

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE (33)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

# COMMUNE DE SAINT-DENIS DE PILE

Réalisé par

**G2C environnement**

316, rue de Becquerel  
11400 Castelnaudary

Tél: 04 68 23 06 28



VILLE DE  
Saint  
Denis  
de Pile



# Sommaire

1. AVANT PROPOS .....	5
<b>Le PLU : Aspects généraux .....</b>	<b>6</b>
<b>Le P.L.U. de Saint Denis de Pile .....</b>	<b>8</b>
2. DIAGNOSTIC COMMUNAL .....	13
1ERE PARTIE : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-PILE .....	14
<b>Présentation de la commune de saint-denis-de-pile .....</b>	<b>14</b>
<b>Analyse sociale de Saint-Denis-de-Pile.....</b>	<b>23</b>
<b>Evolution démographique de Saint-Denis-de-Pile .....</b>	<b>33</b>
<b>Les caractéristiques du parc de logement.....</b>	<b>40</b>
<b>Données économiques .....</b>	<b>47</b>
<b>Les équipements .....</b>	<b>63</b>
<b>Les infrastructures de déplacements.....</b>	<b>67</b>
<b>Assainissement, énergies, déchets .....</b>	<b>71</b>
2EME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS DE PILE.....	74
<b>Contexte environnemental .....</b>	<b>75</b>
<b>Le cadre de vie paysager de Saint Denis de Pile.....</b>	<b>92</b>
<b>Composantes urbaines.....</b>	<b>102</b>
<b>Un patrimoine historique et culturel à préserver.....</b>	<b>113</b>
<b>Caractéristiques physiques et naturelles de Saint Denis de Pile .....</b>	<b>114</b>
<b>Biodiversité et Milieux naturels.....</b>	<b>117</b>
<b>Ressources naturelles .....</b>	<b>127</b>
<b>L'impact de l'activité humaine sur l'environnement .....</b>	<b>135</b>
<b>Tendances évolutives : le scénario au « fil de l'eau ».....</b>	<b>143</b>

<b>Les grands enjeux de la commune de Saint Denis de Pile.....</b>	<b>148</b>
<b>Hiérarchisation des enjeux sur la commune .....</b>	<b>160</b>
3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE SAINT DENIS DE PILE.....	161
<b>Explications des choix retenus pour établir le padd.....</b>	<b>162</b>
<b>Les grands axes du padd .....</b>	<b>166</b>
4. LE PROJET DE PLU .....	173
<b>Le zonage .....</b>	<b>174</b>
<b>Le Règlement.....</b>	<b>175</b>
<b>Justification du zonage et du règlement du PLU de Saint Denis de Pile .....</b>	<b>176</b>
<b>Les servitudes d'urbanisme particulières.....</b>	<b>275</b>
<b>Compatibilité du projet avec les documents supra communaux.....</b>	<b>335</b>
5. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT SUITE A LA MISE EN ŒUVRE DU PLU.....	336
<b>Les incidences sur les caractéristiques physiques et naturelles de la commune .....</b>	<b>337</b>
<b>Les incidences prévisibles liées aux activités humaines.....</b>	<b>343</b>
<b>La mise en œuvre du projet face aux ressources naturelles .....</b>	<b>347</b>
<b>La pollution et le projet de plu de saint Denis de Pile.....</b>	<b>348</b>
<b>Les incidences de la mise en œuvre du plu sur le cadre de vie communal .....</b>	<b>349</b>
<b>La prise en compte des risques et nuisances dans le plu.....</b>	<b>351</b>
<b>L'évaluation des incidences environnementales suite à la mise en œuvre du PLU de Saint Denis de Pile.....</b>	<b>352</b>
6. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000.....	353
<b>Analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects du projet sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces du site.....</b>	<b>365</b>
<b>Conclusion de l'étude d'incidences sur le site Natura 2000.....</b>	<b>377</b>
7. MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION DES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU .....	379

8. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU.....	382
9. PRESENTATION DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	386
10. RESUME NON TECHNIQUE .....	390

# 1. AVANT PROPOS

---

## LE PLU : ASPECTS GÉNÉRAUX

---

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

### **Le P.L.U. document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité**

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable:

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des

transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

**Outil d'aménagement**, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieur desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

**Document juridique opposable au tiers**, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

## LE P.L.U. DE SAINT DENIS DE PILE

---

### MODE D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.*

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.



Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

## DU P.O.S. AU P.L.U. : RAPPEL DE LA PROCÉDURE À SAINT DENIS DE PILE

Par la délibération en date du 11 février 2008, la commune de Saint Denis de Pile a prescrit la révision de son POS en PLU.

Le POS a été révisé le 30 novembre 2001.

Aujourd'hui, ce document ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune. Tout en continuant à préciser le droit des sols, le Plan local d'urbanisme permettra 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 souhaite 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 permettra 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'articulent autour des grands thèmes suivants : du développement économique ; du développement de l'habitat ; de l'aménagement ; de la stratégie de développement ; de l'environnement et le cadre de vie.

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
- le règlement.
- les documents techniques annexes concernant notamment :
  - les réseaux publics,
  - les servitudes,
  - les emplacements réservés,

### **Conformément à l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :**

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

**Les objectifs de ce rapport** sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.

## L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU DE SAINT DENIS DE PILE : CONTEXTE

Le contexte juridique environnemental est dense et est établi au niveau international, européen et national. Il est concrètement constitué de nombreuses conventions et chartes internationales pouvant donner lieu à des directives européennes et pouvant finalement aboutir à des politiques nationales réglementant la protection de l'environnement. Afin d'évaluer les incidences d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement (élaboré donc à l'échelle communale) et de mettre en place un document répondant ainsi aux objectifs fixés aux niveaux supérieurs, il convient de réaliser un travail préalable d'identification des objectifs fixés par la législation en vigueur qui soient adaptés au contexte environnemental communal et aux enjeux identifiés.

Ainsi, au préalable de la réalisation de l'état initial de l'environnement du PLU de Saint Denis de Pile, un travail de compilation des différents textes législatifs en vigueur relatifs à l'environnement et notamment ceux ayant des conséquences directes sur le territoire communal a été réalisé afin de prendre connaissance des objectifs liés à l'environnement ; dans cette optique, la liste présentée dans ce rapport n'est pas exhaustive et concerne principalement les textes impactant sur le territoire de la commune.

De la même manière sont présentés les Plans et Programmes supra communaux ayant une incidence sur l'environnement afin de prendre connaissance de la retranscription du cadre législatif à une échelle supra communale et afin d'élaborer un PLU qui soit cohérent avec les diagnostics environnementaux réalisés à cette échelle et avec les recommandations, réglementations et/ou mesures avancées.

L'état initial de l'environnement de la commune de Saint Denis de Pile est ensuite réalisé pour mettre en exergue les enjeux communaux liés à l'environnement et afin d'élaborer une véritable stratégie en faveur de l'environnement sur le territoire communal au regard de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, suite à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune et à l'élaboration du PLU, une évaluation environnementale du projet est réalisée afin de mesurer les incidences notables du PLU sur l'environnement au regard des enjeux et objectifs définis par le diagnostic et par le PADD.

### CONTEXTE JURIDIQUE ENVIRONNEMENTAL

La prise en considération de l'environnement dans les documents d'urbanisme en France et notamment de l'état initial de l'environnement dans le rapport de présentation a été introduit dans la démarche de planification territoriale par la **Loi de protection de l'environnement du 10 Juillet 1976** afin de permettre une prise en considération de l'environnement dans ces documents, notamment dans l'optique d'intégrer la préservation de l'environnement aux démarches de développement territorial.

Par ailleurs, au niveau européen, le cadre des évaluations environnementales s'est développé parallèlement à l'apparition de la **Directive « Projets » (85-337) du 27 Juin 1985 et 1993 relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement et de la Directive « Habitats » du 21 Mai 1992 relative à l'évaluation des incidences des plans et projets sur les sites Natura 2000**. Ces deux directives ont respectivement données lieu aux études d'impacts pour les projets et aux évaluations d'incidences intégrées dans les études d'impact.

Cette prise en considération des incidences a été introduite en France par la **Loi de solidarité et de renouvellement urbain du 13 décembre 2000** qui a intégré l'environnement comme composante territoriale à prendre en considération dans les documents d'urbanisme et notamment dans les SCOT et les PLU créés par cette même Loi. Ainsi, en plus de l'état initial de l'environnement, les PLU doivent désormais intégrer au rapport de présentation un exposé des incidences du dit Plan sur l'environnement et les mesures prises afin de le préserver et de le mettre en valeur.

