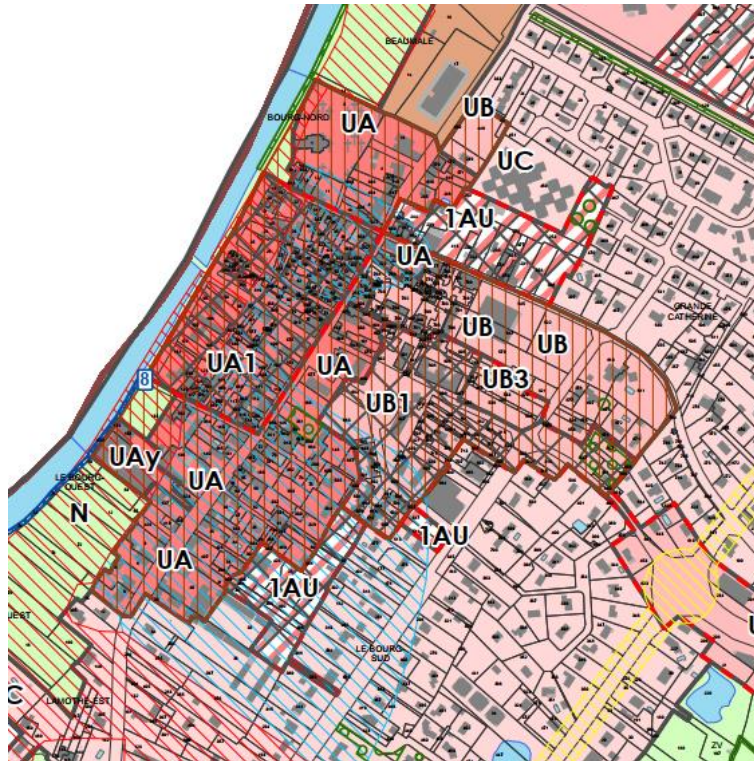
Il s'agit ici de privilégier les déplacements doux et communs et de limiter les entrées des véhicules dans un site en pleine mutation.

De plus, le service instructeur a vu l'effet contreproductif de la règle de stationnement sur le bâti ancien notamment. En effet, cette règle est trop contraignante, notamment sur les secteurs denses, où l'on trouve des espaces de stationnement public et une desserte en transports en commun (Calibus).

En effet, les façades et le rythme des façades de ce secteur de centre ville ne seront plus altérés pour assurer le percement d'ouvertures et de passages afin d'assurer la création d'aire de stationnement sur les parcelles.

Il est donc proposé d'assouplir la règle de stationnement dans les zones UA et UB par la création d'un secteur de modération du stationnement, la règle de stationnement est donc assouplie.

Toutefois, les règles relatives au stationnement proposées ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet de requalification urbaine prévoyant la construction de logements sociaux et/ou la réalisation d'un projet participatif et/ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à créer devra répondre aux besoins de l'opération afin de prendre en compte le projet d'intérêt collectif de requalification Route de Paris dans la zone UA.



« ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT

[...]

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :

- Une demi place de stationnement tous les 2 logements (arrondi à l'entier supérieur) jusqu'au T2
- Une place de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà.

Pour les constructions à usage de bureau :

Deux places pour 50m² de surface de plancher.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :
Deux places pour 70m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Deux places pour 40m² de surface de plancher

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :
Deux places pour 70m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé : une place pour 2 chambres d'hôtel.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

En secteur UAv, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles, 2 places de stationnement minimum, non couvertes, par logement, doivent être aménagées sur la propriété, même s'il existe sur le terrain un garage pour le stationnement de véhicules, quel que soit le nombre de places

Quel que soit le sous-secteur dans la zone, les règles relatives au stationnement ci-dessus ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet de requalification urbaine prévoyant la construction de logements sociaux et/ou la réalisation d'un projet participatif et/ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à créer devra répondre aux besoins de l'opération. »

« ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT

[...]

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :

- Une demi place de stationnement tous les 2 logements (arrondi à l'entier supérieur) jusqu'au T2
- Une place de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà.

Pour les constructions à usage de bureau :

Deux places pour 50m² de surface de plancher.

*A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :
Deux places pour 70m² de surface de plancher.*

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Deux places pour 40m² de surface de plancher

*A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :
Deux places pour 70m² de surface de plancher.*

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

*A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :
une place pour 2 chambres d'hôtel.*

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- *Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,*
- *Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.*

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

Quel que soit le sous-secteur dans la zone, les règles relatives au stationnement ci-dessus ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet de requalification urbaine prévoyant la construction de logements sociaux et/ou la réalisation d'un projet participatif et/ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à créer devra répondre aux besoins de l'opération. »

3.3.2. Ajout d'une règle pour le stationnement en secteur UCV

Cette modification est proposée suite à un constat du service instructeur : dans les secteurs UCv des villages de Saint Denis de Pile (UCv), le stationnement des véhicules sur le domaine public est en augmentation. Pour éviter le développement de ce phénomène, la municipalité souhaite renforcer l'obligation de stationnement d'au moins 2 véhicules sur la parcelle ou le terrain d'assiette.

Une règle supplémentaire est ajoutée concernant le stationnement en zone UCV, pour obliger les nouvelles constructions à stationner deux véhicules sur la parcelle.

« ARTICLE UC-12 - STATIONNEMENT

[...]

En secteur UCV, il doit être réalisé 2 places de stationnement minimum par logement, non couvertes et aménagées sur la parcelle ou l'unité foncière, même s'il existe sur le terrain un garage pour le stationnement de véhicules, quel que soit le nombre de places. »

3.3.3. Ajout d'une règle pour le stationnement en zone UH

Le même phénomène est observé dans la zone UH. La règle sur le stationnement est complétée pour la zone UH, afin de favoriser le stationnement en dehors des voies de circulation.

« ARTICLE UH-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris gîtes, chambre d'hôtes...) 2 places de stationnement minimum, non couverte par logement doivent être aménagées sur la parcelle ou l'unité foncière. »

3.4. Encadrement de la division parcellaire

Sur la commune, la division parcellaire est conséquente et non maîtrisée par les élus (cf. 1.2 de la présente notice). Cette densification n'est pas sans conséquence, notamment sur l'utilisation des réseaux qui peuvent être insuffisants. L'objectif est de limiter la constructibilité de ces secteurs afin d'encadrer la division parcellaire. Les modifications suivantes sont complémentaires aux modifications du zonage.

3.4.1. Obligation de créer des accès et voiries de qualité dans les zones UB et UC

L'article 3 du règlement des zones UB et UC, est complété par l'ajout de règles qualitatives sur la création des accès ou voirie (largeur, longueur) et par l'ajout d'une règle relative à l'accès pour desservir des opérations en cœur de zone urbaines, lorsque ces zones ne sont pas accessibles de la voie publique.

La présente modification apporte des règles complémentaires à l'existant afin de réglementer les conditions d'accès à un terrain. L'objectif est d'assurer la création d'accès suffisamment dimensionnés aux flux projetés et à l'accès des véhicules de secours et de services publics, limiter la multiplication des accès uniques depuis les emprises publiques existantes et futures, limiter les créations d'accès concourant à une urbanisation non maîtrisée en second voire troisième rang d'urbanisation et ainsi encadrer les possibilités de division parcellaire.

Cette modification repose sur la recherche d'un équilibre entre les objectifs de fluidité de circulation (emprise de la chaussée confortable) et des objectifs d'insertion urbaine et environnementale (réduction de l'emprise des voies pour limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols, limitation de la vitesse des véhicules et des nuisances sonores liées...).

Ces règles sont ajoutées pour limiter la création de bandes d'accès.

« ARTICLE UB-3 / UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 4 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune bande d'accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès devront avoir une largeur d'emprise minimum de 4 m.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 3 logements ou 3 lots (y compris les logements ou lots existants) et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les accès devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une circulation à double sens.

Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus, en comptant les constructions existantes et y compris à l'occasion de divisions successives éventuelles :

- les règles édictées précédemment s'appliqueront à l'unité foncière telle qu'elle existait avant division

- l'utilisation partagée de l'accès existant sera obligatoire

- l'accès existant maintenu devra être mis aux normes en vigueur, notamment par application de la largeur minimum et par l'aménagement d'un sas d'entrée ;

- les accès devront être distants d'au moins 25 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé devra constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle), de 7 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à l'alignement.

Au-delà de 3 logements ou de 3 lots (y compris les logements ou lots existants), les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

La profondeur de l'accès sera limitée à 30m, longueur calculée depuis la voie principale à partir de laquelle l'accès est créé. Au-delà de cette profondeur, il devra être créée une voirie répondant aux caractéristiques du chapitre suivant (Voirie-Voies nouvelles)

2 - Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Dans le secteur UB1

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les divisions parcellaires ou opérations conduisant à la construction ou l'aménagement de plus de 3 logements ou 3 lots :

- *L'emprise des voies devra permettre une circulation automobile à double sens et devra être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.*
- *Les voies nouvelles se terminant en impasse ne pourront excéder une longueur de 100mètres, aire de retournement non comprise. »*

Pour ce dernier alinéa, en zone UC (secteur UC1), les voies nouvelles se terminant en impasse ne pourront excéder une longueur de 60m, aire de retournement comprise, afin de réduire la longueur des voies en impasse sur de vaste îlots qui méritent une réflexion sur la création de voies de desserte interne et d'éviter les voies en impasse sur des secteurs très vaste.

3.4.2. Encadrement des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC (UCV) et UH

De nouvelles règles d'implantation sont écrites pour la zone UC, et plus spécifiquement pour le secteur UCV afin de limiter le recul trop important des nouvelles constructions.

Afin d'assurer une cohérence dans les formes urbaines et favoriser une certaine évolution du bâti existant, l'implantation des constructions principales, annexes, extensions et piscines par rapport aux limites séparatives est règlementé différemment en fonction de la profondeur de la construction principale depuis la limite d'emprise publique, supérieure ou inférieure à 60 mètres. En effet, les parcelles et terrains d'assiette mesurent parfois entre 100 et 200m de profondeur.

De plus, pour la zone UH, la modification consiste à apporter une possibilité d'implantation des constructions sur une des limites séparatives car d'une part des habitations existantes sont implantées au moins sur une limite séparative et d'autres part, cette précision permet de faciliter les extensions des constructions existantes vers une des limites séparatives.

« ARTICLE UC-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

En secteur UCV :

Dans une profondeur de 60 m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande A), toute construction doit être implantée en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Au-delà d'une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande B), toute construction doit être implantée en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 5 mètres par rapport à la limite séparative.

La distance entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle ne doit pas être inférieure à 5 m.

Quelle que soit la profondeur, les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3m mesurée entre la limite de parcelle et le bord du bassin.

Quelle que soit la profondeur, pour les constructions existantes ne respectant pas le retrait de 3 ou 5 m par rapport aux limites séparatives, les extensions sont autorisées à condition de s'inscrire dans le prolongement de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes ou aux constructions à usage agricole.

« ARTICLE UH-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées sur une des limites séparatives ou à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les annexes admises dans la zone, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

Les annexes peuvent être implantées en limites séparatives mais l'implantation du faitage des annexes sur la limite séparative est interdite sauf si la hauteur du faitage est inférieure à 2,50m ».

3.4.3. Encadrement des implantations des constructions les unes par rapport aux autres dans les secteurs UC et UH

Les articles 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière) des zones UC et UH ne sont pas réglementées dans la PLU approuvé.

Afin d'encadrer le phénomène de division parcellaire sur ces deux types de zones, la présente modification est l'occasion de définir une règle permettant d'éviter le rapprochement des

constructions les unes des autres dans un souci de sécurité et de préservation de la forme urbaine pavillonnaire de ces deux zones. En effet, les projets que le service instructeur voit se développer montrent un dangereux rapprochement des maisons individuelles à moins de 3 m les unes des autres.

Il est donc proposé de compléter les articles UC8 et UH 8 de la façon suivante :

ARTICLE UC-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles du présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Non réglementé

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne devra pas être inférieure à 6 m.

En secteur UCV, quelle que soit la profondeur de parcelle comptée par rapport à l'alignement, une distance de 6 mètres minimum sera exigée entre deux constructions non contiguës, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 50m². »

« ARTICLE UH-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Non réglementé

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 6 m, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 35 m². »

3.4.4. Encadrement de l'emprise au sol permise

L'article 9 définit les règles en matière d'emprise au sol des constructions. Le PLU approuvé en 2013 n'a pas défini de règle d'emprise au sol dans la zone UA afin de favoriser la densification de cette zone. Une emprise au sol n'est pas définie pour de nombreuses autres zones (UB, UC, UH, UX, 1AU, 1Aux, A et N).

A l'usage, les élus et le service instructeur se sont rendus compte que l'absence de règle avait généré des formes urbaines différentes et une artificialisation des sol toujours plus importantes dans les projets. De plus, cette augmentation de l'emprise au sol pour rentabiliser ne permettait pas de gérer les eaux pluviales sur les parcelles ou le terrain d'assiette ; les eaux pluviales étant systématiquement rejetées en totalité dans le réseau d'eau pluvial, ce qui est contraire à la loi.

Pour stopper cette pratique, la présente modification est l'occasion de créer une règle pour l'emprise au sol des constructions comme par exemple dans la zone UA. L'emprise au sol moyenne observée dans les zones UA est d'environ 70% de la taille des parcelles ou des terrains d'assiette.

Le même travail a été fait pour les autres zones non réglementées afin de définir l'emprise au sol moyenne pour chaque zone.

Le règlement des zones UC et UCv est complété par une règle gelant la constructibilité en zone UC et UCV 0% d'emprise au sol n'est autorisé dans certains secteurs.

Au préalable, la définition de l'emprise au sol est définie, et selon les secteurs, une règle adaptée est intégrée.

« ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

L'emprise au sol maximale est limitée à 70% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif. »

La règle d'emprise au sol maximale est légèrement différente selon les zones :

En zone UA	En zone UB	En zone UC et UCV	En zone UH	En zone A , Ah, N, Nh
70%	50%	50%	30%	Limitée à 300m ²
Dérogation à la règle :	Dérogation à la règle :	En secteur UCV :		Dérogation à la règle :
- Installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif	- Secteurs UB1, UB2, UB3 - Installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif	- 50% dans la bande A de 60m à partir des voies publiques - 0% dans la bande B, au-delà des 60m	En zone 1AU	- Pour les constructions à destination d'habitation existantes supérieures à 300m ² , dans la limite d'un logement créé,
			50%	- Installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif
			En zone UX et 1AUX	
			60%	

3.4.5. Obligation de conservation d'espaces en pleine terre (article 13) dans les zones UA, UB, UC

En complément de la définition de l'emprise au sol, pour limiter l'imperméabilisation des sols et une densification trop importante dans les zones de tension et de pression, il est intégré une règle permettant de gérer les espaces libres sur les parcelles où les terrains d'assiette.

En zone UA, 10% du terrain d'assiette doit être maintenu en pleine terre car l'emprise au sol des constructions est importante dans cette zone ancienne et dense.

Au sein des secteurs UB et UC, 40% du terrain d'assiette doit être maintenu en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs UB1, UB2, UB3. La règle est légèrement différente pour le secteur UCv : dans la bande A, 30% minimum du terrain d'assiette doit être maintenu en pleine terre, et dans la bande B 60% minimum.

La définition de la pleine terre est donc précisée : On entend par « pleine terre » un espace, sur le terrain d'assiette de l'opération, libre de toute construction, installation, aménagement, de quelque nature que ce soit (y compris piscine, assainissement, abri de jardin, garage, stationnement, accès, voirie, aire de passage...) et y compris dans le sous-sol.

« ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES »

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre », sauf pour les secteurs UB1, UB2 et UB3. »

On entend par « pleine terre » un espace, sur le terrain d'assiette de l'opération, libre de toute construction, installation, aménagement, de quelque nature que ce soit (y compris piscine, assainissement, abri de jardin, garage, stationnement, accès, voirie, aire de passage...) et y compris dans le sous-sol.

Règle spécifique à la zone UCV :

« Espaces Libres en secteur UCV :

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant :

- *Bande A (60 m de l'alignement) : Un minimum de 30 % de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet et faire l'objet d'un traitement paysager.*

- *Bande B (au-delà de 60 m de l'alignement) : Un minimum de 60 % de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet et faire l'objet d'un traitement paysager. »*

3.4.6. Limitation de la hauteur des constructions pour le secteur UCV

En complément, de la définition de 2 bandes de constructibilité dans les secteurs UCv, afin de permettre l'évolution des constructions existantes dans ces secteurs de pression pour la division parcellaire, pour une meilleure cohérence architecturale et une limitation des divisions parcellaires en second rang, notamment du fait de constructions en limite séparative, de nouvelles règles de hauteur sont établies pour le secteur UCV.

Dans la bande de constructibilité au-delà de 60m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3m à l'égout du toit ou à l'acrotère. De plus, la règle est précisée pour les annexes.

« **ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

En secteur UCV :

Dans une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande A), la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

Au-delà d'une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande B), la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (Rez de chaussée).

Pour les annexes :

- *Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique (alignement), la hauteur maximale des annexes est fixée à 2,50 m mesurée à l'égout du toit.*
- *Si elles sont implantées en retrait de la limite séparative, quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique (alignement), la hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 m mesurée à l'égout du toit.*

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- *Pour les équipements de superstructures ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services collectifs, lorsque leur caractéristique l'impose,*
- *Lorsqu'une construction est adossée à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant. »*

3.4.7. Limitation de la hauteur maximale des constructions pour le secteur UH

Pour une meilleure cohérence architecturale et une limitation des nuisances, notamment du fait de constructions en limite séparative, de nouvelles règles de hauteur sont établies pour le secteur UCV.

« **ARTICLE UH-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère, excepté pour les constructions à usage d'habitations où dans le sous-secteur Uh2, la hauteur ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. L'implantation du faîtage des annexes sur la limite séparative est interdite sauf si la hauteur du faîtage est inférieure à 2,50m. »

3.5. Règles relatives aux occupations du sol autorisées sous conditions en zone UH

Dans un souci de préciser la règle de constructibilité, les zones UH des villages isolés et dispersés sur le territoire communal interrogent suite à des demandes de constructibilité supplémentaire observées dans ces zones.

Ces zones ne sont pas des secteurs de développement urbain. Une règle stricte a été définie dans le PLU approuvé mais cette dernière n'est pas suffisamment encadrée laissant la possibilité de développement sur des zones qui ne sont pas des zones de développement prioritaire.

Pour limiter le nombre de nouveaux logements en zone UH, les règles relatives aux occupations ou utilisations du sol admises sous conditions sont modifiées :

L'extension des habitations existantes est conditionnée : elle ne doit pas donner lieu à la création d'un nouveau logement.

De la même façon, les changements de destinations des constructions ne doivent pas donner lieu à la création de plus d'un logement.

« **ARTICLE UH-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :

- *Les extensions à usage d'habitation existante à la date l'approbation du PLU dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de l'approbation du PLU et de ses annexes et qu'elle ne donne pas lieu à la création d'un nouveau logement.*
- *La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.*
- *Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ;*
- *Les extensions à usage d'habitation et d'artisanat, d'équipements public ou d'intérêt collectif (association) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de l'approbation du PLU et de ses annexes ;*
- *Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :*
 - *de ne pas gêner l'activité agricole*
 - *de ne pas créer plus de deux logements, de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire sur l'unité foncière par rapport au nombre de logements existants à la date de la demande*
 - *Que le bâtiment existant soit adapté à la nouvelle destination*
 - *que les réseaux soient existants et de capacité suffisante*
 - *de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ; »*

3.6. Zone 1AU, occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Dans le PLU approuvé, l'article 2 définit les occupations ou utilisations du sol admises sous conditions particulières.

Dans ce cadre, sur les zones 1AU où des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées, les prescriptions de l'article 2 définissent que :

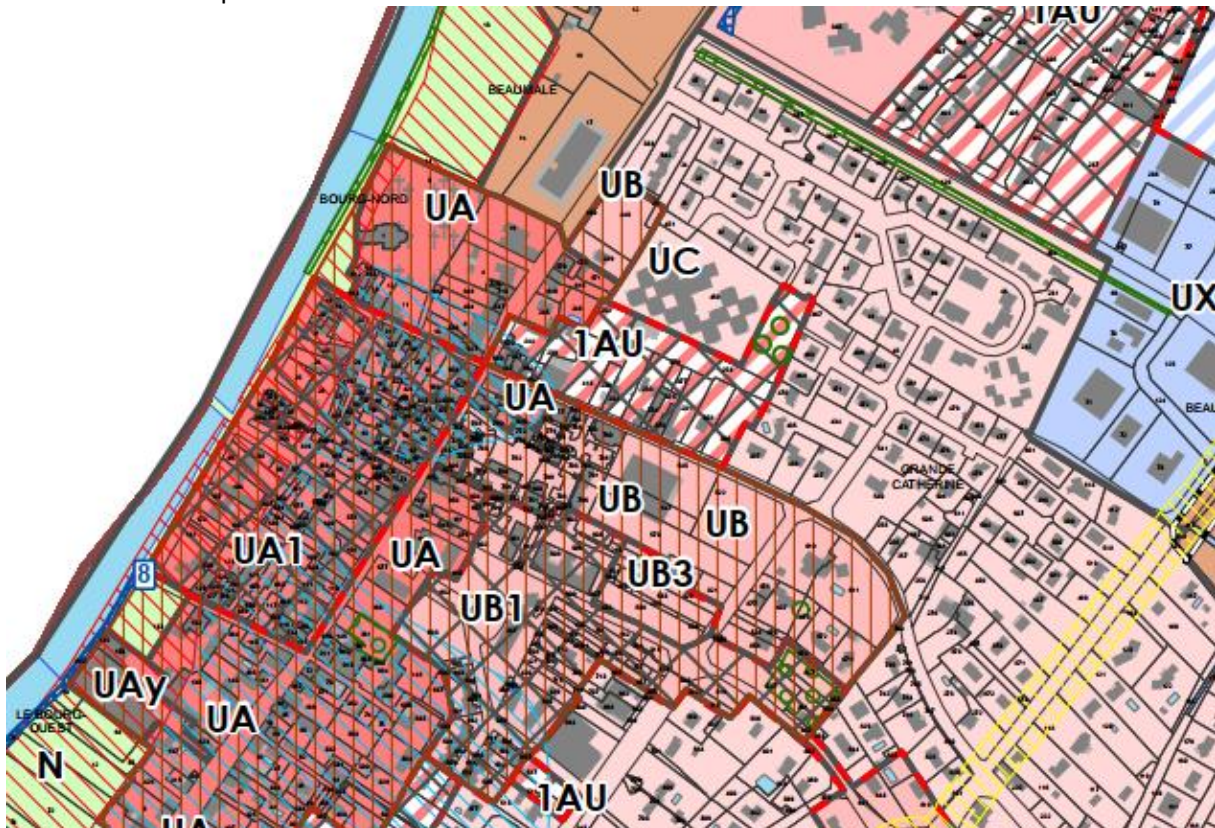
- les destinations autorisées doivent être compatibles avec les OAP,
- les opérations d'habitation doivent faire l'objet d'une seule opération d'ensemble sur l'ensemble du périmètre 1AU.

Toutefois, en phase opérationnelle sur certaines de ces zones 1AU (pour la zone 1AU route de Lussac et pour la zone 1AU de la Cime du Bois), la définition d'un permis d'aménager global sur l'ensemble de la zone n'est pas réalisable.

Pour la zone 1Au de la route de Lussac, une précision est apportée : ce secteur est un espace favorable au développement de logements sociaux. Cependant, le bailleur n'est pas en mesure de réaliser un projet sur l'ensemble du périmètre de la zone car il ne maîtrise pas tous les terrains pour l'instant.

Pour ne pas retarder et compromettre ce projet de logements sociaux (l'intégralité des logements construits seront à vocation sociale), il est donc proposé de laisser la possibilité de recourir à une ou plusieurs opérations sur la zone pour les projets de logements sociaux portant sur 100% de logements sociaux.

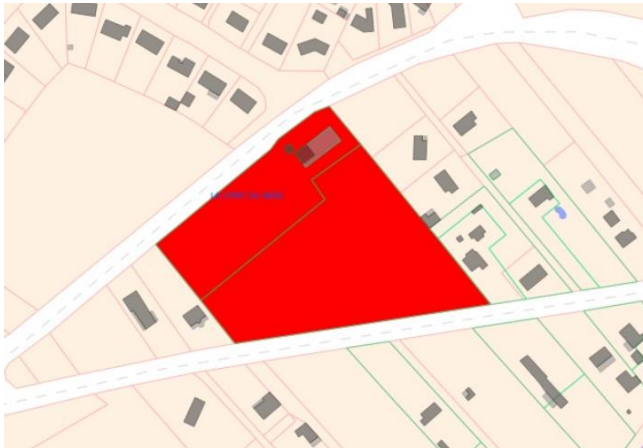
Localisation de l'opération et de la zone 1AU route de Lussac



Pour la zone 1AU de la Cime du Bois, il s'agit de définir des tranches de réalisation opérationnelles sur une vaste zone regroupant plusieurs propriétaires. Un travail avec le service instructeur a été réalisé

pour définir ces deux tranches.

- Une première tranche porterait sur la totalité de la parcelle référencée au cadastre XD 89



- une seconde tranche porterait sur le reste de la zone 1AU dite de la Cime du Bois, et intéressant les parcelles référencées au cadastre XD 356, XD 355, XD 352, XD 85



« ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS »

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- *Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et d'hôtellerie sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre 1AU et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;*
- *Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble sur l'ensemble du périmètre 1AU et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

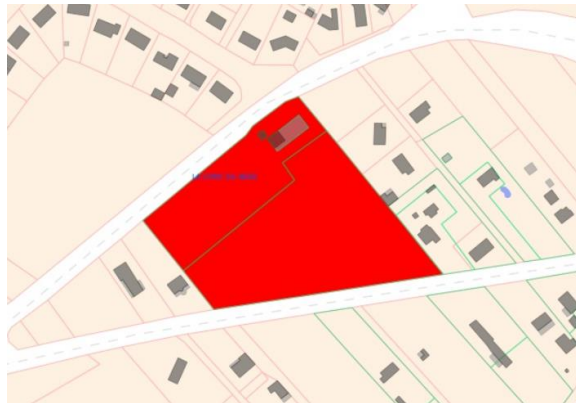
Toutefois, pour la zone 1AU de la route de Lussac :

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre 1AU, à l'exception d'une opération portant sur 100% de logements locatifs sociaux qui pourra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations partielles sur la zone 1AU.

Pour la zone 1 AU de la Cime du Bois :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation
 - qu'elles soient réalisées en deux tranches, chacune de ces deux tranches étant réalisée en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de chaque tranche tel que mentionné ci-dessous :
 - une tranche portant sur la totalité de la parcelle référencée au cadastre XD 89



- une tranche portant sur le reste de la zone 1AU dite de la Cime du Bois, et intéressant les parcelles référencées au cadastre XD 356, XD 355, XD 352, XD 85



Dans le secteur 1AUv, ces constructions peuvent être soumises à plusieurs opérations d'ensemble ;

- *Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;*
- *A l'exception du secteur 1AUv et de la zone 1AU de Nouet, les programmes de logements sont autorisés sous condition qu'ils comportent au moins 50% de surface de plancher en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme ;*
- *La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent. «*

3.7. Modification de l'article 7 des zones 1AU

L'article 7 définit les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le DOO du SCOT du Libournais définit dans la prescription « Gérer les zones de contact pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances », la mise en place, à la charge des aménageurs, promoteurs, constructeurs, d'une bande paysagère tampon, à l'intérieur de leur opération, pour les éloigner des parcelles agricoles, d'une épaisseur de 10m de largeur minimum.

Prescriptions

Cet espace de transition ou tampon sera aménagé la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées. Les documents d'urbanisme locaux doivent mettre en œuvre cette disposition par le biais d'outils réglementaires adaptés (ex. : règlement écrit, plan de zonage, Orientations d'aménagement et de programmation) :

- Dans le cas où c'est l'urbanisation qui se développe au contact immédiat d'un espace agricole, cultivé ou non, c'est sur les terrains d'assiette de cette dernière que sera créé cet espace.
- Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces viticoles au contact d'une zone déjà urbanisée, la création ou la restauration d'un espace de transition doit être réalisé sur les parcelles composant ce futur espace agricole.

Dans ces différents cas de figure, l'aménagement de cet espace de transition est à la charge de l'aménageur ou de la personne physique ou morale bénéficiant de l'extension des zones concernées ou du changement de destination.

La création d'un espace de transition est obligatoire pour les constructions publiques et/ou d'intérêt collectifs accueillant du public, y compris dans les espaces urbanisés.

Les articles 7 des zones 1AU, 1AUe, 1AUx, 1AUxc sont complétés de la façon suivante :

« ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux annexes.

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Les annexes et garages peuvent déroger à cette règle, excepté les piscines qui devront respecter ce recul. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

Un rappel de cet alinéa est aussi fait à l'article 13 de la zone 1AU.

3.8. Modifications communes aux zones A et N

3.8.1. Précision des occupations et utilisations du sol admises sous conditions

La loi ALUR du 24 mars 2014 avait considérablement restreint les capacités d'évolution des habitations existantes en zone A et N. La loi LAAF du 13 octobre 2014 avait assoupli une première fois le code de l'urbanisme en permettant les extensions des constructions existantes. Néanmoins, cet assouplissement ne prenait pas en compte les nombreuses demandes concernant les constructions annexes, comme les piscines et les garages.

La loi Macron du 6 août 2015 est donc venue compléter le 1er assouplissement opéré en intégrant, à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, des dispositions qui permettent désormais au PLU d'autoriser les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N.

Il est notamment précisé les conditions d'extension des habitations existantes dans les secteurs Ah et Nh (qui sont maintenus). La collectivité assume pleinement sa volonté de limiter l'extension des habitations existantes mais elle assume aussi de ne pas vouloir limiter les regroupements familiaux. C'est pourquoi, elle autorise la création d'un logement supplémentaires lors de l'extension des constructions d'habitation.

En application de la loi Macron, l'article A2 et l'article N2 sont précisés notamment comme il suit :

« **ARTICLE A-2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

~~Les constructions à usage agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances vis à vis de l'habitat ;~~

~~Les aménagements, constructions et utilisations du sol liées à une activité complémentaire à l'activité agricole (vente des produits de l'exploitation, accueil touristique, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes, ferme auberge sur l'exploitation...) étant précisé que sont~~

~~réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (Code Rural : article L.311-1) ;~~

- Sont autorisées sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime,

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant et du personnel dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.
 - qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du siège d'exploitation. Un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques.
 - qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve de s'intégrer avec l'environnement naturel ;

Les installations de production d'énergie renouvelable sur les constructions agricoles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ah uniquement :

- Les extensions **à usage d'habitation** (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions ne dépasse 250 m² et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ; et avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
 - de ne pas gêner l'activité agricole,

- ~~de ne pas créer plus de deux logements, de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire sur l'unité foncière par rapport au nombre de logements existants à la date d'approbation du PLU (11/12/2013)~~
- ~~Que le bâtiment existant soit adapté à la nouvelle destination~~
- que les réseaux soient existants et de capacité suffisante
- de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ; »

« **ARTICLE N-2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

- Les extensions **à usage d'habitation** (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions dépasse 250 m² et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ; et avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. [...]

En zone Nh uniquement :

Les extensions **à usage d'habitation** (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions ne dépasse 250 m² et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ; et avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

- Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
 - de ne pas gêner l'activité agricole,
 - ~~de ne pas créer plus de deux logements, de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire sur l'unité foncière par rapport au nombre de logements existants à la date d'approbation du PLU (11/12/2013)~~
 - ~~Que le bâtiment existant soit adapté à la nouvelle destination~~
 - que les réseaux soient existants et de capacité suffisante,

de ne pas compromettre l'environnement. »

3.8.2. Permettre la gestion des extensions des constructions existantes à usage d'habitation

En application de la loi Macron, les habitations en zone agricole et naturelle peuvent évoluer. De nouvelles règles sont donc intégrées pour permettre ces évolutions et les encadrer, ainsi que les annexes (implantations, hauteur, emprise au sol).