Enfin, de nouvelles exigences ont été formulées par la **Directive Européenne 2001-42 « Plans et Programmes » du 27 Juin 2001** relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et a donné lieu aux évaluations des incidences des plans et programmes sur l'environnement (EIPPE), aux évaluations stratégiques sur l'environnement (ESE) et aux évaluations environnementales (EE) ; le but de cette Directive étant d'intégrer en phase amont la prise en considération de l'environnement dans les démarches de planification territoriale. La transcription en droit français de cette Directive a été réalisée par l'Ordonnance du 3 Juin 2004 et par le biais des Décrets 2005-613 et 2005-608 modifiant respectivement le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme.

**Le Grenelle de l'Environnement et précisément la Loi portant engagement national pour l'Environnement du 12 Juillet 2010**, vont finalement permettre d'élargir le champ des Plans Locaux d'Urbanisme concernés par une évaluation environnementale afin de répondre favorablement aux objectifs fixés par la Directive européenne du 27 Juin 2001 précédemment citée. Enfin, un projet de Décret relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a été élaboré afin d'appliquer cette Loi et afin d'assurer la transposition des Directives européennes ci-dessus citées au niveau national ; **ce projet de Décret précise que les PLU dont le territoire comporte un site Natura 2000 sont systématiquement soumis à évaluation environnementale.**

## OBJECTIFS ET DOMAINES D'INTERVENTION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale d'un Plan Local d'Urbanisme permet de compléter le rapport de présentation initialement composé d'un état initial de l'environnement, de l'évaluation des incidences du Plan sur l'environnement et la justification des choix retenus (Loi SRU) par de nouvelles dispositions permettant de renforcer la prise en considération de l'environnement en amont du projet. Ainsi et notamment par l'application de la Directive Européenne 2001-42 « Plans et Programmes » du 27 Juin 2001, l'évaluation environnementale apporte les éléments d'objectifs complémentaires suivants :

- **Articulation avec d'autres plans et documents d'urbanisme**
- État initial de l'environnement **et perspectives de son évolution**
- Évaluation des incidences
- Problèmes sur les zones revêtant une importance particulière (Natura 2000...)
- Explication des choix retenus
- **Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser**
- **Suivi**
- **Résumé non technique**

Par ailleurs, la réalisation d'une évaluation environnementale va permettre d'aborder de nombreux enjeux liés aux éléments naturels de l'environnement mais également des enjeux liés à des composantes non naturelles liées au fonctionnement du territoire et à son évolution de manière approfondie dans l'état initial de l'environnement. Ainsi les champs pris en considération par l'évaluation du PLU sont les suivants :

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La biodiversité et les milieux naturels</b></li> <li>- <b>Les pollutions et la qualité des milieux</b></li> <li>- <b>Les gestion des ressources naturelles</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les risques naturels et technologiques</b></li> <li>- <b>Le cadre de vie</b></li> <li>- <b>Le patrimoine naturel, culturel et paysager</b></li> </ul> |
|---|---|

## 2. DIAGNOSTIC COMMUNAL

---



## 1ÈRE PARTIE : DIAGNOSTIC SOCIO- ECONOMIQUE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE- PILE

---

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-PILE

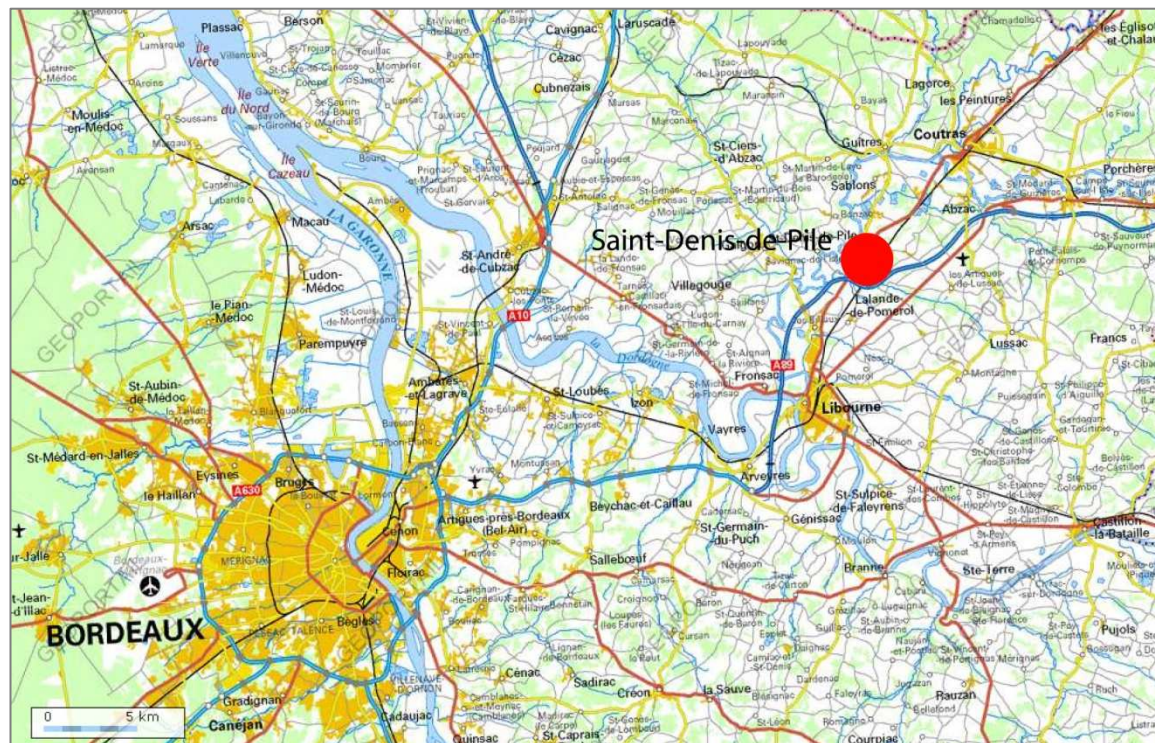
### SITUATION GÉOGRAPHIQUE

#### Le site

Saint Denis de Pile se localise au Nord-Est du département de la Gironde, dans la région Aquitaine. Située au Nord de Libourne, proche des grands vignobles de Saint-Emilion, de Lussac et de Pomerol, Saint Denis de Pile longe l'Isle, un affluent de la Dordogne. Dans ce pays de Guîtres, paysages de vallée, les pâturages dominant largement occupés par des bovins mais aussi des chevaux. Des bocages aérés d'arbres avec une dominance de chênes structurent l'ensemble et font l'agrément du paysage de la vallée. La composante eau qui fait la beauté de ce territoire représente néanmoins un danger lié au risque d'inondation.

Les communes limitrophes sont, au :

- Nord : Sablons
- Nord-Est : Abzac
- Sud-Est : Les Artigues de Lussac
- Sud : Lalande de Pomerol et Montagne
- Sud-Ouest : Les Billaux
- Ouest : Savignac-de-l'Isle
- Nord-Ouest : Bonzac



*Situation de Saint Denis-de Pile par rapport aux pôles urbains voisins*

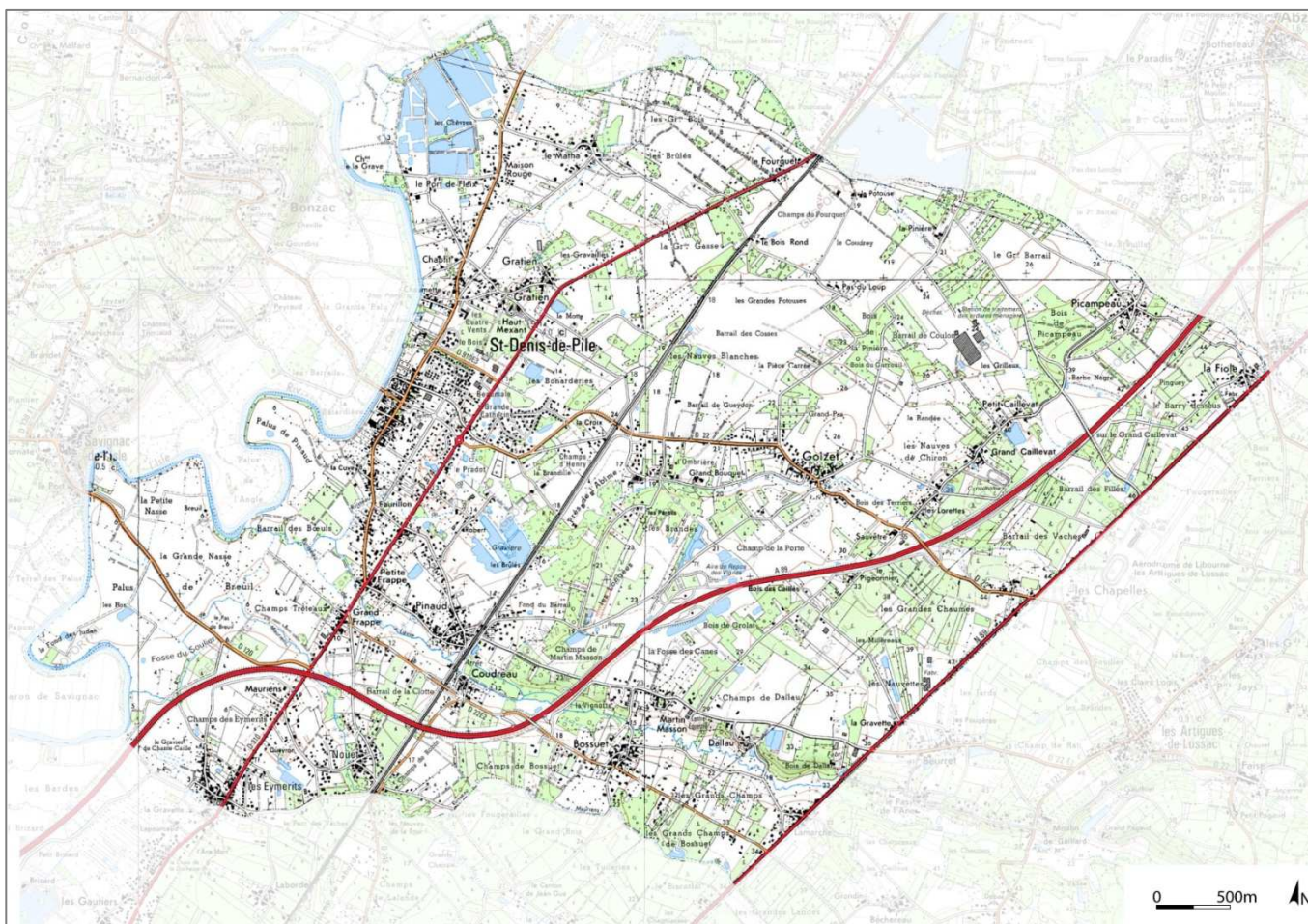
## Situation

La commune se situe à 46 km de Bordeaux, préfecture du département de Gironde et de la région aquitaine, à 9 km de Libourne et à 6 km de Guitres. Irriguée par différents axes de communication, Saint Denis de Pile ne semble pas être isolée. Le péage autoroutier (A89) le plus proche se situe sur la commune voisine d'Abzac. Cette autoroute souvent appelée "autoroute du vide" ou "autoroute des présidents" relie Bordeaux à Clermont-Ferrand.

Les limites communales se distinguent aisément, notamment par l'Isle à l'Ouest et par la route départementale RD 1089 (ex-RN89) à l'Est.

## Superficie

La superficie de la commune est de 2827 hectares. Pour comparaison, la taille moyenne des communes à l'échelle nationale est de 1 500 hectares. La densité est de 168 habitants au km<sup>2</sup>.



Le territoire communal



## SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Saint Denis de Pile est comprise dans le département de la Gironde et la région Aquitaine. Elle fait partie de l'arrondissement de Libourne et du canton de Guîtres.

### La Communauté d'Agglomération du Libournais

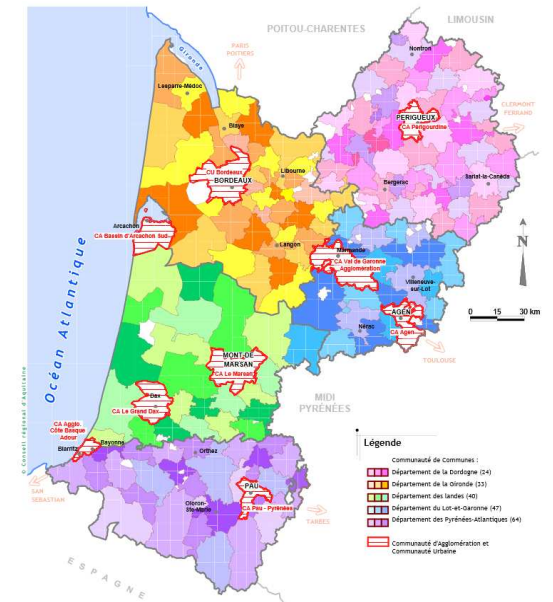
La commune de Saint Denis de Pile est membre de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI). Elle a intégré cette entité intercommunale suite à la fusion des communautés de communes du Libournais, du Canton de Guîtres et du Pays de Coutras. La CALI regroupe 34 communes et environ 70 000 habitants sur un territoire de 456,3 km<sup>2</sup>. Son territoire s'organise principalement autour de l'axe de développement constitué par l'autoroute A89. Il est complété par des communes plus rurales, au nord des cantons de Coutras et de Guîtres.

La CALI exerce les compétences suivantes :

- le développement économique ;
- l'aménagement de l'espace communautaire ;
- l'équilibre social de l'habitat ;
- la politique de la ville ;
- la protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ;
- la construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
- l'action sociale d'intérêt communautaire ;
- l'enfance et la jeunesse,
- l'action de développement touristique,
- l'incendie et le secours,
- et les habilitations pour les prestations de service et pour être mandataire dans le cadre de la loi MOP.

Parmi les projets majeurs portés par l'intercommunalité, on peut notamment citer l'aménagement de zones d'activités économiques, la réalisation d'une charte de paysage ou l'élaboration d'un PLH, lancée en 2013.

**Un Programme Local de l'Habitat (PLH) a été réalisé en 2005 à l'échelle du Pays du Libournais. Le PLH décline de façon détaillée les objectifs de production de logements et les actions et moyens à mobiliser pour sa mise en œuvre et son suivi.**



## Le Pays du Libournais, territoire de projets

Le syndicat de Pays a été créé en 2001 et le périmètre a été adopté le 02 février 2004. Ce pays regroupe 128 communes pour 142500 habitants en 2007. Ses statuts ont été récemment redéfinis, en lien avec l'évolution de la carte des intercommunalités de Gironde.

Le Pays du Libournais présente une palette de richesses très diversifiées. Fleuron du tourisme viti-vinicole, avec des appellations prestigieuses (Saint Emilion, Fronsac, Pomerol), il propose également des vins moins connus. Le Libournais offre aux promeneurs des sites variés : vallées et vallons plantés de vignobles (paysages classés reconnus au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO autour de Saint Emilion) ; espaces forestiers naturels ; rivières (Dordogne, Isle, Dronne) ayant permis le développement d'une gastronomie spécifique (lamproies, aloses, pibales, etc.) et les plaisirs de la détente en bords d'eau.

Son patrimoine architectural, multiple, offre des exemples remarquables d'organisation urbaine (bastides, villages anciens), d'édifices religieux (en particulier romans), de bâtiments industriels (moulins en bord de rivières, chais de négoce, huilerie), ou bien encore de très nombreux ouvrages ruraux (pigeonniers, moulins, fours, cabanes de vignes, cales, quais, écluses, etc.).

Le territoire du Pays a été retenu comme périmètre pour l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Son périmètre a été arrêté le 6 mars 2006. La phase diagnostic a été validée courant 2010. La phase PADD est toujours en cours.

Plusieurs enjeux sont d'ores et déjà mis en avant dans le cadre des réflexions en cours :

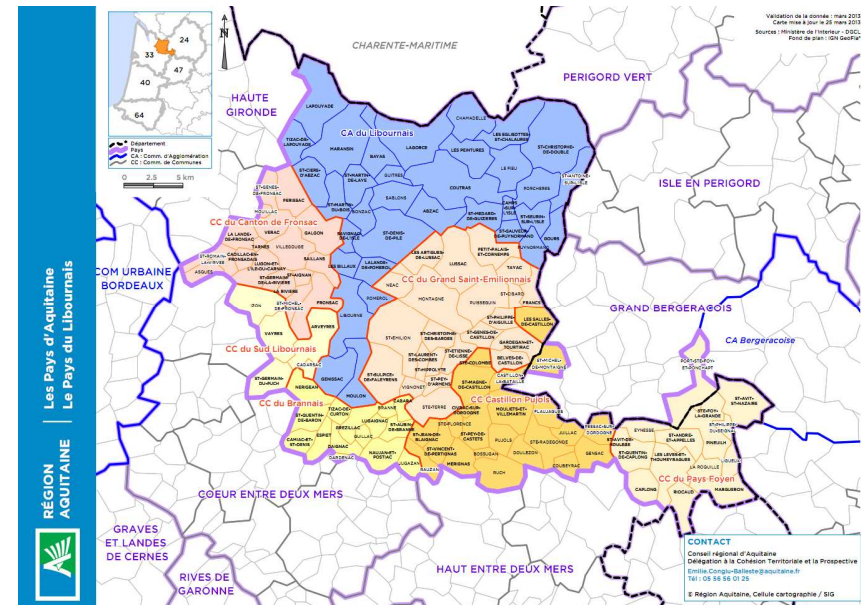
### Un territoire en forte croissance

Se saisir de la croissance pour améliorer l'économie générale du territoire.