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

Les nouvelles constructions d'habitation seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les annexes admises dans la zone, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

Les annexes non accolées des constructions à usage d'habitations (garages, piscines,...) ne pourront être distantes de plus de 30 mètres de l'habitation (sauf dans le cas d'un abri pour animaux, sans condition de distance)

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière (autre que habitation et annexes).

En zone A et en secteur Ah :

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions à usage d'habitation (+ annexes) est limitée à 300 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, leur extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole à l'exception des abris légers pour les animaux où la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère. »

ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Non-réglementé

Les annexes non accolées des constructions à usage d'habitations (garages, piscines,...) ne pourront être distantes de plus de 30 mètres de l'habitation (sauf dans le cas d'un abri pour animaux, sans condition de distance)

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- *Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;*
- *Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;*
- *Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;*
- *Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.*

En zone N et en secteur Nh :

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions à usage d'habitation (+ annexes) est limitée à 300 m² d'emprise au sol

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, leur extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur NL :

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone N et dans les secteurs Nh et NL ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.

3.9. Modifications communes à toutes les zones

3.9.1. Règlementation du coloris et de la forme des toitures

Dans un objectif de qualité architecturale des constructions et de maintien des paysages, il est souhaitable d'inscrire au règlement écrit une règle sur les toitures et les matériaux, les panneaux solaires et le bardage bois afin de renforcer la qualité urbaine et architecturale des constructions existantes et des constructions nouvelles.

De plus, il est ajouté, conformément aux avis émis par l'architecte des bâtiments de France, afin d'assurer la qualité architecturale et la préservation du cadre de vie que Les toitures à quatre versants sur une construction en plan carré sont interdites. Cette Prescriptions s'applique à la fois pour le bâti ancien existant et pour le bâti contemporain.

Cette règle est ajoutée en zone UA, UB, UC, UE, UGV, UH, 1AU, 2AU, A, N.

Est ajouté :

« ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Les toitures à quatre versants sur une construction en plan carré sont interdites

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional est interdit. »

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé. »

ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- *le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.*
- *Les formes et les proportions des percements*
- *Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)*
- *Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).*
- *Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites*

Bâti contemporain

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

*Les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites*

3.9.2. Incitations à la performance énergétique et environnementale

Pour inciter les constructeurs à réaliser des bâtiments plus performants d'un point de vue énergétique, une nouvelle règle est inscrite. Elle est reprise dans l'ensemble des zones (UA, UB, UC, UE, UH, UX, 1AU, 1AUE, 1AUX, 1AUXc, 2AU, A, N).

« ARTICLE UA-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée. »

CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

1. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

1.1. Suppression des zones Ah et Nh dans la zone rouge du PPRI

Plusieurs zones Ah et Nh sont supprimées en zone rouge du PPRI et sont reversées aux zones A et N.

1.2. Réduction de la constructibilité de certaines zones urbaines du PLU

Plusieurs zones classées en zone UCv sont basculées principalement en zone UH, et potentiellement en zone A ou N, pour éviter que de nouvelles habitations viennent s'y implanter.

1.3. Intégration de bandes de recul pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Une bande de recul pour l'implantation des constructions est intégrée dans deux zones UCv.

1.4. Extension / création de zones UX

Pour prendre en compte les activités existantes ou à créer :

- Une zone 1AUX est étendue et bascule en zone UX puisqu'elle est déjà bâtie
- Une parcelle classée en zone UCV, passée en zone UH bascule en zone UX car une entreprise y est implantée
- Deux parcelles classées en zon UC (champ d'Henry et route de Coutras) basculent en zone UX pour permettre un projet économique.

1.5. Fermeture à l'urbanisation de zones 1AU

En contact avec une zone urbaine se trouve une vaste zone 1AU. Le projet de développement de cette zone est incertain, de l'activité artisanale pourrait potentiellement s'y développer. Dans l'attente des résultats des études lancées, il est préférable de fermer l'urbanisation de la zone : elle bascule donc de 1AU à 2AU.

1.6. Réduction de la zone UCv et ajout d'une prescription « Site pollué »

Une zone d'enfouissement de déchets verts est comprise en zone UCv. Pour que cet espace ne soit pas construit, la zone UCv est réduite et les parcelles concernées basculées en zone agricole. Une protection est ajoutée, pour bien matérialiser le site pollué.

1.7. Correction d'erreurs matérielles

1.7.1. Correction du périmètre d'une zone de recul

Modification du périmètre d'une bande d'inconstructibilité liée à une voie à grande circulation qui a été mal reporté.

1.7.2. Intégration d'une habitation oubliée en zone urbaine (UCv)

La zone Ucv est légèrement étendue pour intégrer une habitation oubliée, laissée en zone naturelle.

1.7.3. Repositionnement d'un EBC mal repéré au règlement graphique

Un EBC est déplacé sur la même parcelle car il avait été mal positionné dans le règlement graphique.

1.8. Création d'un emplacement réservé

La création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une défense incendie sur la parcelle ZN 391 dans le secteur de Nouet, sur une surface de 370m² peut de renforcer la sécurité des biens et des personnes dans la zone urbaine de Nouet.

2. CONSEQUENCES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1. Modification des OAP du centre-ville

L'écriture des OAP du centre-ville sont modifiées afin de permettre l'implantation d'équipements publics sur les zones concernées.

2.2. Suppression d'une OAP

L'OAP sur le secteur Nouet est supprimée puisqu'elle bascule de la zone de 1AU à 2AU.

3. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs :

3.1. Création de secteurs de taille de logements

Pour limiter la création de petits logements en zone UA, l'article UA-2 est modifié.

3.2. Création obligatoire de zones de stockage des containers de collecte des ordures ménagères

Pour que les nouvelles constructions et opérations prévoient une zone dédiée à l'accueil des conteneurs de collecte des déchets, un ajout est fait à l'article 4 – desserte par les réseaux des zones UA, UB, UC, UH.

3.3. Règlementation sur les toitures

Des compléments sont apportés à l'article 11 dans l'ensemble des zones : UA, UB, UC, UE, UGV, UH, UX, 1AU, 1AUE, 1AUX, 1AUXc, 2AU, A, N.

3.4. Modifications relatives aux règles de stationnement

3.4.1. Création de zones de modération des obligations de création de places de stationnement

Un assouplissement de la règle obligeant à créer des places de stationnement dans certains secteurs. L'article UA-12 est modifié en zone UA et UB.

3.4.2. Ajout d'une règle pour le stationnement en secteur UCV et UH

Afin de limiter le stationnement sur l'espace public, le règlement de la zone UC et de la zone UH sont complétés à l'article 12.

3.5. Incitation à la performance énergétique et environnementale

Pour inciter à la réalisation de bâtiments énergétiquement performants, l'article 15 de l'ensemble des zones (UA, UB, UC, UE, UH, UX, 1AU, 1AUE, 1AUX, 1AUXc, 2AU, A, N) est complété.

3.6. Encadrement de la division parcellaire

3.6.1. Obligation de créer des accès et des voiries de qualité

L'article 3 des zones UB et UC est complété pour l'ajout de règles sur les accès et les voies nouvelles.

3.6.2. Encadrement des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC

Des règles pour limiter le nombre de nouvelles constructions sont écrites à l'article 7 de la zone UC.

3.6.3. Encadrement des constructions les unes par rapport aux autres dans les secteurs UC et UH

Des règles pour limiter le nombre de nouvelles constructions sont écrites à l'article 8 de la zone UC et de la zone UH.

3.6.4. Encadrement de l'emprise au sol

L'article 9 établit des règles d'emprises au sol adaptées selon la zone concernée, pour les zones UB, UC, UH, UX, 1AU, 1AUx, A et N.

3.6.5. Obligation de conservation d'espaces en pleine terre

L'article 10 des zones UB et UC est complété pour mieux préserver les espaces en pleine terre.

3.7. Limitation de la hauteur maximale des constructions

L'article 10 est complété en zone UC et en zone UH pour limiter la hauteur des constructions.

3.8. Limiter le nombre de nouveaux logements en zone UH, A et N

L'article 2 des zones UH, A et N est complété pour limiter le nombre de nouveaux logements dans ces zones.

3.9. Modifications communes aux zones A et N

3.9.1. Précision des occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'article 2 des zones A et N sont modifiés.

3.9.2. Permettre la gestion des extensions des constructions existantes à usage d'habitation

Les articles 7 à 10 des zones A et 8 et 10 des zones N sont complétés.

4. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Le règlement graphique est modifié en plusieurs endroits. Les surfaces des zones ont donc subi des variations, sans toutefois faire augmenter ou diminuer considérablement la surface des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

	PLU 2022		PLU modifié		Evolution	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%	Surface en ha	%
Zones urbaines	441,15	15,8%	422,27	15,10%	-18,87	-4,3%
UA	17,18	0,6%	17,18	0,6%	0	0%
UA1	3,73	0,1%	3,73	0,1%	0	0%
UAv	25,04	0,9%	24,65	0,9%	-0,40	-1,6%
UAY	0,41	0,0%	0,41	0,0%	0	0%
UB	10,26	0,4%	10,26	0,4%	0	0%
UB1	3,22	0,1%	3,22	0,1%	0	0%
UB2	2,42	0,1%	2,42	0,1%	0	0%
UB3	0,42	0,0%	0,42	0,0%	0	0%
UC	107,24	3,8%	104,26	3,7%	-2,98	-2,8%
UC1	4,30	0,2%	4,30	0,2%	0	0%
UCv	123,69	4,4%	38,33	1,4%	-85,36	-69,0%
UE	9,16	0,3%	9,16	0,3%	0	0%
UGv	3,07	0,1%	3,07	0,1%	0	0%
Uh	67,81	2,4%	129,80	4,6%	61,99	91,4%
Uh2	12,70	0,5%	12,70	0,5%	0	0%
UX	50,49	1,8%	58,38	2,1%	7,88	15,6%
Zones à urbaniser	94,81	3,4%	88,34	3,2%	-6,47	-6,8%
1AU	13,78	0,5%	11,35	0,4%	-2,43	-17,7%
1AUE	9,19	0,3%	9,19	0,3%	0	0%
1AUXc	6,43	0,2%	6,43	0,2%	0	0%
2AU	0	0	2,43	0,1%	2,43	/
2AUL	14,50	0,5%	14,50	0,5%	0	0%
2AUv	0	0	5,14	0,2%	5,14	/
2AUX	22,89	0,8%	22,89	0,8%	0	0%
3AU	16,40	0,6%	16,40	0,6%	0	0%
Zones agricoles	1467,71	52,5%	1469,16	52,5%	1,45	0,1%
A	1447,34	51,8%	1449,70	51,8%	2,36	0,2%
Ah	20,37	0,7%	18,62	0,7%	-1,75	-8,6%
Ax	0	0	0,84	0,0%	0,84	/
Zones naturelles	792,96	28,4%	816,85	29,2%	23,90	3,0%
N	739,08	26,4%	762,45	27,3%	23,37	3,2%
Nh	7,84	0,3%	6,04	0,2%	-1,80	-23,0%
NI	46,04	1,6%	48,37	1,7%	2,33	5,1%
Total	2796,62	100,0%	2796,62	100,0%	0	0%

Le PLU classe 290,58 hectares en Espaces Boisés Classés.

5. COMPOSITION DU DOSSIER DE 2^{EME} MODIFICATION

La modification simplifiée proposée conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n°3 : Le règlement graphique
- Pièce n°4 : Le règlement écrit
- Pièce n°5 : La liste des emplacements réservés
- Pièce n°6 : Avis des Personnes Publiques Associées et rapport du commissaire enquêteur

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

Page 79 sur 80




ID : 033-200070092-20230627-2023_06_184-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Modification n°2 du PLU de Saint Denis de Pile
Consultation des Personnes Publiques Associées

Envoyé en préfecture le 04/07/2023
 Reçu en préfecture le 04/07/2023
 Publié le
 ID : 033-200070092-20230627-2023_06_184-DE



Personnes Publiques	Observations formulées par les personnes publiques	Avis préalable de la maîtrise d’ouvrage	Documents modifiés
CNPF			
	<p>Pas de remarque particulière</p> <p>Rappel : les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.</p> <p>Avis favorable</p>		
SCoT Grand Libournais			
	<p>NOTE TECHNIQUE</p> <p>Le projet de modification n°2 du PLU de Saint-Denis-de-Pile porte sur les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du PPRI ; - La réduction de la constructibilité de certaines zones urbaines du PLU et la fermeture à l'urbanisation de zones 1AU (passage en 2AU) entraînant la suppression d'OAP ; - L'intégration de bandes de recul en zone UCv ; - L'extension et la création de zones UX ; - Le développement d'un élevage canin et la création d'une pension en zone A ; - La création d'un emplacement réservé ; - La possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville ; - La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UA v ; - La modification du règlement en zones urbaines permettant notamment l'encadrement de la division parcellaire ; - Modification de l'article 7 des zones 1AU ; - Modifications communes aux zones A et N <p>La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) pour un reclassement en zones A et N visant à réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation est compatible avec le DOO du SCoT.</p>		

Dans le PLU en vigueur, approuvé en 2013, les capacités d'urbanisation par densification, par mobilisation des dents creuses et par extension sont très largement supérieures aux objectifs définis dans le SCoT du Grand Libournais : le besoin en logements a été évalué à environ 1033 constructions neuves entre 2015 et 2035.

Au regard des nombreux espaces disponibles en zones urbaines et à urbaniser, cette modification du PLU permet de prioriser les secteurs de développement en agissant sur la réduction de la constructibilité dans des secteurs éloignés du centre-ville de Saint-Denis-de-Pile par :

- un reclassement des zones UC en zones Uh, notamment autour des bourgs anciens des Eymerits et de Bossuet,
- la fermeture à l'urbanisation des zones 1AU de Nouet et de Pinaud (classement en zone et la suppression de leurs OAP.

Ainsi, le SCoT note cet effort notable d'amélioration de la comptabilité avec le DOO proposé par la présente modification pour limiter la production de logements dans des secteurs peu stratégiques et ce, dans l'attente de la révision générale du PLU et de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, le SCoT souhaiterait disposer de plus amples explications sur la volonté de la commune de préserver des zones UCv dans le prolongement des hameaux historiques de Goizet, Nouet et Martin Masson, tout en encadrant leur densification. Par ailleurs, les zones reclassées en 2AU devront indiquer dans le règlement que leur ouverture est soumise à révision du PLU, sous réserve que la moitié de la production de logements projetée ait été réalisée au sein du périmètre aggloméré.

L'intégration de bandes de recul en zone UCv a pour ambition de maintenir les alignements existants, se traduisant par un figuré « *Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives* » sur le plan de zonage. Cependant, l'article UC6 du règlement gagnerait à être clarifié : il faudrait faire le lien entre le tracé présent sur le zonage et le règlement écrit afin d'éviter la confusion avec les bandes A et B, dont fait par ailleurs référence le règlement.

La transformation de la zone 1AUX, déjà urbanisée, en zone UX à Frappe de 5 ha est prévue dans le SCoT. La création de zones UX sur des parcelles déjà artificialisées par changement de zonage (Frappe, Mauriens, Champ d'Henry ou encore Robert) est compatible avec le SCoT puisqu'elles ne produisent pas d'extensions supplémentaires pour des activités économiques.

La révision du PLU en cours permettra de répondre à cette demande.

La création d'un STECAL Ax pour rendre possible le développement d'un élevage canin et la création d'une pension apparaît adapté. Pourtant, nous attirons votre attention sur la rédaction de l'article 2 qui autorise « *les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau* ». En effet, le PLU a été rédigé, à priori, en appliquant l'article R 123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016. Vous ne pouvez pas faire référence alors à une sous-destination, telle qu'elle figure dans l'article R 151-28 du code de l'urbanisme.

La création d'un emplacement réservé a pour effet d'améliorer la protection incendie dans le secteur de Nouet. Néanmoins, les extraits de plan de zonage présentés en page 39 de la notice explicative ne semblent pas être les bons.

La modification des OAP pour donner la possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville est compatible avec l'orientation n°1.3 du SCoT visant à optimiser la couverture territoriale pour les équipements et services.