Subir ou réguler la croissance.

Subir ou non le développement inégal du territoire.

Gagner en autonomie ou se laisser absorber dans l'orbite bordelaise, en se cantonnant à une croissance de l'économie résidentielle



### **Les mérites et les limites d'une économie diversifiée**

Quelles structures d'accueil économiques, adaptées aux différents sous-bassins du Pays ?

Peut-on progresser vers une intégration accrue du tissu économique libournais ?

Comment conforter la place commerciale de Libourne, face à la concurrence bordelaise, tout en poursuivant la modernisation de l'ensemble de l'appareil commercial du territoire ?

Comment renforcer et étendre les retombées commerciales du tourisme, aussi bien sur le Saint-Emilionais que sur l'ensemble du territoire ?

Comment lutter contre la déshérence de la Vallée de la Dordogne.

### **Environnement : diversité des sites, diversité des réponses**

Economiser l'eau potable et dégager des ressources de substitution.

Mettre en œuvre des plans de gestion des étiages (PGE).

Parfaire les systèmes d'assainissement.

Priorité de mise en valeur de la « trame bleue ».

Gestion et entretien des rivières.

Etendre les protections existantes.

Maintien des corridors écologiques (« trame verte »).

Préservation des principaux boisements.

Promouvoir des pratiques agricoles raisonnées garantes de l'équilibre des écosystèmes.

Arrêter les défrichements au profit de l'urbanisation et de l'agriculture.

Préservation des paysages qui ont une valeur écologique.

Réguler l'urbanisation, économiser le sol, économiser l'énergie dans l'habitat

### **Paysage et patrimoine : de vraies richesses**

Mettre un terme à la banalisation des paysages.

Proposer un plan de grand paysage et des règles paysagères pour le petit paysage.

Étendre et systématiser les démarches patrimoniales décentralisées : protection et usage.

Réguler l'urbanisation et économiser le sol.

### **Les mobilités**

Maintenir la gare de TGV de Libourne.

Le plan TER, accompagné systématiquement de dispositifs d'intercommunalité.

Passer au crible les projets de nouvelles voiries.

Repenser l'urbanisation selon un principe de proximité (gares, centralités).

Développer l'intermodalité et l'interconnexion des transports collectifs.

Elaborer un Plan de Déplacements Urbains

### **Habitat et formes urbaines : l'ère des ruptures**

Diversifier la production ou la réhabilitation d'habitat : petits logements, logements sociaux.

Diversifier les typologies d'habitat et veiller à la qualité des formes urbaines : maisons de ville, habitat intermédiaire.

Poursuivre la reconquête des centres anciens et du bâti dispersé.

Recentrer l'urbanisation, économiser le sol, hausser les densités à l'intérieur des périmètres agglomérés.

Réparer les entrées de villes.

## L'armature urbaine du territoire

Maintenir une couverture de services privés et publics de base dans l'ensemble du territoire.

Gérer avec rigueur, et à l'échelle du pays, la carte des GMS.

Choisir avec soin les compétences optionnelles et facultatives de la Communauté d'Agglomération (transports urbains ?).

Rechercher les moyens de mieux arrimer au territoire Sainte-Foy-La-Grande et Arveyres-Izon-Vayres.

Coordonner la gestion des zones d'activités dans le temps et dans l'espace.

Renforcer le réseau des pôles de proximité en s'appuyant sur la ville centre.

## HISTORIQUE

Les siècles antérieurs ont laissé trace de l'occupation humaine très ancienne : des trouvailles préhistoriques ont été découvertes sur le plateau du Caillevat (RN 89) ; plus récemment lors des travaux autoroutiers (A 89) dans les champs de Bossuet.

L'occupation gallo-romaine se concrétise par les traces d'une villa au sens romain du terme, au bord de l'Isle, au lieu-dit Lamothe (partie sud du bourg).

C'est bien la conjonction de la voie d'eau et de la voie terrestre (peut-être à l'emplacement de l'actuelle route de Paris) qui attire les hommes venus de nombreux « pays ».

Christianisée au Ve siècle, elle prend le nom de St Denis, très lié aux évêques de Bordeaux et en partie à Saint Seurin (culte de Saint Fort).

La paroisse compte plusieurs « maîtres » et seigneurs de Castillon de Savignac, Laubardemont, De Rabar Bômale, famille d'Albret (Henri IV), des puissances religieuses (Bénédictins, Cisterciens, St Jean de Jérusalem ...) sans jamais disposer d'une famille « noble » prépondérante et respectée.

Au XIXe siècle, deux décisions majeures de l'Empire se marquent dans le paysage du bourg : tracé en ligne droite de la route de Paris, maisons « girondines » construites côte à côte, dans un alignement au cordeau, bourg tout en longueur orienté Nord-Sud.

En 1857, la construction de la voie de chemin de fer Paris-Bordeaux-Biarritz renforce la fonction de voie de passage pour la commune (voie d'eau, Isle : gabarres remontant jusqu'à Périgueux ; voie terrestre Bordeaux-Angoulême-Paris, voie ferrée Bordeaux-Paris avec halte à Pinaud).

## SYNTHÈSE

- Saint Denis de Pile se localise en Gironde, à 46 kilomètres de Bordeaux et 10km de Libourne. Inscrite dans un paysage de vallée, la commune est fortement marquée par la présence de l'Isle, affluent de la Dordogne.
- D'un point de vue administratif, Saint Denis de Pile est membre de la Communauté d'Agglomération du Libournais qui présente un historique « de travailler ensemble », (existence d'un SIVOM<sup>1</sup> dès 1975)
- La commune dispose d'un statut particulier au sein de l'intercommunalité. En effet, malgré le fait qu'elle ne soit pas chef de canton, elle possède la population la plus importante de celui-ci.
- Le PLU devra être compatible avec les orientations fixées dans le cadre du Pays. Il devra également être cohérent avec les objectifs du SCOT du Pays du Libournais.

## ANALYSE SOCIALE DE SAINT-DENIS-DE-PILE

---

### 1 - DE LA RURALITE A LA GRANDE PERIPHERIE : UN TERRITOIRE EN QUETE D'IDENTITE

Saint Denis de Pile est composé d'un territoire situé sous la double sphère d'influence d'une ville moyenne et d'une grande agglomération ayant connu une évolution classique des territoires ruraux progressivement investis par l'immobilier pavillonnaire. **Saint Denis de Pile est devenue une commune résidentielle pour de nombreux ménages actifs travaillant aussi bien à Libourne qu'à Bordeaux.**

On y observe un Pic dépassant les 80 logements par an entre 2002 et 2007 ce qui aura un impact non négligeable sur la sociologie locale et sur les modes de vie : **+ 700 habitants durant cette même période et rajeunissement relatif (jeunes ménages avec enfants, des moins de 14 ans).**

#### Un territoire de migration, à la fois fragmenté et diffus :

Avant la "rurbanisation", Saint Denis de Pile est une commune rurale mais aussi un important site de transit nord-sud (port fluvial, grands axes routiers, voie ferrée), la configuration spatiale de la commune en témoigne, avec une absence notable de convergences :

- bourg organisé en village-rue et structuré autour de 3 voies parallèles, sans maillage régulier (nombreuses impasses),
- reste du territoire : espace diffus et composite : une vingtaine de hameaux dont certains sont plus directement reliés aux communes voisines qu'au bourg de Saint Denis de Pile,
- "poches" d'habitat de différentes catégories (bourg, villages anciens et lotissements de diverses générations), parfois faiblement reliés.
- un ensemble qui fonctionne surtout au rythme des déplacements (les migrations pendulaires peuvent dépasser 50 km).

Ce phénomène de migration permanente suppose que la majorité des actifs développent une part prépondérante de leurs sociabilités en dehors de l'espace de la commune. Il en résulte des logiques de fonctionnement et des temps sociaux qui s'inscrivent plus dans une culture de la périphérie que dans la culture rurale originelle, virtuellement disparue (malgré la présence stable de quelques agriculteurs).

**Ce caractère périurbain du territoire doit se comprendre comme un univers où les logiques de l'usage l'emportent sur une vision plus globale qui serait fondée sur une mémoire collective ou sur un projet commun.**

**La commune a connu une rupture avec le socle de culture rurale qui présidait auparavant à Saint Denis de Pile ; cela peut expliquer en partie l'origine de certains phénomènes d'incompréhension entre différentes catégories d'habitants (observés au cours de l'étude).**

## Une instabilité résidentielle et un creusement des écarts entre catégories sociales :

Les données démographiques indiquent que le peuplement de la commune se fait principalement à travers le solde migratoire (celui-ci mesure le différentiel entre de nombreuses arrivées mais aussi un nombre de départs non négligeable). Cette rotation permanente finit par poser des problèmes du point de vue de la vie locale et sociale : problèmes d’ancrage, de stabilité, d’équilibre, de transmission...

Elle se traduit également par une dissociation qui semble se marquer entre différentes catégories de population issues de cette expansion plus ou moins récente :

- la tendance dominante reste celle des classes moyennes actives, avec un taux de cadres et de professions intermédiaires qui se maintient, voire augmente un peu
- mais on constate par ailleurs la paupérisation d'une partie de la population, ce dont témoignent de façon convergente la plupart des intervenants sociaux :
  - présence croissante de ménages à faibles revenus,
  - instabilité professionnelle de certains ménages,
  - phénomènes de surendettement, échecs à l’accession à la propriété,
  - ruptures familiales, des familles monoparentales,
  - montée des aides...

A ceci on peut ajouter l’hypothèse que certains chiffres socio-économiques du recensement de 2006 sont trompeurs : la réduction apparente du chômage et l’augmentation de la création d’entreprises (très récentes et de type unipersonnel...) reflète peut-être moins une reprise économique que des démarches individuelles plus ou moins viables et éphémères (auto-entreprises).

## Plusieurs phénomènes à l’origine de cette évolution :

On observe des tendances générales qui affectent les catégories les plus fragiles des résidents du périurbain :

- période de “crise” depuis bientôt 3 ans, qui affecte en premier lieu les franges inférieures des classes moyennes endettées,
- augmentation des prix de l’immobilier et des coûts de déplacement...

Beaucoup de ménages modestes résidant dans le grand périurbain ont une vie quotidienne “à flux tendu” (multiplicité des déplacements et des horaires en fonction du travail, des enfants et des besoins de consommation) et vivent à leur limite maximum d’endettement ; un “accident de la vie” ou un durcissement des conditions économiques ont rapidement raison des situations les plus fragiles.

On observe également des phénomènes plus spécifiques à Saint Denis de Pile :

- la principale caractéristique qui distingue Saint Denis de Pile dans ce registre est l’éloignement plus important que la moyenne de la plupart des lieux de travail des actifs migrants (de nombreux ménages ont choisi cette commune pour de strictes raisons financières – accessibilité relative du foncier en s’éloignant des pôles urbains). Les conséquences liées étant notables dans le quotidien (dichotomie entre le territoire de résidence et le territoire “ressource” (travail, vie sociale, attaches plus anciennes), coûts supplémentaires, vie familiale réduite, tension...).



- la plupart des situations d'accession à la propriété reposent sur l'impératif d'un double salaire, quand le problème des distances impose des contraintes de déplacements parfois impossibles à concilier. Certains ménages choisissent d'abandonner un des deux emplois (toujours celui de la mère...), ce qui entraîne une partie d'entre eux dans une spirale de surendettement, difficultés psychologiques, isolement, etc..

On constate fréquemment un phénomène de désillusion après une tentative d'adaptation plus ou moins longue (réalité de la vie à la campagne (en hiver, quand on a visité la maison au printemps...), vie quotidienne sous pression, difficultés économiques, anxiété sur l'avenir, absence ou manque de loisirs et de relations sociales (cela peut aboutir selon les cas à un départ de la commune et/ou à une rupture familiale nécessitant une prise en charge locale (jeune mère sans travail, par exemple), mécanisme de déclassement, trajectoire qui devient descendante, besoin d'assistance (pas toujours exprimé)...).

Il existe par ailleurs sur la commune plusieurs autres catégories de publics très modestes, voire précaires, qui ne relèvent pas nécessairement du cas précédent mais qui peuvent avoir un besoin élevé d'aide et d'accompagnement (ménages pauvres profitant d'un habitat déclassé en milieu rural : "habitat social de fait" dans le bourg, notamment entre la rue de Paris et les bords de l'Isle, retraités aux revenus parfois très faibles et pouvant connaître des problèmes de mobilité et d'isolement (villages), jeunes adultes sans ressources en difficulté d'intégration professionnelle, ou jeunes décohabitants parfois en errance, gens du voyage sédentarisés, qui cumulent un certain nombre de difficultés tout en focalisant une certaine crispation, dans la vie locale (aire d'accueil et site du Pas du Loup, en extension progressive)).

## 2 - UN TERRITOIRE ET UNE STRUCTURE SOCIALE QUI DIVISENT / UNE DYNAMIQUE D'ACTION PUBLIQUE QUI S'EFFORCE DE RELIER

### **Multiplicité des publics et appropriations différenciées du territoire :**

La structure même du territoire dyonisien est intrinsèquement un facteur de segmentation et d'éparpillement, sans guère d'éléments fédérateurs assez puissants pour contrebalancer cette réalité. Les dynamiques externes qui n'ont cessé de transformer et de remodeler la commune depuis 2 générations (déprise agricole, infrastructures lourdes, étalement urbain, mutations sociétales, tertiarisation, etc.) ont abouti à une société locale hétérogène dans sa composition et son fonctionnement.

Les différentes catégories de publics formant la population locale sont porteuses de regards, d'interprétations et d'aspirations différentes dans leur rapport à l'espace communal :

- identifications, représentations et projections divergentes,
- pas (ou peu) d'imaginaire partagé,
- des systèmes de solidarités interpersonnelles réels mais cloisonnés, voire sélectifs dans certains cas.

Il en résulte une juxtaposition de situations mais aussi série de conflits de reconnaissance et des divergences nettes dans les attentes vis à vis de la collectivité.

### **Les ruraux, habitants historiques de Saint Denis de Pile, eux-mêmes plutôt émiettés sur le territoire, beaucoup étant retraités :**

- une population qui n'est plus génératrice des dynamiques de la vie locale,
- des difficultés pour certains à accepter les mutations locales, des conflits d'usage, voire dans quelques cas des rejets vis à vis des catégories d'habitants les plus aidés,
- sentiment de moindre prise en charge de la part de la collectivité (villages "oubliés"),
- souvent peu enclins à reconnaître et à défendre les politiques culturelles et d'animation qui forgent l'image de la commune (coûteuses, destinées à des "gens d'ailleurs", éloignées de leurs priorités...).

### **Les personnes âgées :**

- pas réellement de cas de figure spécifiques : caractéristiques classiques des personnes âgées du milieu rural, grande variété de situations,
- discrétion dans la vie sociale, peu de participation à l'offre d'animation et la vie culturelle,
- perte d'autonomie, risques d'isolement dans certains villages,
- besoins de solidarités interpersonnelles et interfamiliales,
- anticipation nécessaire de la question du vieillissement.

### **Les résidents des secteurs pavillonnaires :**

- dominante de classes moyennes actives (souvent tertiaire), structure familiale,
- catégorie la plus mobile (vie professionnelle souvent hors de la commune) mais au sein de laquelle on trouve les personnes et les groupes à la fois vecteurs et utilisateurs des politiques sociales et culturelles,
- public souvent mobilisable dans la vie associative et les événements locaux (volonté de donner une dimension sociale à un choix résidentiel au départ centré sur la sphère privée),
- catégorie génératrice d'une demande sociale exigeante en matière de services et d'équipements,
- clivages en fonction des statuts résidentiels et des trajectoires socio-économiques (stabilité ou fragilité, intégration ou échec...),
- population facilement rétive aux changements et aménagements projetés sur le territoire (implantation d'activités économiques en particulier) quand ils sont proches des lieux d'habitation : préservation jalouse de l'état des lieux qui a conditionné le choix résidentiel.

### Les jeunes :

- à ne pas considérer comme une catégorie sociale “en soi” : des éléments communs en apparence mais aussi des divergences sociales fondamentales (appartenances, capital social et culturel, potentiel dans l’avenir),
- une dynamique de socialisation ancrée sur place jusqu’à l’âge de la mobilité ; “après on les perd” (entrée dans le secondaire),
- une frange d’entre eux connaît une certaine errance : difficulté à se projeter dans un avenir hors du territoire, lequel n’offre en aucun cas la possibilité d’un parcours (formation, débouché, projet personnel),
- quelques outils de prise en charge (PRIJ, structures d’information et d’insertion).