La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UAv permet d'assurer de la diversité de logements en centre-ville. Toutefois, la mise en place des règles visant à limiter la production de petits logements aurait mérité de plus amples explications, notamment sur la taille actuelle des logements présents dans ces secteurs de la commune.

L'ajustement proposé à l'article 12 des zones UA et UB va dans le sens d'une mutualisation des espaces de stationnement dans les secteurs les plus denses de la commune est en accord avec les orientations du SCoT. Cependant, il faudrait ajouter cet élément dans la légende pour faciliter la lecture du plan.

L'encadrement de la division parcellaire en zone UB et UC a pour effet de limiter la production de logements par densification, notamment en insérant des règles sur la largeur minimale des accès en fonction du nombre de logements (créés et existants). Cet encadrement est plus strict sur la zone UCv en fonction de la distance à la voirie, pour éviter la création de logements en second ou troisième rideau (règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, limitation des hauteurs, pas d'emprise au sol permise, 60% minimum d'espace libre devant faire l'objet d'un traitement paysager dans la bande B c'est-à-dire au-delà des 60 mètres). Ces règles vont contribuer à maîtriser le processus de division parcellaire sur ces secteurs de la commune.

La révision du PLU en cours permet cette demande.

La révision du PLU en cours permettra de répondre à cette demande.

La modification du PLU améliore la prise en compte de la limitation d'imperméabilisation des sols en mettant en place, dans le règlement, une emprise au sol maximale adaptée aux formes urbaines de chaque zone (Article 9) et une part minimale d'espaces de pleine terre en zones urbaines. Cette évolution du PLU améliore la compatibilité avec le SCoT.

La modification de l'article 7 des zones 1AU a pour objet de mettre en œuvre une prescription du SCoT sur l'espace tampon sous forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur pour toute construction nouvelle (hors annexes et garages) et les extensions. Toutefois, le règlement de la zone mériterait d'être précisé à propos des piscines plus sensibles aux traitements phyto sanitaires : dérogent-elles à cette règle de recul comme les autres annexes ?

Cette procédure propose de nombreuses modifications communes aux zones A et N : il s'agit de nouvelles dispositions sur la surface de plancher, l'emprise au sol, la hauteur ou encore l'implantation des constructions.

A l'article 8, les annexes non accolées (piscines, garages, etc.) ne pourront pas être édifiées à plus de 30 mètres de l'habitation. Selon la doctrine de la CDPENAF, il est préférable de limiter à 20 mètres le rayon autour duquel les annexes de tout type (piscine comprise) seront autorisées. Par ailleurs, le secteur NL constitue un STECAL au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme. A cet effet, il apparaît nécessaire de régler l'emprise au sol maximale des constructions.

Enfin, l'article 9 de la zone A et des secteurs Ah a été modifié dans le cadre de cette procédure puisque de nouveaux logements peuvent être créés dans le volume existant d'une grande habitation. Il aurait été nécessaire d'apporter des justifications sur les ambitions qui ont guidé la commune sur ce point.

Conclusion :

En résumé, la modification du PLU de Saint-Denis-de-Pile améliore la compatibilité du PLU avec le DOO du SCoT en attendant la révision du PLU. Toutefois, il est attendu une prise en compte des remarques de la présente note technique.

DELIBERATION :

Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe ;

Le règlement est modifié dans ce sens : les piscines et les annexes doivent respecter le recul de 10m.

Règlement

Le Bureau Syndical constate que le projet de modification Plan Local d'Urbanisme de SAINT- DENIS-DE-PILE est compatible avec le SCoT.

En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable à la modification du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DE-PILE.

DDTM

Sur le fond

La commune dispose d'un potentiel important de densification des zones urbaines pavillonnaires en continuité de villages et hameaux existants. En 2018, il était possible de réaliser 750 unités foncières aisément divisibles, non comptabilisées dans le potentiel de développement prévu dans le PLU approuvé. Les réseaux sont parfois insuffisants et cela pose des problèmes.

Ces capacités d'urbanisation sont très largement supérieures aux objectifs définis dans le SCoT du Grand Libournais qui avait évalué le besoin en logements à un peu plus de 1000 constructions neuves entre 2015 et 2035.

Malgré l'importance des évolutions apportées au PLU approuvé, la modification n'aborde pas directement les éventuelles incompatibilités de l'actuel PLU au regard du document d'orientations et d'objectifs du SCoT, ni les effets des modifications envisagées en matière d'amélioration de la compatibilité.

Néanmoins, le reclassement de nombreux secteurs UCv à la constructibilité résiduelle importante vers des zones Uh où la constructibilité est limitée à l'aménagement de l'existant, le reclassement en zone 2AU des secteurs directement constructibles AU de « Nouet » et de « Pinaud », les ajustements des zones pour supprimer la constructibilité des arrières de parcelles ou encore l'ajout de règles encadrant la division parcellaire entraînent une forte diminution des potentialités constructives.

Il aurait été intéressant de quantifier ces superficies (au moins 10 Ha) puis le nombre de logements potentiels afin de démontrer la meilleure prise en compte des prescriptions du DOO du SCoT dans l'attente de la finalisation de la révision du PLU communal ou du PLU intercommunal de la CAU.

De plus, Saint-Denis-de-Pile est une commune possédant des obligations de réalisation de logement sociaux. La diminution des capacités

La révision du PLU en cours permettra de répondre à cette demande.

La quantification des surfaces supprimées est réalisée : cf. bilan des surfaces.
La révision du PLU en cours permettra de répondre à cette demande.

d'urbanisation dans ces secteurs où la réalisation de logements sociaux restait marginale, devrait permettre de reporter la constructibilité vers les secteurs plus pertinents où une mixité sociale est exigée (UA1, UB1, UC1 et ·1AU) et ainsi d'améliorer le ratio logements sociaux/logements libres attendus.

Sur ce même thème, la suppression de la condition d'aménagement d'ensemble sur certaines zones à urbaniser permettra de faciliter la sortie de projets 100 % sociaux.

Sur la forme

Dans l'ensemble, le dossier présenté expose très clairement les objectifs et les solutions apportées par les élus pour les atteindre.

Notice explicative

Quelques passages demanderont à être rectifiés.

Dans le cadre de corrections d'erreurs matérielles, le tracé de la bande inconstructible au niveau du lieu dit « la Fiolo » ne montre pas de différence entre avant et après modification (notice explicative page 32).

Par ailleurs, une protection des arbres isolés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme comme élément de paysage est préférable plutôt que comme espace boisé classé en tant qu'éléments du patrimoine végétal. À noter également une petite inversion des surfaces dans le rapport de présentation page 20 :

La surface de la zone UCV est réduite de 0,39 ha au lieu de 1,14 Ha

La surface de la zone UAv est réduite de 1,14 ha au lieu de 0,39 Ha

Le règlement écrit

Les évolutions réglementaires écrites n'appellent pas d'observation majeure de ma part. Il est à noter toutefois que la rédaction de l'article 2 du STECa Ax destiné à l'accueil d'une activité d'élevage canin en milieu agricole, fait appel à des destinations ou sous-destinations non prévues par le code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016 sur laquelle devrait être basée la rédaction du présent règlement. Par ailleurs, il n'y a pas de condition assortie à ces destinations autorisées. Des constructions non souhaitables en zone agricole pourraient être ainsi autorisées. Il conviendrait de conditionner chaque destination autorisée à ce qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité d'élevage canin ou à la pension.

La révision du PLU en cours permettra de répondre à cette demande.

De par l'activité spécifique prévue dans la zone Ax, des nuisances phoniques sont susceptibles d'indisposer les habitants des quelques maisons d'habitations situées à proximité, même si elles sont à au moins 50 mètres. Des murs anti-bruits pourraient être exigés.

La hauteur de ces murs est actuellement contrainte à moins de deux mètres. La création de murs anti- bruits pourrait réclamer des hauteurs nécessaires bien supérieures (3 à 6 mètres) ce qui pourrait entraîner des impacts paysagers importants non étudiés.

Par ailleurs, l'ouverture des zones 2AU est permise par simple modification du PLU. Ce dernier ayant été approuvé le 11 décembre 2013, leur ouverture ne peut être conditionnée qu'à une révision (L 153-31-4° - délai initial de 9 ans ramené à 6 ans par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

Le règlement graphique

Il n'appelle pas non plus d'observation majeure de ma part.

Le reclassement des secteurs de taille et de capacité limitées Ah et Nh situés en zone inondable va dans le sens d'une meilleure prise en compte du risque.

La création de l'emplacement réservé n°18, pour l'implantation d'une réserve d'eau pour la défense incendie, est correctement reporté sur le document graphique, toutefois les extraits de plans fournis dans la notice explicative (page 39) ne correspondent pas.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les modifications effectuées afin notamment de permettre la réalisation d'équipements publics n'appellent pas d'observation de ma part.

En conclusion, la présente modification apporte de nombreuses améliorations au PLU. Ainsi, elle permet de nettement réduire la constructibilité dans des secteurs éloignés du centre-bourg et de prioriser les secteurs d'urbanisation. Il sera cependant nécessaire d'apporter un regard plus précis sur la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais.

Je vous invite à faire évoluer le dossier en y intégrant les quelques corrections et éléments complémentaires demandés.

La révision du PLU en cours permet cette demande.

MRAe

Considérant que la communauté d'agglomération du Libournais, compétente en matière d'urbanisme, souhaite procéder à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-de-Pile (5 688 habitants en 2019 sur un territoire de 28,27 km²) approuvé le 11 décembre 2013 ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU comporte vingt-et-un objets qui concernent le règlement écrit, le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

Considérant que des reclassements de parcelles sont envisagés ; qu'ils visent à améliorer la prise en compte du risque inondation, à permettre le développement d'activités économiques dans des zones urbaines, à différer l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser 1AU ; que le bilan des surfaces joint au dossier indique une réduction des zones urbaines (- 19 ha) et des zones à urbaniser (-6,5 ha), au profit des zones agricoles (+1,5 ha) et naturelles (+24 ha) ;

Considérant que les autres modifications visent à favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des zones urbanisées, à améliorer la performance énergétique et environnementale des constructions ainsi que leur insertion paysagère, à réglementer les surfaces devant être maintenues en pleine terre ;

Considérant que les modifications du règlement des zones agricole (A) et naturelle (N) visent à préciser les conditions d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Denis-de-Pile n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :
Article 1^{er} :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile présenté par la communauté d'agglomération du Libournais (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>. En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

CD33

GESTION DE L'EAU ET PREVENTION DES RISQUES

HYDRAULIQUE ET BASSINS VERSANTS

Le Département accompagne financièrement les structures intercommunales de gestion de bassins versants (Syndicats Intercommunaux de Bassins Versants). Des études de bassins versants sont menées sur tout le territoire. Elles procèdent à une analyse fine des cours d'eau compris dans un bassin versant et ont pour but de présenter des préconisations de travaux de protection des berges à effectuer, de réhabilitations des milieux, d'entretien de la végétation, ainsi que les mesures de préservation de la qualité générale des eaux, de zones à protéger et de zones à exclure de l'urbanisation (risques de débordement, érosion des berges). Les techniciens-rivières, employés dans certains syndicats, sont les personnes ressources en terme de conseils techniques pour l'aménagement de rivières, de zones humides et des lits majeurs de rivières.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Deux forages « Le Palais » et « Le Grand Palus » sont situés dans l'unité de gestion UG3 (Eocène entre) déficitaire. Dans le cadre de prise en compte d'enjeux futurs, les EnR sont encouragés au PLU de St Denis de Pile. Un complément sur les économies d'eau pourrait être apporté sur les économies d'eau des bâtiments, notamment à travers la récupération des eaux de pluies. L'article 70 de la loi Economie circulaire du 10 février 2020 prévoit pour les constructions nouvelles : **les exigences de limitation de consommation d'eau potable dans le respect des contraintes sanitaires afférentes à chaque catégorie de bâtiments, notamment s'agissant des dispositifs de récupération des eaux de pluie (déterminé par décret à partir de 2023).**

ASSAINISSEMENT

De nombreuses zones d'urbanisation réduites en tenant compte des limites capacitaires. Augmentation des zones UH dont les dessertes partielles actuelles des réseaux n'ont pas prévu à court terme d'être augmentées.

ASSAINISSEMENT NON-COLLECTIF

Pour rappel, il importe que la collectivité recherche avec le maître d'ouvrage associé les solutions des plus pertinentes et offrant la meilleure combinaison coût-performances pour les travaux d'assainissement. **Les services du Département peuvent également apporter un conseil si nécessaire sur des installations d'Assainissement Non Collectif (ANC).** En effet, le dimensionnement d'une installation d'ANC dépend de la capacité d'accueil de l'habitation à assainir. Le lieu d'implantation de l'installation dépend, lui, de la configuration d'aménagement de la parcelle (habitation, dépendances, limite de propriété, captage d'eau utilisé pour la consommation humaine...)

Il est également nécessaire de mettre en évidence les exutoires utilisables dans le cas d'une installation d'ANC nécessitant le rejet des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel. En effet, le type de sol conditionne la technique de traitement des eaux usées à utiliser (tranchées d'épandages dans le cas de sol apte à l'infiltration ; massif de substitution reconstitué dans le cas de sol inapte à l'infiltration).

Il est impératif de disposer d'une autorisation (permission de voirie) auprès du Centre Routier Départemental pour le rejet des eaux usées traitées dans le fossé d'une route départementale.

Eaux pluviales urbaines : Le zonage prévoit un resserrement et une densification des nouvelles zones à urbaniser dans le bourg et les hameaux qui s'intègre dans les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols et

dans un rapport équilibré aux dessertes de réseaux. La définition d'une assiette de pleine terre permet de libérer des espaces d'infiltration des eaux pluviales. Toutefois, une mention encourageant à la désimperméabilisation des accès (comme proposée pour les aires de stationnement) à recourir aux **solutions fondées sur la nature** et de qualité paysagère (noues, jardins de pluie, bassins végétalisés...) sont à privilégier pour la gestion eaux pluviales issues des toitures, afin de favoriser les îlots de fraîcheur. Le guide MNE pour encourager l'infiltration des eaux de ruissellement, la désimperméabilisation et la renaturation peut être une référence technique <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide%20complet.pdf>. Concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, une étude hydraulique de dimensionnement et d'infiltration est recommandée en amont de l'aménagement (test de perméabilité du sol et dispositif d'infiltration dimensionné en rapport avec la surface active et sur une occurrence de pluie de retour de 20 ans à minima), permettant de garantir, en cas de rejet dans le milieu superficiel, des dispositifs de régulation assurant une restitution compatible avec le débit du milieu récepteur. Ces études de faisabilité sont recommandées également en ANC (implantation et dimensionnement, étude de sol, avec capacité d'infiltration et identification des capacités du milieu récepteur et des autorisations du gestionnaire, dimensionnée en fonction du nombre d'Eh d'eaux usées traitées par le dispositif)

GEMAPI

Les EBC le long de cours d'eau ne permettent pas de tramer ni d'identifier des marges de recul d'artificialisation le long de l'ensemble du réseau hydrographique du territoire (fossés, esteys, ruisseaux ...) qui est spécifique et nécessite d'être préservé en trame verte et bleu, permettant d'envisager des cheminements doux le long de ces trames. Exemple la rupture le long des parcelles A133/134/135/136/137/138/139 et A77 aux prés de Lareuil, idem au Charepre, St Germain des Bois, Le grand Bouquet, le champ de l'ombrière, etc . Les enjeux GEMAPI sur la commune, au regard des alés inondations par remontée de nappe/ruissellement et débordement de cours d'eau, ainsi que l'identité paysagère/bocagère de la vallée de l'Isle est un atout pour insérer au règlement prévoit un marge de **recul de 10m des cours d'eau et fossés existants**, dont la nécessité de **replanter des haies multifonctionnelles** dans les zones agricoles en limites de parcelles (déjà intégrée au PLU), le long des cours d'eau (ripisylves) et fossés, aurait pour but de limiter les effets de ruissellement, de protéger les cultures du gel et de la sécheresse, de renforcer les corridors écologiques, de tramer le paysage et mailler/diversifier les milieux, de protéger les zones urbanisées des traitements phytosanitaires et du risque inondation, ainsi que tous les

services rendus par la replantation de haies, compatibles avec les orientations du SAGE Isle / Dronne.