### Quelques groupes spécifiques :

- une pauvreté discrète dans certains secteurs d’habitat dégradé (vigilance nécessaire),
- la question particulière de gens du voyage “en errance sédentaire” :
  - o bien identifiés, implantation ancienne (plusieurs dizaines d’années pour certains) mais objet d’un rejet parfois virulent de la part de certaines catégories d’habitants,
  - o des situations d’implantation variables (aire d’accueil (utilisée comme habitat quasi permanent), terrains familiaux (non reliés aux fluides), terrains squattés, quelques propriétaires en zone agricole non constructible, quelques propriétaires de maisons),
  - o une démographie explosive à anticiper alors que la sédentarisation de ce public est un phénomène devenu irréversible (tendance générale à l’échelle nationale) :
    - expertise sociale et urbaine à réaliser en vue de la programmation de solutions d’habitat adapté,
    - nécessité d’inscrire au PLU des sites à aménager pour reloger un certain nombre de familles.

### Un certain nombre de revendications plus ou moins spécifiques :

#### La question de l’obsolescence des écoles :

- pression scolaire liée à la dynamique immobilière récente (550 élèves, 14 classes élémentaires, 8 classes maternelles),
- un taux d’encadrement qui augmente (28 à 30 élèves par classes),
- une localisation problématique (maternelle) et des locaux périmés (maternelle et élémentaire),
- étude spécifique menée par ailleurs.

**La question des liaisons entre les villages et le bourg :** incompréhension de la politique d'entretien et de réfection des voiries réalisée "par secteurs" (allégations de "discrimination"...):

- forte demande sociale pour des liaisons douces et sécurisées,
- à travers la question des liaisons : une demande implicite de prise en considération des secteurs excentrés par la collectivité,

**La question du stationnement à développer en centre-ville :**

- un sujet qui semble récurrent et générateur de tension.

**Une demande de démultiplication de l'offre de transport collectif :**

- en interne sur la commune (ou la communauté de communes),
- pour les liaisons avec Libourne et Bordeaux,

**Un déficit structurel de lieux publics et d'espaces supports de vie sociale :**

Le bourg par lui-même semble avoir perdu l'essentiel sa fonction unificatrice et symbolisante héritée de l'histoire rurale ("effet village") : ***exemple très significatif du départ de la boulangerie du centre vers un nœud de circulation routière périphérique.***

- persistance des principaux lieux de représentation (mairie, église, monument aux morts) mais leur rôle dans la vie locale est de moins en moins en rapport avec les rythmes et les modes de vie effectifs de la majorité de la population : c'est un phénomène symptomatique de l'effacement du récit collectif, de l'ambivalence des appartenances, de l'absence d'éléments de cohérence formels immédiatement identifiables et appropriables,
- quelques lieux repères plus ou moins remarquables néanmoins (les quais de l'Isle (promenade, pique nique), Beaumale (château et domaine), le petit marché le dimanche matin (qui semble cependant vivoter...)).

**La commune connaît une absence de dynamique et d'animation commerciale :**

- quelques commerces du bourg fermés, des reventes récentes, un vieillissement général (reprises incertaines ou probablement assez ponctuelles)
- image et réputation déplorable du supermarché du bourg, par ailleurs mal localisé,
- rumeurs récurrentes de déplacement, de remplacement par un magasin discount, de départ définitif...),
- mouvements centrifuges vers Guîtres ou l'hypermarché de Coutras,
- attractivité des marchés hebdomadaires de Coutras et de Libourne,
  - un espace public du centre déserté le week-end.

## La question de “l’appartenance locale” :

### La question de fond pour l’appréhension de la vie locale et de sa portée sociale :

- qu’est-ce qui “fait territoire” ?
- qu’est-ce qui favorise une identification collective ?
- qu’est ce qui se transmet ?

### Les principaux vecteurs de socialisation étant l’enfance et la vie associative

- dans un territoire diffus où toute vie sociale ou presque est au prix d’un déplacement, la socialisation se fait moins aux lieux d’habitation qu’aux lieux de fréquentation,
- le regroupement d’enfants à des fréquences régulières et en des lieux divers (école, centre de loisirs, accueil petite enfance, sports, etc) est un des principaux vecteurs de rencontre et d’échanges dans la vie locale, entre les enfants mais aussi entre de nombreux parents (**corollaire** : toute une partie de la population échappe ipso facto à cette dynamique...),
- Un réseau associatif et des groupes d’initiative fortement soutenus par la politique municipale :
  - o plus de 50 associations, dont une vingtaine véritablement actives (250 à 300 adhérents pour 3000 habitants),
  - o rôle dominant du sport, comme toujours (reconnu et bénéficiant d’installations performantes),
  - o une forme de fierté locale sur ce point qui agit au-delà du seul public concerné,
  - o pour certains publics : un facteur d’attractivité dans le choix résidentiel pour Saint Denis de Pile.

## Un dispositif performant d’action collective et une dynamique d’animation culturelle qui dépasse largement l’échelle communale :

### La commune dispose d’un éventail d’équipements collectifs et de services à la population d’échelle locale et extra locale :

- CCAS, Mission locale, PLIE, Réseau santé jeunes,
- Centre Social et Culturel, Point CAF, relais ANPE...,
- Point Rencontres Jeunes, Relais Assistantes Maternelles, CLSH, RPA,
- Bibliothèque, salle omnisports,
- Etc...

A ce titre, Saint Denis de Pile est implicitement considérée comme le véritable “centre” du canton sans en avoir ni le statut ni la configuration urbaine (cela ne se traduit pas à la lecture qu’on peut faire de l’espace)

#### **Un noyau d’acteurs impliqués :**

- entre les institutions et professionnels qui animent ces structures et ces équipements, il existe des relations suivies et une réelle culture partagée du territoire,
- c’est un des éléments les plus déterminants dans la recherche de la cohésion sociale locale : il y a plus certainement une “commune des acteurs sociaux “ qu’une commune des habitants...

#### **Un investissement important dans la culture comme moteur de la vie sociale :**

- culture du livre = priorité communale à la base du projet éducatif local,
- bibliothèque = lieu de vie sociale, sollicitée très au-delà de sa spécificité (réflexion en cours sur une éventuelle évolution vers une médiathèque),
- projets en cours pour le développement des NTIC sur la commune,
- une dimension forte de la vie locale qui ne touche néanmoins pas toute la population (autres publics, autres activités : chasse, pêche, boules...).

#### **Une vie locale largement basée sur l’évènementiel :**

- Foire Saint Fort (attractivité très large),
- Festival MKP (en juin mais sous tendu par un travail à l’année (écoles, CAT, RPA) : dynamique au-delà du festival, les bénévoles de MKP sont considérés comme plus “militants du territoire” que militants de la musique.

**En dépit de cette dynamique, le constat est fait qu’une part importante de la population n’est pas réellement concernée et qu’il existe même une certaine pauvreté culturelle chez nombre de familles**

## **3 - PRINCIPAUX ENJEUX / CHAMP DES ORIENTATIONS A RECHERCHER EN PRIORITE**

#### **La problématique :**

Saint Denis de Pile est un territoire complexe et composite, à l’identité incertaine, qui regroupe des situations sociales contrastées et des catégories d’habitants dont les logiques, les intérêts et les aspirations par rapport à la vie locale sont parfois contradictoires voire opposés.

Alors que la structure physique du territoire, sa forte dépendance vis à vis de dynamiques externes et sa composition sociale sont autant de facteurs de fragmentation et de morcellement, la municipalité développe depuis une vingtaine d'années, en s'appuyant sur des partenaires mobilisés, des stratégies volontaristes qui s'efforcent de contrer cette tendance lourde.

#### **La principale question qui se pose est donc de savoir :**

- jusqu'à quel point et à quel prix ce volontarisme va-t-il pouvoir continuer à se développer dans une collectivité dont les budgets se réduisent d'année en année et alors qu'elles sont implicitement contestées par une frange minoritaire de la population qui ne s'y reconnaît pas nécessairement ?
- Comment réduire cette contradiction et quels sont les marges de manœuvre envisageables ?

#### **Il ne s'agit pas ici de définir une politique sociale mais un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ; dans cette optique, le problème se pose de la manière suivante :**

- peut-on chercher à faire mieux coïncider cohésion sociale et cohésion territoriale en agissant sur l'organisation spatiale et fonctionnelle de la commune ?
- jusqu'à quel point les interventions sur l'espace sont elles susceptibles de consolider la cohésion sociale ?

#### **L'enjeu global est celui du recentrage :**

- sur quoi doit reposer ce recentrage ?
- quels peuvent être les conditions de sa réussite ?
- quelles en seraient les contrepartie (sentiment d'isolement des villages ?), comment les anticiper ?

#### **Une série de questions prioritaires à mettre en débat :**

##### **Mettre à jour et reconfigurer les éléments clés de la vie locale et de l'échange social :**

- question prioritaire des écoles (déplacement, regroupement, mise en valeur),
- remaniement des espaces publics qui relient les différents équipements collectifs du centre,
- relecture éventuelle des implantations commerciales du bourg autour de la mutation possible du supermarché.

### **Développer une offre résidentielle diversifiée dans le bourg :**

- habitat intermédiaire tous publics,
- petits logements permettant le “recentrage” de personnes âgées isolées ou accueillant des personnes en situation de décohabitation ou de rupture familiale.

### **Etudier sur un marché éventuel pour une offre résidentielle positionnée plus haut de gamme ?**

### **Favoriser les convergences vers le bourg et les déplacements doux.**

### **Anticiper les impacts sociaux de l'éventuelle Zone d'activités du Vignon :**

- anticiper les besoins en équipements induits par la croissance démographique.

### **Etudier la question d'une plateforme de mobilité :**

- diagnostic mobilité individuel,
- accompagnement vers une mobilité autonome,
- accompagnement vers le permis de conduire,
- mise à disposition de véhicules deux ou quatre roues,
- navettes, transport à la demande,
- co-voiturage,
- etc...



## EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE SAINT-DENIS-DE-PILE

### 1. L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Entre 1962 et 2009, la population de Saint Denis de Pile a plus que doublé. Elle est passée de 2237 à 5042 habitants, soit un gain de 2805 personnes.

Cette augmentation démographique de la commune est continue mais irrégulière. Deux intensités de croissance sont observables, des augmentations modérées aux alentours de 0,5% et des augmentations plus importantes aux alentours de 2%.

Ainsi, entre 1962 et 1968, la croissance reste modeste avec un taux de variation de 0,56%. Les trois périodes suivantes, de 1968 à 1975, de 1975 à 1982 et de 1982 à 1990, connaissent une augmentation importante de la population avec des taux de variation compris entre 1,9% et 2,5%.

La période qui a connu le plus faible taux de variation est située entre 1990 et 1999. Avec +0,5%, elle est comparable à la période 1962-1968.

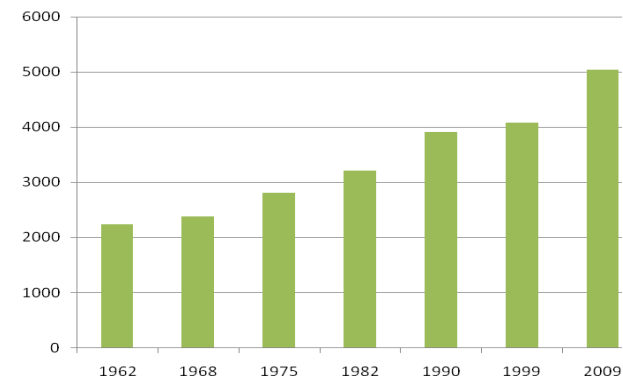
Entre 1999 et 2009, la démographie observe à nouveau une dynamique élevée et un taux de variation de 2,1%. La construction de l'autoroute A89 sur le territoire de Saint Denis de Pile en 2001 est une des explications de cette reprise intensive de la croissance démographique.

La comparaison suivante permet de mieux apprécier la nature et les caractéristiques démographiques de la commune :

Les trois échelons administratifs semblent dans une dynamique similaire et connaissent une évolution positive et constante depuis 1962.

Si l'on se réfère à l'évolution ayant pour base 100 l'année 1962, Saint Denis de Pile connaît une croissance plus intense que celle de son canton qui a lui-même une croissance davantage soutenue que celle du département.

Les variations de croissance de Saint Denis de Pile sont approximativement calquées sur celle de son canton. Cela s'explique en partie du fait qu'elle représente près d'un tiers de la population totale de ce dernier.



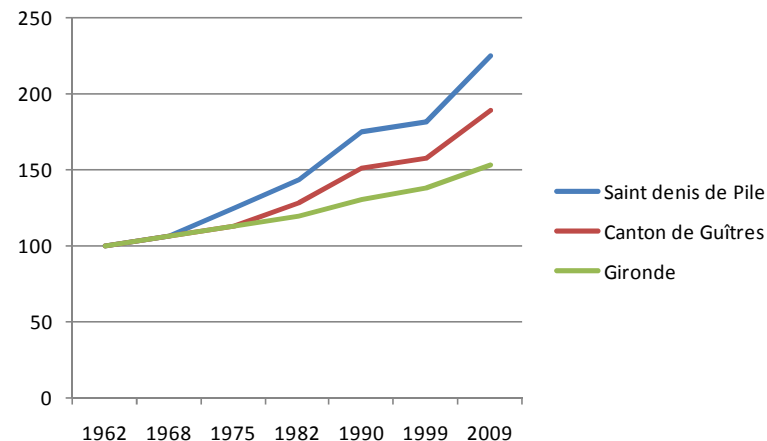
Evolution de la population communale de Saint Denis de Pile (source Insee)

	Population	Variation absolue	Taux de variation annuelle
1962	2237		
1962-1968		134	0,56%
1968	2371		
1968-1975		436	2,40%
1975	2807		
1975-1982		397	1,90%
1982	3204		
1982-1990		705	2,50%
1990	3909		
1990-1999		171	0,50%
1999	4080		
1999-2009		962	2,10%
2009	5042		

**Evolution comparée de la population entre 1962 et 2009 (Source Insee)**

	Saint-Denis-de-Pile	Canton de Guîtres	Gironde
1962	2 237	8 454	935 448
1968	2 371	9 018	1 009 390
1975	2 807	9 547	1 061 480
1982	3 204	10 876	1 127 546
1990	3 909	12 809	1 213 499
1999	4 080	13 330	1 287 532
2009	5 042	15 971	1 434 661

**Evolution comparée de la population entre 1962 et 2009 (base 100 : 1962) (Source Insee)**



## 2. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

On remarque de manière générale que la dynamique démographique est dopée en majorité par le solde migratoire, c'est à dire les nouveaux arrivants. Toutefois, hormis sur la période 1968-1975 où il est nul, le solde naturel est constamment positif, fluctuant entre 0,1% et 0,4%.

A noter que c'est sur la dernière période, de 1999 à 2009, que le solde naturel a été le plus important.

La dynamique démographique de Saint Denis de Pile s'explique donc par :

- l'arrivée régulière de nouveaux habitants.
- un solde naturel fluctuant mais positif

**Evolution des soldes naturel et migratoire entre 1962 et 2009 (Source Insee)**

	Population	Variation absolue	Taux de variation annuelle	Solde naturel	Solde migratoire
1962	2237				
1962-1968		134	0,56%	0,17%	0,39%
1968	2371				
1968-1975		436	2,40%	0%	2,50%
1975	2807				
1975-1982		397	1,90%	0,30%	1,60%
1982	3204				
1982-1990		705	2,50%	0,10%	2,40%
1990	3909				
1990-1999		171	0,50%	0,20%	0,30%
1999	4080				
1999-2009		962	2,10%	0,40%	1,70%
2009	5042				

**Evolution des taux de natalité et de mortalité à Saint Denis de Pile entre 1968 et 2009 (Source Insee)**

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Taux de natalité	15,2	13,1	11,6	11,1	12,5
Taux de mortalité	15,6	10,5	10,6	8,9	8,2

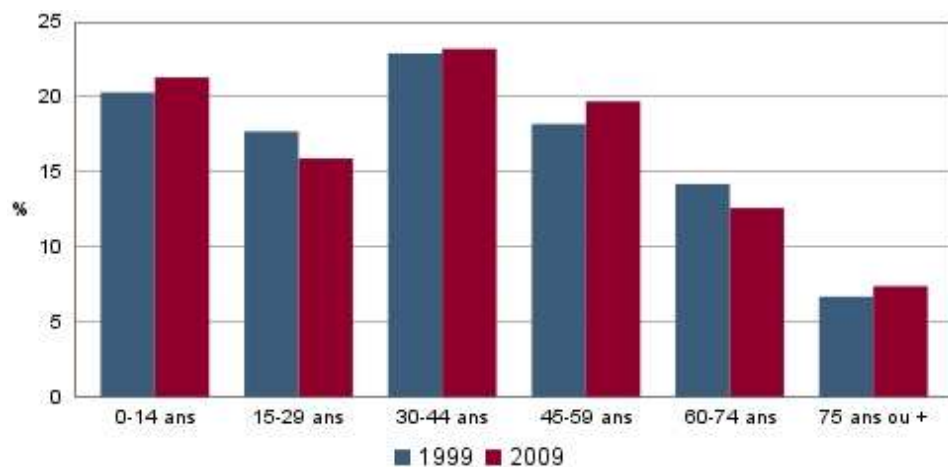
### 3. LA STRUCTURE PAR ÂGE

La répartition des habitants de Saint Denis de Pile par tranche d'âges montre une structure relativement stable et équilibrée. En effet, sur la période 1990 à 2009, chaque tranche faisant entre 19% et 30%, il n'y a pas de population sur ou sous-représentée.