Le foncier concerné par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation ne se situe pas en zone inondable (hors PPRI et hors zone de débordement potentiel, à savoir les Enveloppes Approchées d'inondations Potentielles (EAIP).

Cependant, d'après la base de données du BRGM, **l'ensemble de la zone de l'AOP** est concerné par l'aléa remontées de nappe : zone potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de nappe.

GEMAPI

Les données du BRGM constituent une cartographie à caractère informatif. La méthodologie utilisée repose principalement sur l'exploitation de données piézométriques issues de différentes sources (BSS, ADES, déclarations CATNAT, résultats de modèles hydrodynamiques, EAIP...) confrontées au Modèle Numérique de Terrain (RGE ALTI). Au vu de la complexité des milieux étudiés, d'informations parfois manquantes, incomplètes ou imprécises, cette cartographie comporte des incertitudes et son exploitation ne peut se faire qu'à une échelle inférieure au 1/100 000ème.

Ainsi, la cartographie de cet aléa ne saurait se substituer à des études spécifiques (études de sol) à l'échelle des parcelles concernées par l' AOP.

En tout état de cause, si ces études permettent de définir la présence d'une nappe d'eau proche du sol, de manière générale, les recommandations / préconisations sont les suivantes :

- Sur les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa remontées de nappe : les espaces agricoles et naturels doivent conserver leur vocation et doivent faire l'objet d'un classement adapté.
- Sur les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa : il convient de définir des dispositions constructives dans le règlement **permettant de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens (caves et sous-sol interdits, surélévation du premier niveau du bâtiment par rapport au terrain naturel d'habitation ...)**.

INAO

La commune de Saint-Denis-de-Pile est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Bordeaux Supérieur », « Bordeaux » et « Crémant de Bordeaux ».

Elle appartient également aux aires géographiques des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-ouest », « Jambon de Bayonne » et « Porc du Sud-Ouest ».

Le projet de modification simplifiée prévoit :

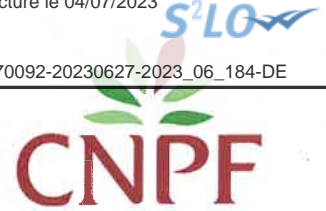
- Préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et l'environnement,
- Donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales,
- Donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables,
- Mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux,
- Rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics,
- Préserver la salubrité et la sécurité publique,
- Corriger des erreurs matérielles,
- Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

Au vu de ces éléments, je vous informe que l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Saint-Denis-de-Pile dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les territoires susceptibles de produire en AOC.

22 SEP. 2022

N° U. 0341

CR 033 393 22 F00 JS



Centre National de la Propriété Forestière
Nouvelle-Aquitaine

001582

Madame le Maire
Mairie de Saint-Denis-de-Pile
Place de Verdun
33910 Saint-Denis-de-Pile

N/Réf : RL/LOD/LP 09/2022

Objet : Modification n°2 du PLU de Saint-Denis-de-Pile

Bordeaux, le 20 septembre 2022

Madame le Maire,

Suite à votre mail de juin 2022, concernant le projet de modification du PLU de Saint Denis de Pile, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur,

Roland de LARY



COMPATIBILITE SCoT / PLU modifié
commune de SAINT DENIS DE PILE

<u>Etapes de la modification du PLU</u>		<u>Etapes du SCoT</u>	
Prescription en Conseil Communautaire	16 novembre 2020	Approbation	6 octobre 2016
Transmission au PETR	3 juin 2022	Opposabilité	14 décembre 2016

La note technique s'attache à examiner la compatibilité du projet de modification du PLU avec les prescriptions du DOO en suivant les grands objectifs fixés par le PADD.

Le projet de modification n°2 du PLU de Saint-Denis-de-Pile porte sur les objectifs suivants :

- La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du PPRI ;
- La réduction de la constructibilité de certaines zones urbaines du PLU et la fermeture à l'urbanisation de zones 1AU (passage en 2AU) entraînant la suppression d'OAP ;
- L'intégration de bandes de recul en zone UCv ;
- L'extension et la création de zones UX ;
- Le développement d'un élevage canin et la création d'une pension en zone A ;
- La création d'un emplacement réservé ;
- La possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville ;
- La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UAv ;
- La modification du règlement en zones urbaines permettant notamment l'encadrement de la division parcellaire ;
- Modification de l'article 7 des zones 1AU ;
- Modifications communes aux zones A et N

La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) pour un reclassement en zones A et N visant à réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation est compatible avec le DOO du SCoT.

Dans le PLU en vigueur, approuvé en 2013, les capacités d'urbanisation par densification, par mobilisation des dents creuses et par extension sont très largement supérieures aux objectifs définis dans le SCoT du Grand Libournais : le besoin en logements a été évalué à environ 1033 constructions neuves entre 2015 et 2035.

Au regard des nombreux espaces disponibles en zones urbaines et à urbaniser, cette modification du PLU permet de prioriser les secteurs de développement en agissant sur la réduction de la constructibilité dans des secteurs éloignés du centre-ville de Saint-Denis-de-Pile par :

- un reclassement des zones UC en zones Uh, notamment autour des bourgs anciens des Eymerits et de Bossuet,
- la fermeture à l'urbanisation des zones 1AU de Nouet et de Pinaud (classement en zone 2AU) et la suppression de leurs OAP.

Ainsi, le SCoT note cet effort notable d'amélioration de la comptabilité avec le DOO proposé par la présente modification pour limiter la production de logements dans des secteurs peu stratégiques et ce, dans l'attente de la révision générale du PLU et de l'élaboration du PLUi. Toutefois, le SCoT souhaiterait disposer de plus amples explications sur la volonté de la commune de préserver des zones UCv dans le prolongement des hameaux historiques de Goizet, Nouet et Martin Masson, tout en encadrant leur densification. Par ailleurs, les zones reclassées en 2AU devront indiquer dans le règlement que leur ouverture est soumise à révision du PLU, sous réserve que la moitié de la production de logements projetée ait été réalisée au sein du périmètre aggloméré.

L'intégration de bandes de recul en zone UCv a pour ambition de maintenir les alignements existants, se traduisant par un figuré « *Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives* » sur le plan de zonage. Cependant, l'article UC6 du règlement gagnerait à être clarifié : il faudrait faire le lien entre le tracé présent sur le zonage et le règlement écrit afin d'éviter la confusion avec les bandes A et B, dont fait par ailleurs référence le règlement.

La transformation de la zone 1AUX, déjà urbanisée, en zone UX à Frappe de 5 ha est prévue dans le SCoT. La création de zones UX sur des parcelles déjà artificialisées par changement de zonage (Frappe, Mauriens, Champ d'Henry ou encore Robert) est compatible avec le SCoT puisqu'elles ne produisent pas d'extensions supplémentaires pour des activités économiques.

La création d'un STECAL Ax pour rendre possible le développement d'un élevage canin et la création d'une pension apparaît adapté. Pourtant, nous attirons votre attention sur la rédaction de l'article 2 qui autorise « *les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau* ». En effet, le PLU a été rédigé, à priori, en appliquant l'article R 123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016. Vous ne pouvez pas faire référence alors à une sous-destination, telle qu'elle figure dans l'article R 151-28 du code de l'urbanisme.

La création d'un emplacement réservé a pour effet d'améliorer la protection incendie dans le secteur de Nouet. Néanmoins, les extraits de plan de zonage présentés en page 39 de la notice explicative ne semblent pas être les bons.

La modification des OAP pour donner la possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville est compatible avec l'orientation n°1.3 du SCoT visant à optimiser la couverture territoriale pour les équipements et services.

La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UA_v permet d'assurer de la diversité de logements en centre-ville. Toutefois, la mise en place des règles visant à limiter la production de petits logements aurait mérité de plus amples explications, notamment sur la taille actuelle des logements présents dans ces secteurs de la commune.

L'ajustement proposé à l'article 12 des zones UA et UB va dans le sens d'une mutualisation des espaces de stationnement dans les secteurs les plus denses de la commune est en accord avec les orientations du SCoT. Cependant, il faudrait ajouter cet élément dans la légende pour faciliter la lecture du plan.

L'encadrement de la division parcellaire en zone UB et UC a pour effet de limiter la production de logements par densification, notamment en insérant des règles sur la largeur minimale des accès en fonction du nombre de logements (créés et existants). Cet encadrement est plus strict sur la zone UCv en fonction de la distance à la voirie, pour éviter la création de logements en second ou troisième rideau (règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, limitation des hauteurs, pas d'emprise au sol permise, 60% minimum d'espace libre devant faire l'objet d'un traitement paysager dans la bande B c'est-à-dire au-delà des 60 mètres). Ces règles vont contribuer à maîtriser le processus de division parcellaire sur ces secteurs de la commune.

La modification du PLU améliore la prise en compte de la limitation d'imperméabilisation des sols en mettant en place, dans le règlement, une emprise au sol maximale adaptée aux formes urbaines de chaque zone (Article 9) et une part minimale d'espaces de pleine terre en zones urbaines. Cette évolution du PLU améliore la compatibilité avec le SCoT.

La modification de l'article 7 des zones 1AU a pour objet de mettre en œuvre une prescription du SCoT sur l'espace tampon sous forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur pour toute construction nouvelle (hors annexes et garages) et les extensions. Toutefois, le règlement de la zone mériterait d'être précisé à propos des piscines plus sensibles aux traitements phyto sanitaires : dérogent-elles à cette règle de recul comme les autres annexes ?

Cette procédure propose de nombreuses modifications communes aux zones A et N : il s'agit de nouvelles dispositions sur la surface de plancher, l'emprise au sol, la hauteur ou encore l'implantation des constructions.

A l'article 8, les annexes non accolées (piscines, garages, etc.) ne pourront pas être édifiées à plus de 30 mètres de l'habitation. Selon la doctrine de la CDPENAF, il est préférable de limiter à 20 mètres le rayon autour duquel les annexes de tout type (piscine comprise) seront autorisées. Par ailleurs, le secteur NL constitue un STECAL au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme. A cet effet, il apparaît nécessaire de régler l'emprise au sol maximale des constructions.

Enfin, l'article 9 de la zone A et des secteurs Ah a été modifié dans le cadre de cette procédure puisque de nouveaux logements peuvent être créés dans le volume existant d'une grande habitation. Il aurait été nécessaire d'apporter des justifications sur les ambitions qui ont guidé la commune sur ce point.

Conclusion :

En résumé, **la modification du PLU de Saint-Denis-de-Pile améliore la compatibilité du PLU avec le DOO du SCoT en attendant la révision du PLU.** Toutefois, il est attendu une prise en compte des remarques de la présente note technique.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau Syndical du 5 juillet 2022 à 17h30

Date de convocation : le 27 juin 2022

Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais.

Nombre de membres en exercice : 14

Nombre de membres présents votants : 8

Mesdames : Fabienne KRIER, Marie-France REGIS, Liliane POIVERT

Messieurs : Philippe BUISSON, Antoine GARANTO, Jacques BREILLAT, Bernard LAURET, Marc SAHRAOUI

Objet : Avis sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DE-PILE

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 6 octobre 2016 approuvant le SCoT du Grand Libournais ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juin 2015 transformant le Syndicat Mixte de Pays du Libournais en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite Grenelle II) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.131-4 et suivants, L.142-1 et suivants et L.151-1 et suivants ;

Vu le dossier de modification n°2 du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE enregistré le 03/06/2022 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais pour avis ;

Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe ;

Le Bureau Syndical constate que le projet de modification Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DE-PILE est compatible avec le SCoT.

En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable à la modification du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DE-PILE.

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à Les Artigues-de-Lussac,
Le 5 juillet 2022

**Le Président,
Jacques BREILLAT**





**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial**

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023_06_184-DE



N/Réf. : ddtm/sat-RR/CG-uahg/2022-012

Libourne, le 04 août 2022

Affaire suivie par :

Richard RAILLARD

Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde

Tél : 05 54 69 21 93 ou 06 80 90 84 11

Mél : richard.raillard@gironde.gouv.fr

La Cheffe d'Unité

à

Monsieur le Président de la
Communauté d'Agglomération du Libournais

Objet : Avis de l'État sur la modification n° 2 du PLU de Saint-Denis-de-Pile

Monsieur le Président,

Par délibération du 16 novembre 2020, le conseil communautaire de la CALi a lancé une procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-de-Pile, approuvé le 02 septembre 2015.

Cette modification du PLU a pour objet de :

- préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et de l'environnement,
- donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales,
- donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables,
- mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux,
- rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics,
- préserver la salubrité et la sécurité publique,
- corriger des erreurs matérielles,
- adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

Sur le fond

La commune dispose d'un potentiel important de densification des zones urbaines pavillonnaires en continuité de villages et hameaux existants. En 2018, il était possible de réaliser 750 unités foncières aisément divisibles, non comptabilisées dans le potentiel de développement prévu dans le PLU approuvé. Les réseaux sont parfois insuffisants et cela pose des problèmes.

Ces capacités d'urbanisation sont très largement supérieures aux objectifs définis dans le SCoT du Grand Libournais qui avait évalué le besoin en logements à un peu plus de 1000 constructions neuves entre 2015 et 2035.

Malgré l'importance des évolutions apportées au PLU approuvé, la modification n'aborde pas directement les éventuelles incompatibilités de l'actuel PLU au regard du document d'orientations et d'objectifs du SCoT, ni les effets des modifications envisagées en matière d'amélioration de la compatibilité.

Néanmoins, le reclassement de nombreux secteurs UCv à la constructibilité résiduelle importante vers des zones Uh où la constructibilité est limitée à l'aménagement de l'existant, le reclassement en zone 2AU des secteurs directement constructibles AU de « Nouet » et de « Pinaud », les ajustements des zones pour supprimer la constructibilité des arrières de parcelles ou encore l'ajout de règles encadrant la division parcellaire entraînent une forte diminution des potentialités constructives.

Il aurait été intéressant de quantifier ces superficies (au moins 10 Ha) puis le nombre de logements potentiels afin de démontrer la meilleure prise en compte des prescriptions du DOO du SCoT dans l'attente de la finalisation de la révision du PLU communal ou du PLU intercommunal de la CALi.

De plus, Saint-Denis-de-Pile est une commune possédant des obligations de réalisation de logement sociaux. La diminution des capacités d'urbanisation dans ces secteurs où la réalisation de logements sociaux restait marginale, devrait permettre de reporter la constructibilité vers les secteurs plus pertinents où une mixité sociale est exigée (UA1, UB1, UC1 et 1AU) et ainsi d'améliorer le ratio logements sociaux/logements libres attendus.

Sur ce même thème, la suppression de la condition d'aménagement d'ensemble sur certaines zones à urbaniser permettra de faciliter la sortie de projets 100 % sociaux.

Sur la forme

Dans l'ensemble, le dossier présenté expose très clairement les objectifs et les solutions apportées par les élus pour les atteindre.

Notice explicative

Quelques passages demanderont à être rectifiés.

Dans le cadre de corrections d'erreurs matérielles, le tracé de la bande inconstructible au niveau du lieu dit « la Fiole » ne montre pas de différence entre avant et après modification (notice explicative page 32).

Par ailleurs, une protection des arbres isolés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme comme élément de paysage est préférable plutôt que comme espace boisé classé en tant qu'éléments du patrimoine végétal.

À noter également une petite inversion des surfaces dans le rapport de présentation page 20 :

La surface de la zone UCV est réduite de 0,39 ha au lieu de 1,14 Ha

La surface de la zone UAv est réduite de 1,14 ha au lieu de 0,39 Ha

Le règlement écrit

Les évolutions réglementaires écrites n'appellent pas d'observation majeure de ma part. Il est à noter toutefois que la rédaction de l'article 2 du STECaL Ax destiné à l'accueil d'une activité d'élevage canin en milieu agricole, fait appel à des destinations ou sous-destinations non prévues par le code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016 sur laquelle devrait être basée la rédaction du présent règlement. Par ailleurs, il n'y a pas de condition assortie à ces destinations autorisées. Des constructions non souhaitables en zone agricole pourraient être ainsi autorisées. Il conviendrait de conditionner chaque destination autorisée à ce qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité d'élevage canin ou à la pension.

De par l'activité spécifique prévue dans la zone Ax, des nuisances phoniques sont susceptibles d'indisposer les habitants des quelques maisons d'habitations situées à proximité, même si elles sont à au moins 50 mètres. Des murs anti-bruits pourraient être exigés.

La hauteur de ces murs est actuellement contrainte à moins de deux mètres. La création de murs anti-bruits pourrait réclamer des hauteurs nécessaires bien supérieures (3 à 6 mètres) ce qui pourrait entraîner des impacts paysagers importants non étudiés.

Par ailleurs, l'ouverture des zones 2AU est permise par simple modification du PLU. Ce dernier ayant été approuvé le 11 décembre 2013, leur ouverture ne peut être conditionnée qu'à une révision (L 153-31-4° - délai initial de 9 ans ramené à 6 ans par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

Le règlement graphique

Il n'appelle pas non plus d'observation majeure de ma part.

Le reclassement des secteurs de taille et de capacité limitées Ah et Nh situés en zone inondable va dans le sens d'une meilleure prise en compte du risque.

La création de l'emplacement réservé n°18, pour l'implantation d'une réserve d'eau pour la défense incendie, est correctement reporté sur le document graphique, toutefois les extraits de plans fournis dans la notice explicative (page 39) ne correspondent pas.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les modifications effectuées afin notamment de permettre la réalisation d'équipements publics n'appellent pas d'observation de ma part.

En conclusion, la présente modification apporte de nombreuses améliorations au PLU. Ainsi, elle permet de nettement réduire la constructibilité dans des secteurs éloignés du centre-bourg et de prioriser les secteurs d'urbanisation. Il sera cependant nécessaire d'apporter un regard plus précis sur la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais.

Je vous invite à faire évoluer le dossier en y intégrant les quelques corrections et éléments complémentaires demandés.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Jé vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.

Valérie BOUSQUET



Copie : Sous-Préfecture de Libourne – Service Urbanisme
Mme la Maire de Saint-Denis de Pile

Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, relative au projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Denis-de-Pile porté par la communauté d'agglomération du Libournais (33)

N° MRAe 2022DKNA130

dossier KPP-2022-12749

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021 et du 16 juin 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 16 juin 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par le président de la communauté d'agglomération du Libournais, reçue le 3 juin 2022, par laquelle celui-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Denis-de-Pile ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 8 juin 2022 ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Libournais, compétente en matière d'urbanisme, souhaite procéder à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-de-Pile (5 688 habitants en 2019 sur un territoire de 28,27 km²) approuvé le 11 décembre 2013 ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU comporte vingt-et-un objets qui concernent le règlement écrit, le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

Considérant que des reclassements de parcelles sont envisagés ; qu'ils visent à améliorer la prise en compte du risque inondation, à permettre le développement d'activités économiques dans des zones urbaines, à différer l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser 1AU ; que le bilan des surfaces joint au dossier indique une réduction des zones urbaines (-19 ha) et des zones à urbaniser (-6,5 ha), au profit des zones agricoles (+1,5 ha) et naturelles (+24 ha) ;

Considérant que les autres modifications visent à favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des zones urbanisées, à améliorer la performance énergétique et environnementale des constructions ainsi que leur insertion paysagère, à réglementer les surfaces devant être maintenues en pleine terre ;

Considérant que les modifications du règlement des zones agricole (A) et naturelle (N) visent à préciser les conditions d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants ;

Concluait, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Denis-de-Pile n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er} :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile présenté par la communauté d'agglomération du Libournais (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>. En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 7 juillet 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Didier Bureau

Voies et délais de recours

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.

06 SEP. 2022

N° U 0313

CR 033393 22 F0084

Direction générale adjointe chargée des territoires
Direction de l'habitat et de l'urbanisme

MADAME LE MAIRE
HÔTEL DE VILLE
PLACE DE VERDUN
33910 SAINT DENIS DE PILE

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH-CB-2022-621
Affaire suivie par C.BOUILLAUD
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 25159
dgat-dhu @gironde.fr

Bordeaux, le 17 aout 2022

Objet : Avis du Conseil départemental de la Gironde
Vos réf. Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Veillez trouver ci-joint, à titre indicatif, la contribution du Département de la GIRONDE sur le thème de la gestion de l'eau et des risques liés.

Considérant les délais quant à la procédure engagée, ces contributions pourront être modifiées en fonction des évolutions législatives et environnementales en vigueur avant l'approbation de votre document.

Je vous invite à prendre en compte ces observations utiles à la mise en œuvre de votre projet.

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



Renaud HELFER-AUBRAC

GESTION DE L'EAU ET PREVENTIONS DES RISQUES (**)

DGAC : Direction Générale Adjointe chargée de l'environnement,
de la culture

dgac-dvrt@gironde.fr

DVRT : Direction de la Valorisation des Ressources et du
Territoire

HYDRAULIQUE ET BASSINS VERSANTS (**)

Le Département accompagne financièrement les structures intercommunales de gestion de bassins versants (Syndicats Intercommunaux de Bassins Versants). Des études de bassins versants sont menées sur tout le territoire. Elles procèdent à une analyse fine des cours d'eau compris dans un bassin versant et ont pour but de présenter des préconisations de travaux de protection des berges à effectuer, de réhabilitation des milieux, d'entretien de la végétation, ainsi que les mesures de préservation de la qualité générale des eaux, de zones à protéger et de zones à exclure de l'urbanisation (risques de débordement, érosion des berges). Les techniciens-rivières, employés dans certains syndicats, sont les personnes ressources en terme de conseils techniques pour l'aménagement de rivières, de zones humides et des lits majeurs des rivières.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE (**)

Eau potable :

Deux forages « Le Palais » et « Le Grand Palus » sont situés dans l'unité de gestion UG3 (Eocène centre) déficitaire. Dans le cadre de prise en compte d'enjeux futurs, les EnR sont encouragées au PLU de St Denis de Pile. Un complément sur les économies d'eau pourrait être apporté sur les économies d'eau des bâtiments, notamment à travers la récupération des eaux de pluies. L'article 70 de la loi Economie circulaire du 10 février 2020 prévoit pour les constructions nouvelles : **les exigences de limitation de consommation d'eau potable dans le respect des contraintes sanitaires afférentes à chaque catégorie de bâtiments, notamment s'agissant des dispositifs de récupération des eaux de pluie (déterminé par décret à partir de 2023).**

ASSAINISSEMENT (**)

De nombreuses zones d'urbanisation réduites en tenant compte des limites capacitaires. Augmentation des zones UH dont les dessertes partielles actuelles des réseaux n'ont pas prévu à court terme d'être augmentées.

ASSAINISSEMENT NON - COLLECTIF

Pour rappel, Il importe que la collectivité recherche avec le maître d'ouvrage associé les solutions les plus pertinentes et offrant la meilleure combinaison coût-performances pour les travaux d'assainissement. **Les services du Département peuvent également apporter un conseil si nécessaire sur des installations d'Assainissement Non Collectif (ANC).** En effet, le dimensionnement d'une installation d'ANC dépend de la capacité d'accueil de l'habitation à assainir. Le lieu d'implantation de l'installation dépend, lui, de la configuration d'aménagement de la parcelle (habitation, dépendances, limite de propriété, captage d'eau utilisé pour la consommation humaine...).

Il est également nécessaire de mettre en évidence les exutoires utilisables dans le cas d'une installation d'ANC nécessitant le rejet des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel. En effet, le type de sol conditionne la technique de traitement des eaux usées à utiliser (tranchées d'épandages dans le cas de sol apte à l'infiltration ; massif de substitution reconstitué dans le cas de sol inapte à l'infiltration).

Il est impératif de disposer d'une autorisation (permission de voirie) auprès du Centre Routier Départemental pour le rejet d'eaux usées traitées dans le fossé d'une route départementale.

Eaux pluviales urbaines : Le zonage prévoit un resserrement et une densification des nouvelles zones à urbaniser dans le bourg et les hameaux qui s'intègre dans les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols et dans un rapport équilibré aux dessertes de réseaux. La définition d'une assiette de pleine terre permet de libérer des espaces d'infiltration des eaux pluviales. Toutefois, une mention encourageant à la desimperméabilisation des accès (comme proposée pour les aires de stationnement) et à recourir aux **solutions fondées sur la nature** et de qualité paysagère (noues, jardins de pluie, bassins végétalisés...) sont à privilégier pour la gestion eaux pluviales issues des toitures, afin de favoriser les îlots de fraîcheur. Le guide MNE pour encourager l'infiltration des eaux de ruissellement, la desimperméabilisation et la renaturation peut être une référence technique <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide%20complet.pdf>. Concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, une étude hydraulique de dimensionnement et d'infiltration est recommandée en amont de l'aménagement (test de perméabilité du sol et dispositif d'infiltration dimensionné en rapport avec la surface active et sur une occurrence de pluie de retour de 20ans à minima), permettant de garantir, en cas de rejet dans le milieu superficiel, des dispositifs de régulation assurant une restitution compatible avec le débit du milieu récepteur. Ces études de faisabilité sont recommandées également en ANC (implantation et dimensionnement, étude de sol, avec capacité d'infiltration et identification des capacités du milieu récepteur et des autorisations du gestionnaire, dimensionnée en fonction du nombre d'Eh d'eaux usées traitées par le dispositif)

GEMAPI

Les EBC le long de cours d'eau ne permettent pas de tracer ni d'identifier des marges de recul d'artificialisation le long de l'ensemble du réseau hydrographique du territoire (fossés, esteyes, ruisseaux...) qui est spécifique et nécessite d'être préservé en trame verte et bleu, permettant d'envisager des cheminements doux le long de ces trames. Exemple la rupture le long des parcelles A133/134/135/136/137/138/139 et A77 aux prés de Lareuil, idem au Charepre, St Germain des Bois, Le grand Bouquet, le champ de l'ombrière, etc Les enjeux GEMAPI sur la commune, au regard des alés inondations par remontée de nappe/ruissellement et débordement de cours d'eau, ainsi que l'identité paysagère/bocagère de la vallée de l'Isle est un atout pour insérer au règlement prévoit un marge de **recul de 10m des cours d'eau et fossés existants**, dont la nécessité de **replanter des haies multifonctionnelles** dans les zones agricoles en limites de parcelles (déjà intégrée au PLU), le long des cours d'eau (ripisylves) et fossés, aurait pour but de limiter les effets de ruissellement, de protéger les cultures du gel et de la sécheresse, de renforcer les corridors écologiques, de tracer le paysage et mailler/diversifier les milieux, de protéger les zones urbanisées des traitements phytosanitaires et du risque inondation, ainsi que tous les services rendus par la replantation de haies, compatibles avec les orientations du SAGE Isle / Dronne.

Le foncier concerné par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation ne se situe pas en zone inondable (hors PPRI et hors zone de débordement potentiel, à savoir les Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles (EAIP)).

Cependant, d'après la base de données du BRGM, l'**ensemble de la zone de l'AOP** est concerné par l'aléa remontées de nappe : zone potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de nappe.

REMARQUES

Les données du BRGM constituent une cartographie à caractère informatif. La méthodologie utilisée repose principalement sur l'exploitation de données piézométriques issues de différentes sources (BSS^[1], ADES^[2], déclarations CATNAT, résultats de modèles hydrodynamiques, EAIP...) confrontées au Modèle Numérique de Terrain (RGE ALTI). Au vu de la complexité des milieux étudiés, d'informations parfois manquantes, incomplètes ou imprécises, cette cartographie comporte des incertitudes et son exploitation ne peut se faire qu'à une échelle inférieure au 1/100 000^{ème}. Ainsi, la cartographie de cet aléa ne saurait se substituer à des études spécifiques (études de sol) à l'échelle des parcelles concernées par l'AOP.

En tout état de cause, si ces études permettent de définir la présence d'une nappe d'eau proche du sol, de manière générale, les recommandations / préconisations sont les suivantes :

- Sur les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa remontées de nappe : les espaces agricoles et naturels doivent conserver leur vocation et doivent faire l'objet d'un classement adapté.
- Sur les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa : il convient de définir des dispositions constructives dans le règlement **permettant de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens (caves et sous-sol interdits, surélévation du premier niveau du bâtiment par rapport au terrain naturel d'habitation...)**.

[1] BSS : Banque du sous-sol (BSS)

[2] ADES : Accès aux Données sur les Eaux Souterraines

(**) Actions et politiques relevant d'une compétence volontariste du Conseil Départemental au titre de la solidarité humaine et territoriale



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer

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

réunion du 3 mai 2023

COMMUNE DE SAINT-DENIS DE PILE

modification n°2 du plan local d'urbanisme

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

Étaient présents :

- Monsieur MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur GEORGES Hervé, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, président de la coordination rurale de Gironde,
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- Monsieur SEGUY Jean-François, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Monsieur POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA – de la Gironde (pouvoir transmis à M. SOLANS),
- Madame LAULAN Annie, présidente de la propriété privée rurale de Gironde (pouvoir transmis à M. HERLEMONT),
- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du code de l'urbanisme,
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Madame BRARD Mégane, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'experte,
- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de la Gironde, invitée à titre d'experte,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Madame LARRAUX Nathalie, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur COURAU Laurent, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'experte,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 11

Quorum : le quorum est atteint.

SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la communauté d'agglomération du Libournais qui, par délibération du 16 novembre 2020, a prescrit la modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Denis de Pile.

Ce projet conduisant notamment à la création d'un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) en zone agricole, la collectivité saisie la CDPENAF pour un avis au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Il est précisé dans le dossier soumis à l'avis de la commission que le projet de modification a pour objectif de :

- Préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et de l'environnement,
- Donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales,
- Donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables,
- Mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux,
- Rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics,
- Préserver la salubrité et la sécurité publique,
- Corriger des erreurs matérielles,
- Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

Dans le cadre du développement d'un élevage canin, le porteur de projet souhaite construire des locaux pour développer une pension canine. La zone A doit être adaptée pour permettre la réalisation de la pension canine par la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dénommé Ax, par réduction de la zone A sur une surface de 0,84 ha.

Bâtiments de pension : L'emprise au sol du projet de pension représente 429 m² qu'il est proposé d'arrondir à 450 m² pour pallier à d'éventuelles extensions futures.

Bâtiments d'élevage : L'emprise au sol du projet d'élevage représente 90 m² qu'il est proposé d'arrondir à 100 m² pour pallier à d'éventuelles extensions futures.

Le règlement écrit de la zone A est complété par un encadrement des constructions admises dans ce secteur Ax.

La procédure engagée vise également, dans ce règlement écrit, les possibilités d'extensions ou d'annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N. Ces évolutions nécessitent un avis de la CDPENAF au titre du L151-12 du code de l'urbanisme ; le règlement doit en effet préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

DÉBAT ET CONCLUSION

Les membres de la commission s'interrogent préalablement sur l'objet des modifications au règlement de la zone A introduites par cette modification. Toutefois, la CDPENAF estime que le secteur Ax est de taille et de capacité d'accueil limitées et qu'il répond aux dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

La commission estime aussi que l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants répond aux dispositions de l'article L151-12.

RÉSULTATS DU VOTE

10 voix pour l'AVIS FAVORABLE au titre des articles L151-13 et L151-12 du code de l'urbanisme,

0 voix contre,

1 abstention.

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



Benoît HERLEMONT

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

Page 80 sur 80



ID : 033-200070092-20230627-2023_06_184-DE

ENQUETE PUBLIQUE

RAPPORT D'ENQUÊTE

Modification n°2 du PLU

SAINT-DENIS de PILE



Judi 01 septembre 2022 au samedi 01 octobre 2022
Commissaire Enquêteur : Joseph PICO

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023_06_184-DE

RAPPORT

- SOMMAIRE -

- I -

Organisation de l'enquête publique :

- 10 – Commune de Saint-Denis de Pile.
- 11 - Cadre juridique concernant l'enquête publique.
- 12 - Concertation avant la période de consultation du public.
- 13 - Calendrier des permanences.
- 14 - Information du Public.
- 14-1) Publicité dans la presse locale (annexes 60).
- 14-2) Affichage réglementaire (annexe 59).
- 14 -3) Site de la CALI et de la commune de Saint Denis de Pile :
- 15 - Accueil du public.
- 15-1) Modalités d'accueil du public.
- 15-2) Composition du dossier d'enquête publique.
- 16 - Déroulement de l'enquête.
 - 16-1) Interventions du public.
 - 16-2) Message sur le site de la CALI.
 - 16-3) Incidents relevés au cours de l'enquête publique.
- 17 - Clôture de la période de consultation du public.
- 18 - Remise des courriers et des 2 registres d'enquête publique.

- II -

- Modification n°2 du PLU de la commune de - Saint Denis de Pile -

- 21 - Historique du projet de création de cette modification n°2 du PLU.
- 22 - Avis de la MRAE (*Mission Régionale d'Autorité Environnementale*).
- 23 – PPA (*Parties Prenantes Associées*).
- 24 – Courriers remis avant la période de consultation du Public.
- 25 – Courriers remis pendant la période de consultation du Public.

- III -

- Modalités de fin d'enquête -

- 31 - Procès verbal du déroulement de la période de consultation du public.
- 32 - Mémoire en réponse au procès verbal de la période de consultation du public.

- IV -

- Conclusions du Commissaire Enquêteur.

- V -

- Liste des pièces jointes : (annexes de 50 à 60-3).

- I -

- Organisation de l'Enquête Publique -

- 10 - Commune de Saint-Denis de Pile :

Saint-Denis-de-Pile est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le Libournais, dans le département de la Gironde (région Nouvelle-Aquitaine).

Commune de l'aire urbaine de Libourne, son territoire est délimité d'Est en Ouest par la route nationale 89 et l'Isle, affluent de la Dordogne.

Elle présente un habitat pavillonnaire essentiellement composé de constructions en R+2 au maximum sur des parcelles de grandes surfaces.

Saint Denis de Pile appartient à la Communauté d'Aménagement du Libournais, **La CALi** .

Le projet de modification a pour objectif de (*préambule notice explicative page 9*) :

- Préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et l'environnement.
- Donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales.
- Donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables.
- Mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux.
- Rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics.
- Préserver la salubrité et la sécurité publique.
- Corriger des erreurs matérielles.
- Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

Pour réaliser ces objectifs La Cali propose les dispositions suivantes :

- - La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du PPRI.
- - La réduction de la possibilité de construire dans certaines zones urbaines du PLU et la fermeture à l'urbanisation de zones 1AU (passage en 2AU) entraînant la suppression d'OAP.
- - L'intégration de bandes de recul en zone UCv.
- - L'extension et la création de zones UX.
- - Le développement d'un élevage canin et la création d'une pension en zone A.
- - La création d'un emplacement réservé.
- - La possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville.

- - La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UAv.
- - La modification du règlement en zones urbaines permettant notamment l'encadrement de la division parcellaire.
- - Modification de l'article 7 des zones 1AU.
- - Modifications communes aux zones A et N.

- 11 – Cadre juridique de l'enquête publique :

- 11-1) Textes spécifiques à cette enquête publique :

- – **05 octobre 2020** Demande de la commune de Saint Denis de Pile à la CALI pour l'ouverture d'une enquête publique pour la modification n°2 du PLU
- – **09 novembre 2020** Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire de La Communauté Aménagement du Libournais – (*annexe 51*)
- - **04 juillet 2022** - Demande de LA CALI au Tribunal Administratif de Bordeaux, pour la mise en place d'une enquête publique - (*annexe 52*).
- - **12 juillet 2022** - Décision n°E22000074/33 du Tribunal Administratif de Bordeaux, pour la désignation de M Joseph PICO Commissaire Enquêteur Titulaire -
- - **10 août 2022** - Arrêté n°2022-422 de Monsieur Jacques LEGRAND pour Monsieur Philippe BUISSON président de La Cali.

- 11-2) - Cadre juridique pour la création d'un PLU :

- **Code de l'urbanisme et notamment les articles :**

ART L153-36 - ART L153-37 - ART L153-38 - ART L153-40

Modification de droit commun

ART L153-41 - ART L153-43 - ART L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153- 26.

– 12 – Concertation avant la période de consultation du public :

- **Mercredi 27 juillet :**

- Échanges sur l'organisation de cette EP avec Mme Marion MARTIN *Chargée de mission planification - PLUi-HD La CALI Vayres.*
- Proposition de calendrier des permanences.
- Rédaction de l'arrêté d'EP.
- Rédaction des publicités pour la presse locale.
- Rédaction et emplacements de l'affichage.
- Organisation de la clôture de l'EP ; gestion des 2 registres d'Enquête Publique.

- Le site informatique de La CALI (www.lacali.fr) dispose de moyens informatiques à la disposition du public permettant l'accès au dossier avec possibilités d'émettre un avis ou des remarques.

La commune de Saint Denis de Pile dispose aussi des outils numériques pouvant assurer cette fonction.

- Jeudi 28 juillet 2022 de 14h00 à 15h30 :

Prise de contact et entretien concernant la modification n°2 du PLU avec M. Denis DALLA-SANTA (*Directeur du Service Urbanisme de la Commune de St-Denis de Pile*) et M Eric Nicoletti (*Élu Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement*).

Nous avons abordé :

- Le calendrier des permanences.
- Moyens informatiques de la commune permettant l'accès du public au dossier d'EP avec possibilités d'émettre un avis ou des remarques.
- Calendrier organisation et contrôle de la publicité et de l'affichage.
- Les motivations et les enjeux de la modification n°2 du PLU.
- La gestion des registres d'enquêtes publiques.
- Évolutions du développement de la commune.
- - Objet et attentes de cette modification n°2 du PLU. .
- Prise de rendez-vous pour une visite des lieux le 1 septembre à 14h00.

-- Vendredi 26 août 2022 15h00 ouverture des registres d'enquête publique :

En présence de Benjamin MAUFRONT, (*responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine*) et de Mlle Marion Martin, (*chargée de mission planification - PLUi-HD*), bureaux de La Cali - Communauté d'agglomération du Libournais 33 Avenue de la Gare 33870 Vayres tél : 05 57 25 01 51, j'ai procédé à l'ouverture des registres d'enquête publiques.

Nous avons à cette occasion repris les différents points pour le bon déroulement de cette consultation du publique : publicité, affichage, récupération des registres en fin d'enquête, spécificité de l'urbanisation concernant cette commune, prise de rendez-vous pour la remise du procès verbal de la période de consultation du public. La date retenue est le lundi 10 octobre.

- Visite des lieux - Jeudi 1 septembre 2022 de 14h00 à 16h00 :

M. Denis DALLA-SANTA, (*Directeur du Service Urbanisme de la Commune de St-Denis de Pile*) et M Eric NICOLETTI, (*Élu Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement*), m'ont fait découvrir les particularités et les problématiques du territoire de la commune de Saint Denis de Pile : secteurs de Frappe, Nouet, Bossuet, Martin Masson, Goizet, le chenil et son environnement, etc.

- 13 - EP calendrier des permanences –

Jeudi 01/09/2022	9h00 à 12h00	
Lundi 05/09/2022		14h00 à 17h00
Mardi 13/09/2022	9h00 à 12h00	
Mercredi 21/09/2022		14h00 à 17h00
Samedi 01/10/2022	9h00 à 12h00	

- 14 - Information du Public :

• 14 -1) Publicité dans la presse locale.

Cette enquête a fait l'objet des publicités suivantes :

- **Sud Ouest et le Résistant :**
 - le jeudi 11 août 2022.
 - le mercredi 24 août 2022.
 - le lundi 5 septembre 2022.

Une première parution le jeudi 11 août 2022 dans « Sud-Ouest » et « Le Résistant », comportant une erreur d'adresse concernant les locaux d'accueil pour les permanences, a été remplacée par un correctif publié le mercredi 24 août 2022 ;

• 14 -2) Affichage réglementaire (annexe 59-1) :

Les affiches jaune de format A2, ont été disposées dans les présentoirs extérieurs :

- Tableau d'affichage de la Salle des Fêtes de *Saint Denis de Pile*.
- Mairie de Saint Denis de Pile : (*Place de Verdun 33910 Saint Denis de Pile*)
- Pôle Aménagement et Urbanisme (*11 Ave de Verdun 33910 Saint Denis de Pile*)
- Siège de La CALI Libourne ; (*42 rue Jules Ferry 33500 Libourne*).

Le contrôle de l'affichage de l'avis d'E.P. a été effectué à l'occasion de chaque permanence par le Commissaire Enquêteur et à la diligence de la commune par sa police municipale.

L'attestation d'affichage signée de Madame le Maire de Saint-Denis de Pile et Monsieur le président de La CALI figure en annexe 59-2 et 59-3.

• 14 -3) Site de la CALI et de la commune de Saint Denis de Pile :

Conformément aux prescriptions de l'arrêté n°2022-422 du 09/08/2022 paragraphe 10 :

- LA CALI a mis en ligne sur son site, l'existence et les modalités de cette enquête publique, ainsi que le dossier d'enquête publique avec possibilité d'y déposer des observations.
- La commune de Saint Denis de Pile a publié sur son site l'existence de l'enquête en cours et le dossier d'enquête publique.

De plus, la commune a utilisé ses 3 panneaux d'information lumineux, Facebook et le Magazine Municipal de rentrée, pour faire connaître l'existence et le déroulement de cette enquête publique.

Pour faciliter l'accès au dossier d'enquête, un lien a été réalisé entre le site de la commune de Saint Denis de Pile vers le site de LA CALI.

- 15 – Accueil du public :

• 15-1) Modalités d'accueil du public :

L'accueil du public et les permanences ont été organisés :

- Salle de réunion du Pôle Aménagement et Urbanisme de la Mairie de Saint-Denis de Pile.
 - Le public disposait d'un dossier d'enquête publique complet.

- Au siège de l'E.P. La CALI à Libourne ;
 - Aucune permanence n'a été programmée en ce lieu.
 - Un dossier d'Enquête et un registre d'enquête publique y étaient disponibles.

La salle de réunion du Pôle Aménagement et Urbanisme de la commune, réservée pour les permanences a permis de recevoir le public dans de bonnes conditions car à proximité immédiate du service de l'urbanisme.

Les préoccupations des intervenants pouvaient être traitées immédiatement et prises en compte par le service de l'urbanisme, y compris les 29 interventions hors enquête.

• **15-2) Composition du dossier d'enquête publique :**

- Pièce n°1 : L'arrêté d'ouverture de l'EP
- Pièce n°2 : La notice explicative
- Pièce n°3 : Liste des OAP
- Pièce n°4 : Le règlement écrit
- Pièce n°5 : Les plans de zonage
- Pièce n°6 : Liste des emplacements réservés
- Pièce n°7 : Un registre d'enquête publique.
- pièce n°8 : Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (7 juillet 2022)
- Pièce n°8 : Liste des PPA contactés
- Pièce n°9 : Réponse de la DTTM (4 août 2022)
- Pièce n°10 : Réponse de l'INAO (9 juin 2022).
- Pièce n°11 : Réponse du Bureau Syndical Pôle Territorial du Grand Libournais (5 juillet 2022)
- Pièce n°12 : Délibération du Bureau Syndical Pôle Territorial du Grand Libournais (5 juillet 2022)
- Pièce n°13 : Avis du Département de La Gironde (6 septembre 2022).
- Pièce n°14 : Avis du Centre National de la Propriété Forestière nouvelle Aquitaine (22 septembre 2022)

- **16 – Déroulement de l'enquête :**

- **16-1 Interventions du public**, (*Procès Verbal de la période de consultation en pièces jointes*)

La consultation du public s'est déroulée sans incident.

Toutefois, il est à noter la difficulté pour les intervenants de se situer sur une carte sans axes routiers clairement identifiés.

- **SAINT DENIS DE PILE**

- - **34** interventions ont fait l'objet d'une inscription dans le registre d'enquête publique,
- - **5** interventions seulement concernaient l'enquête en cours.

- - 7 hors permanences.
- - 27 durant les permanences
- - 3 courriers reçus en mairie.
- - 28 demandes de classement en zone constructible sur les 34 interventions ont été comptabilisées.
- - **Un** seul intervenant s'est intéressé au fond et à la forme de la modification n°2 du PLU.

Toutes les interventions ont été prises en considération y compris les interventions hors enquête.

- **SIEGE DE LA CALI** à Libourne,

Aucune permanence n'a été programmée mais un dossier d'enquête publique était disponible.

Aucune intervention n'a été constatée.

Voir le Procès Verbal de la consultation du public en pièces jointes.

- 16-2 Message sur le site de la CALI.

Aucun message n'a été relevé sur le site numérique de LA CALI.

- 16-3 Incidents relevés au cours de l'enquête.

Aucun incident n'a été relevé au cours de la période de consultation du public.

- 17 – Clôture de la période de consultation du public :

- le samedi 1^{er} octobre 2022 :

- Remise des courriers et du registre d'Enquête Publique :

À la fin de la dernière permanence, coïncidant avec la fin de l'enquête, j'ai effectué la clôture des registres d'enquête et j'ai récupéré les courriers et les documents déposés par les intervenants.

Documents remis à Mme Marion MARTIN, représentant la CALI, le lundi 10 octobre au cours de la réunion pour la remise du « Procès Verbal du déroulement de la consultation du public » au Pôle Aménagement et Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile.

- II -

**- Modification n°2 du PLU de la Commune de
Saint-Denis de Pile -**

**- 21 – Historique du projet de création de cette modification n°2
du PLU :**

- 17 août 2022 : **Modification n°2 PLU Saint Denis de Pile – ENQUETE PUBLIQUE**

- 05 octobre 2021 : Mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT-DENIS-DE-PILE

- 16 novembre 2020 la Communauté d'Agglomération du Libournais a prescrit la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Denis de Pile.

- 11/12/2013 Le PLU de Saint-Denis-de-Pile a été approuvé par délibération du Conseil Municipal leIl a ensuite connu des modifications en 2017 et 2022.

- **11 février 2008** La commune de Saint Denis de Pile a prescrit la révision de son POS en PLU.

- 30 novembre 2001 : Révision du POS.

Ce document ne correspondait plus aux exigences de l'aménagement de la commune. Tout en continuant à préciser le droit des sols, le Plan local d'urbanisme a permis de mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir traduit à travers le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et de définir des actions précises pour assurer le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement. La commune souhaitait ainsi définir des conditions et modes de renouvellement ainsi que de développement durable de l'urbanisation du territoire de Saint Denis de Pile. Le PLU a permis ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.

Les objectifs du nouveau document d'urbanisme s'articulaient autour des grands thèmes suivants : Développement économique ; Développement de l'habitat ; Aménagement ; Stratégie de développement ; Environnement et Cadre de vie.

**- 22 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :
MRAe du 7 juillet 2022. (annexe 62)**

- Article 1^{er} :

- En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile présenté par la communauté d'agglomération du Libournais (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

- **Article 2 :**
- La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

- **Article 3 :**
- La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>. En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 7 juillet 2022 :

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine, le membre délégué,
Didier Bureau.

- 23 – Avis des PPA (Parties Prenantes Associées) :

- **23-1- Liste des personnes publiques associées consultées le 03/06/22 :**
 - DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer (*Réponse le 4 août 2022 annexe 63*).
 - Région de Nouvelle Aquitaine.
 - Conseil Départemental de Gironde (*Réponse le 6 septembre 2022 annexe 66*).
 - PETR – Pôle d'Équilibre Territorial Et Rural du Grand Libournais (*annexe 65 et 65b le 05/07/22*).
 - Chambre d'agriculture.
 - CMA - Chambre des Métiers et de l'Artisanat.
 - Chambre de commerce et d'industrie.
 - INAO – Institut National de l'Origine et de la Qualité : (*annexe 64 le 09/06/22*)
 - DRAC, UDAP – Direction Régionale des Affaires Culturelles – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.
 - CNPF – Centre National de la Propriété Foncière. (*annexe 67 réponse le 22/09/2022*)
 - Sous-Préfecture.
 - Mairie de Saint Denis de Pile.

- **23-2 Réponses et avis de l'État :**

- **23-21) - Avis DDTM (annexe 63 réponse 04/08/22) :**

En conclusion, la DDTM précise que :

- La présente modification apporte de nombreuses améliorations au PLU.
- Elle permet de réduire la constructibilité dans les secteurs éloignés du centre bourg.
- Priorise les secteurs d'urbanisation.

Elle recommande d'apporter un regard plus précis sur la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais

Nota : Dans sa réponse (*page 3 §1*) la DDTM préconise l'édification de murs anti-bruit contre les aboiements, entre 3 et 6 m de hauteur ; Or la première habitation se trouve à 140m et l'aire de stationnement des gens du voyage à plus de 160m.

De plus le confinement de cet espace canin entre des murs d'une hauteur de 3 à 6 m, serait certainement préjudiciable sur le plan sanitaire.

- **23-22) – Avis du Conseil département de la Gironde. (Gestion de l'eau et des risques liés – (réponse du 6 septembre 2022 - annexe 66) :**

Le Conseil département de la Gironde rappelle dans cette réponse les réglementations et les mesures de préventions à respecter dans la gestion de l'eau et la prévention des risques.

Elle souligne aussi l'accompagnement financier, les mesures et les études réalisées concernant l'hydraulique, sur les bassins versants, l'alimentation en eau potable, l'assainissement, les enjeux du GEMAPI.

Elle conclut : en tout état de cause, si les études permettent de définir la présence d'une nappe d'eau proche du sol, de manière générale, les recommandations/préconisations sont les suivantes :

- **Sur les secteurs non urbanisés** concernés par l'aléa remontées de nappe :
Les espaces agricoles et naturels doivent conserver leur vocation et doivent faire l'objet d'un classement adapté.
- **Sur les secteurs déjà urbanisés** concernés par l'aléa :
Il convient de définir des dispositions constructives dans le règlement permettant de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens (caves et sous-sol interdits, surélévation du premier niveau du bâtiment par rapport au terrain naturel d'habitation).

- **23-23) – Avis de CNPF – Centre National de la Propriété Foncière : (annexe 67 le 22/09/2022)**

Le CNPF émet un avis favorable en rappelant que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivant du code Forestier.

- **23-3 Avis des PPA :**

- **23-31) – Avis INAO (annexe 64 - réponse le 09/06/22) ;**

L'INAO, au vu des éléments transmis, n'a pas d'objection à formuler sur ce projet de modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Denis-de-Pile dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les territoires susceptibles de produire en AOC.

- **23-32) Avis PETR – Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Grand Libournais (annexe 65 et 65b - réponse le 05/07/22)**

En résumé, la modification du PLU de Saint-Denis-de-Pile améliore la compatibilité du PLU avec le DOO du SCoT en attendant la révision du PLU. Toutefois, il est attendu une prise en compte des remarques de la présente note technique.

- 24 - Courriers remis avant la période de consultation ;

- 09 juin 22 - Avis INAO (annexe 64)
- 05 juillet 2022 – Avis du PETR – (annexe 65 et 65b)
- 7 juillet 2022 - Avis de la MRAE (*annexe 62*)
- 4 août 2022- Avis de la DDTM (*annexe 63*)

- 25 – Courriers remis pendant la période de consultation du public :

- 6 septembre 2022- Avis du Conseil Département de la Gironde. (*Gestion de l'eau et des risques liés – annexe 66*) :
- 16 septembre 2022 – Courrier de indivision CASIMIR (*EP liste remise documents n°24*)
- 20 septembre 2022 Avis du CNPF (*annexe 64*)
- 22 septembre 2022- Avis de CRPF - Centre Régional de la Propriété Foncière : (*annexe 67*))
- 22 septembre 2022- Courrier de Mme Marine CERVONI (*EP liste remise documents n°34*)
- 23 septembre 2022- Courrier de M Éric BINET (*EP liste remise documents n°12*)

INTERVENTIONS ENREGISTRÉES « PÔLE AMÉNÉGEMENT ET URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE

Permanence du jeudi 01 septembre de 09h00 à 12h00

- 1) – Intervention de M CLAVERIE : Hors EP.
- 2) – Intervention de M Ghislain LEMEILLEUR : Hors EP.
- 3) – Intervention de M Guillaume MAZOUAUD :

Permanence du lundi 05 septembre de 14h00 à 17h00

- 4) – Intervention de M Miguel GONZALVO Hors EP.

- Mercredi 7 septembre 2022 hors permanence

- 5) - Mme LE BORGNE RONAN Hors EP.
- 6) - Mme Christina MERLET Hors EP.

- Jeudi 8 septembre 2022 hors permanence :

- 7) - M Bernard WENTA Hors EP.
- 8) - M Denis VAQUIÉ Hors EP.
- 9) - Mme Audrey CHIMA Hors EP.
- 10) - Mme Catherine ENNUYER Hors EP.
- 11) - M Gérard TURPEAU Hors EP.
- 12) - M Éric BINET . Hors EP.
- 13) - Mr Denis VAQUIÉ Hors EP.

- Jeudi 15 septembre 2022 hors permanence :

- 14) - Mme BROUSSE Claudette Hors EP.

- Mardi 20 septembre 2022 hors permanence :

- 15) - Mme LAZARE / MERLET Hors EP.

- Permanence du mercredi 21 septembre 2022 de 14h00 à 17h00 :

- 16) - M Jean-Marc FERCHAUD Hors EP.
- 17) - M Didier MARTIN Hors EP. .
- 18) - Mme Stéphanie SUBRENAT - Hors EP.
- 19) - Mme Magali BEAUDON Hors EP.
- 20) - M Jean-Claude MASSOLIN Hors EP.
- 21) - M Didier TREILLIE Hors EP.
- 22) - Mme Dominique ARLETTE et M Bernard LAFLEUR Hors EP. .
- 23) - Mme et M Marcel ROCHOIR . Hors EP.
- 24) - Courrier Indivision CASIMIR Hors EP

- Vendredi 23 septembre 2022 - hors permanence

- 25)- Mme Lydie REMINGTON Hors EP

- Permanence du samedi 01 octobre 2022 de 09h00 à 12h00 :

- 26) - Mme Cécile BERNIER Hors EP
- 27) - Tejy DOMINIQUE Hors EP
- 28) - Claudio DOMINIQUE Hors EP
- 29) – Piewick AMADOR
- 30) - Succession DULUC
- 31) - Mme Marie Claire GRATRAUD et M Daniel MARTEAU
- 32) - Mme Jacqueline BEAUDON Hors EP
- 33) - Mme Lydie REMINGTON Hors EP
- 34) - Courrier de Mme Marine CERVONI Hors EP

Le détail des interventions est développé dans le Procès Verbal de consultation du public joint.

- III -

- **Modalités de fin d'enquête** -

- **31 - Clôture de l'enquête, remise des courriers, du registre et du dossier d'enquête publique :**

Samedi 1^{er} octobre 2022 :

La clôture de l'Enquête a été effectuée, par mes soins, à 12H00 au Pôle Aménagement et Urbanisme de la commune de Saint-Denis-De-Pile, en fin de la dernière permanence. J'ai conservé les 2 registres d'EP et les courriers et documents remis au cours de la période de consultation du public.

- **32 - Procès Verbal du déroulement de la période de consultation du public :**

- Pôle de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile :

L'accueil du public a été organisé uniquement dans la salle de réunion des locaux du Pôle Aménagement et Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile.

Le personnel de l'urbanisme s'est montré très impliqué et disponible pour répondre aux attentes du public.

La consultation du public s'est déroulée sans incident.

- Siège de la CALI à Libourne :

- aucune permanence n'a été programmée mais un dossier d'enquête publique était disponible ;
- aucune intervention n'a été constatée sur le registre d'Enquête ni sur le site numérique.

- **33 – Lundi 10 octobre - Remise du « Procès Verbal » de synthèse de la période de consultation du public :**

Salle de réunion du pôle Aménagement et Urbanisme de la commune de Saint Denis De Pile, de 9h00 à 12 h00 en présence de :

M Denis DALLA SANTA Directeur du Service Urbanisme Saint Denis De Pile
M Eric NICOLETTI, (*Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement*), et
Mme Marion MARTIN Chargée de mission planification - PLUi-HD LA CALI,
M Joseph PICO Commissaire Enquêteur.

Chaque intervention a été examinée avec attention.

Le procès verbal a été remis en fin de séance à Mme Marion MARTIN Chargée de mission planification - PLUi-HD représentant LA CALI,

Le « Procès Verbal du déroulement de la consultation du public » figure en pièce jointe.

Pour faciliter la lecture et l'exploitation du Procès Verbal et des observations correspondant au Mémoire en réponse, sur le même document sont portées en **vert** les remarques du CE et en **rouge** les observations de la commune de Saint Denis de Pile.

- - **34** interventions ont fait l'objet d'une inscription dans le registre d'enquête publique,
- - **5** interventions seulement concernaient l'enquête en cours.
- - **7** hors permanences.
- - **27** durant les permanences
- - **3** courriers reçus en mairie.
- - **28** demandes de classement en zone constructible sur les 34 interventions ont été comptabilisées.
- - **Un** seul intervenant s'est intéressé au fond et à la forme de la modification n°2 du PLU.

Toutes les interventions ont été prises en considération y compris les interventions hors enquête.

• **34 - Mémoire en réponse au procès verbal de la période de consultation du public :**

Remis le mardi 11 octobre 2022

Pour faciliter la lecture et l'exploitation du Procès Verbal et des observations du Mémoire en réponse, sur le même document sont portées en **vert** les remarques du CE et en **rouge** les observations de la commune de Saint Denis de Pile.

- IV - - CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR -

Saint-Denis-de-Pile est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le Libournais, dans le département de la Gironde (région Nouvelle-Aquitaine).

Depuis vingt ans, la population ne cesse d'augmenter. La viticulture et l'agriculture constituent deux activités dynamiques de la commune et l'ouverture de l'autoroute A89 offre de nouvelles perspectives économiques.

Située en vallée de l'Isle, Saint Denis de Pile compte plus de 5700 habitants et s'étend sur une superficie d'environ 2 800 ha, qui offre une diversité de paysages naturels. Riche de son patrimoine, la ville s'est aujourd'hui transformée et poursuit un développement équilibré tout en respectant son identité rurale pour servir les habitants et construire demain.

La proximité de Bordeaux, situé à moins de 45 mn quel que soit le moyen de locomotion utilisé, la qualité de vie et l'offre en unités foncières de surfaces importantes, participent à l'attractivité de ce bourg à la campagne.

La population, propriétaire foncière vieillissante, en difficulté pour entretenir ses biens, est tentée aujourd'hui de morceler son patrimoine et le négocier afin de se constituer une ressource destinée à réaliser un environnement plus adapté à ses besoins.

Cette population vieillissante a besoin de la proximité de services commerciaux, culturels, médicaux etc.

La commune de Saint Denis de Pile doit tenir compte de cette situation, respecter les dispositions imposées par la réglementation en cours et anticiper sur les évolutions à venir. La commune de Saint Denis de Pile fait partie de la Communauté de Communes du Libournais « La CALI » qui élabore actuellement un PLUi,

La modification n°2 du PLU doit prendre en compte tous ces impératifs.

• Comparatif entre les objectifs, les mesures et les réalisations correspondants envisagés :

- Objectifs de la modification N°2 du PLU : Mesures et réalisations correspondantes envisagées :

• Préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et de l'environnement :

- Le développement d'un élevage canin et la création d'une pension canine en zone A, création de zone Ax et Ah ; (*notice explicative page 25 à 30*) ;

- La création d'un emplacement réservé consistant à la réalisation d'une réserve d'eau incendie ; (*notice explicative page 39*)

- La possibilité de réaliser : des équipements publics dans le centre-ville.

• Donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales - (page 70 et 71 notice explicative).

• Donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables,

- (page 71 et 72 notice explicative)

• Mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux :

- La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UA_v ;
 - La modification du règlement en zones urbaines permettant notamment l'encadrement de la division parcellaire ; *(notice explicative page 11)*
- **Rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics :**
- L'extension et la création de zones UX *(notice explicative page 57)* ;
 - La modification du règlement en zones urbaines permettant notamment l'encadrement de la division parcellaire ; *(notice explicative page 11)*
 - L'intégration de bandes de recul en zone UC_v *(notice explicative page 18)*
 - La réduction de la possibilité de construire dans certaines zones urbaines du PLU et la fermeture à l'urbanisation de zones 1AU (passage en 2AU) entraînant la suppression d'OAP.
- **Préserver la salubrité et la sécurité publique :**
- La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du PPRI.
 - Modifications communes aux zones A et N *(notice explicative page 13)*
 - La création d'un emplacement réservé consistant à la réalisation d'une réserve d'eau incendie. *(notice explicative page 39)*
- **Corriger des erreurs matérielles :**
- Périmètre d'une zone de recul + habitation oubliées en zone UC_v *(notice explicative page 33 §1.8.)*
 - Espace boisé mal positionné *(page 33 notice explicative)*.
- **Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées :**
- Modification de l'article 7 des zones 1AU.
 - La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du PPRI ; *(notice explicative page 11)*

La commune prend acte de ces objectifs et s'emploie à leur mise en œuvre.

C'est pourquoi elle demeure réservée sur certains secteurs en permettant uniquement le développement de l'habitat social dans le respect des contraintes de la loi SRU.

(Modifications des zones 1AU en 2AU)

Elle permet aussi, par la création de micro zones Ah et Nh, de réaliser des extensions ou la création de services dont un chenil et un élevage canin.

Elle entend favoriser et faciliter le quotidien des administrés en développant une mixité des services et des commerces de proximités indispensables au quotidien.

Elle entend aussi se conformer aux nouvelles dispositions législatives et intégrer les nouvelles mesures préconisées par la législation de l'urbanisme : SCOT, SRU et PPRI, etc.

- La présente modification apporte de nombreuses améliorations au PLU.
- Elle permet de réduire la constructibilité dans les secteurs éloignés du centre bourg.

- Priorise les secteurs d'urbanisation.

En considération de ces observations et constatations, j'émet,

UN AVIS FAVORABLE

**A la modification n°2 du PLU,
demandé par la
Commune de Saint Denis de Pile et LA CALI.**

Le vendredi 21 octobre 2022

Le commissaire enquêteur titulaire : Joseph PICO

- V -

- liste des pièces jointes de 50 à 67 –

- - 51) – 05 octobre 2020 Demande de la commune de Saint Denis de Pile à la CALI pour l'ouverture d'une enquête publique pour la modification n°2 du PLU
- - 52) - 09 novembre 2020 Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire de La Communauté Aménagement du Libournais – annexe 51
- - 53) - 04 juillet 2022 - Demande de LA CALI au Tribunal Administratif de Bordeaux, la mise en place d'une enquête publique.
- - 54) - 12 juillet 2022 - Décision n°E22000074/33 du Tribunal Administratif de Bordeaux, pour la désignation de M Joseph PICO Commissaire Enquêteur Titulaire-
- - 55) - 10 août 2022 - Arrêté n°2022-422 de Monsieur Jacques Legrand pour Mr Philippe Buisson président de La Cali.
- - **56)** – PV de la période de consultation du public. Dossier joint
- - **57)** - Mémoire en réponse. Dossier joint
- - **58)** - Copies des Registres d'Enquête Publique. Dossier joint
- - **59) - Affichage.**
 - 59-1 Affiche annexe
 - 59-2-Attestation d'affichage
- - **60) – Publicité dans la presse :**
 - 60-1 – Sud-Ouest 11/08/22
 - 60-2 – Le Résistant 11/08/22
 - 60-3 – Sud Ouest Erratum 24/08/22
 - 60-4 – Le Résistant Erratum 24/08/22
 - 60-5 – Sud Ouest 08/09/22
 - 60-6 – Le Résistant 08/09/22
- **Avis PPA :**
- - **62) – Réponse MRAe :**
- - 63) - Avis DDTM-33 ;
- - 64 - Avis INAO
- - 65 - Bureau Syndical Pôle Territorial du Grand Libournais
- - 65b - Registre des délibération Bureau Syndical Pôle Territorial du Grand Libournais
- - 66 – Département de la Gironde
- - 67 – CNPF