A l'instar de la plupart des communes, Saint Denis de Pile connaît un léger vieillissement de sa population. En effet, les deux tranches d'âges les plus jeunes, les moins de 20 ans et les 20-39 ans, ont perdu 3 points chacune entre 1990 et 2005 alors que les deux tranches d'âge supérieures, les 40-59 ans et les plus de 60 ans, gagnaient respectivement 5 points et 1 point. Ce vieillissement est très peu prononcé et les plus de 60 ans demeurent la population la moins nombreuse (14% en 2009).

Néanmoins, les tranches des 0-14 et 45-59 ans sont celles ayant connu l'augmentation la plus prononcée sur la période 1999-2009. Malgré une baisse de sa représentation, la tranche 15-29 ans constitue toujours une population importante avec 16% en 2009.

Evolution de la structure par âge de la population entre 1999 et 2009 (Source Insee)



Indice de jeunesse comparé entre 1990 et 2009 (Source Insee)

	1990	1999	2009
Saint-Denis-de-Pile	1,54	1,23	1,37
Canton de Guitres	1,33	1,13	1,27
Gironde	1,08	1,21	1,13

\* indice de jeunesse :  $\frac{\text{part des - de 20 ans}}{\text{part des + de 60 ans}}$

Le vieillissement ou le rajeunissement d'une population se traduit également grâce à l'indice de jeunesse.

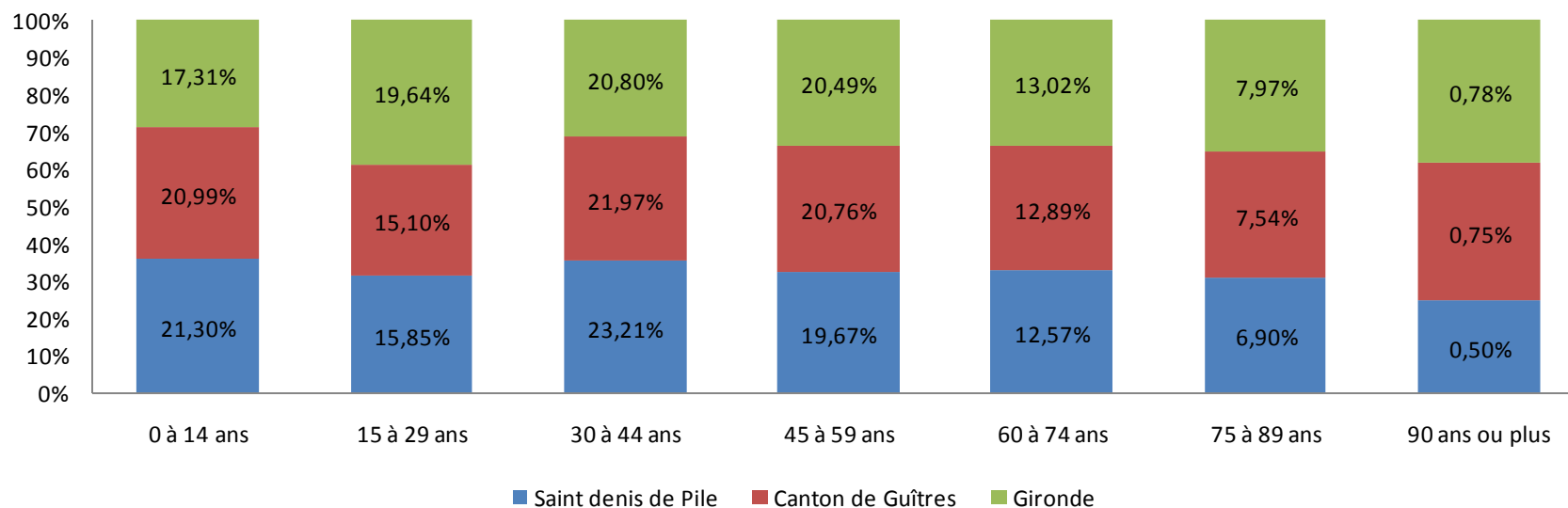
Entre 1990 et 1999, la population de Saint Denis de Pile a connu un vieillissement et son indice de jeunesse a évolué de 1,54 à 1,23. Le phénomène s'est inversé entre 1999 et 2009, l'indice de jeunesse remontant à 1,37.

En 2009, l'indice de jeunesse de 1,37 est supérieur à celui du canton (1,27) et du département (1,13), on peut observer que la population de Saint Denis de Pile est sensiblement plus jeune que celle des territoires qui la contiennent.

Les constatations des indices de jeunesse se traduisent par une représentation plus élevée des moins de 20 ans à Saint Denis de Pile que dans son canton et que dans le département (27% pour le premier contre 26% pour le second et 24% pour le dernier) et une part des plus de 60 ans inférieure (20% pour la commune contre 21% pour le canton de Guîtres et la Gironde).

Cette forte présence de jeunes et cet équilibre global entre les différentes tranches d'âge sont révélateurs d'une situation dynamique et pérenne.

Structure comparée de la population (Source Insee)



## 4. LES MÉNAGES

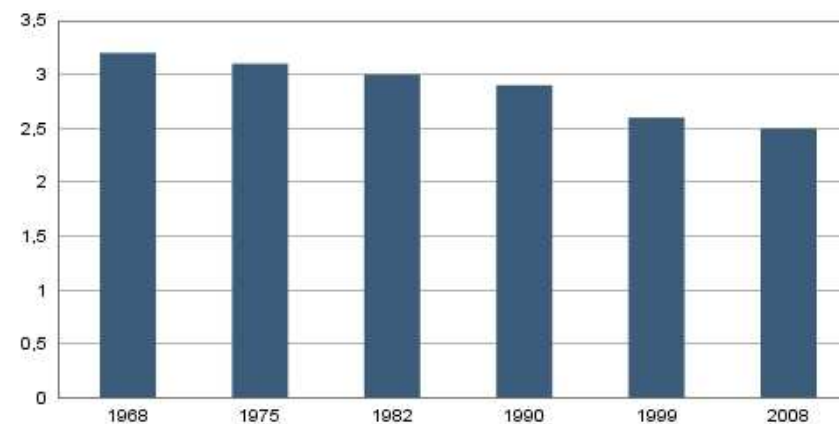
Entre 1990 et 2008, le nombre de ménage est passé de 1298 à 1892. Dans le même temps, leur taille moyenne a diminué passant de 3,2 personnes à 2,5.

Ce sont les ménages regroupant le moins de personnes qui sont les plus nombreux et qui progressent le plus. En effet, les ménages d'une et deux personnes sont les plus représentés et sont ceux qui ont effectué la plus forte progression. Les ménages de 3 personnes suivent la même tendance.

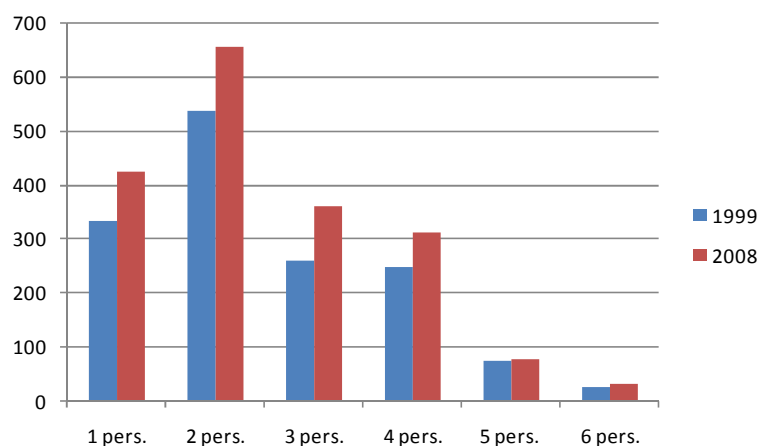
Alors que le nombre de ménages de 4, 5 et 6 personnes avaient diminué entre 1990 et 1999, ils ont depuis légèrement augmenté. Toutefois, la tendance demeure à la diminution du nombre de personnes par ménages. Ce phénomène est la conséquence de l'évolution des comportements sociaux (augmentation des familles monoparentales, etc.).

On trouve une majorité de couple sans enfant, suivent ensuite les couples avec un et deux enfants.

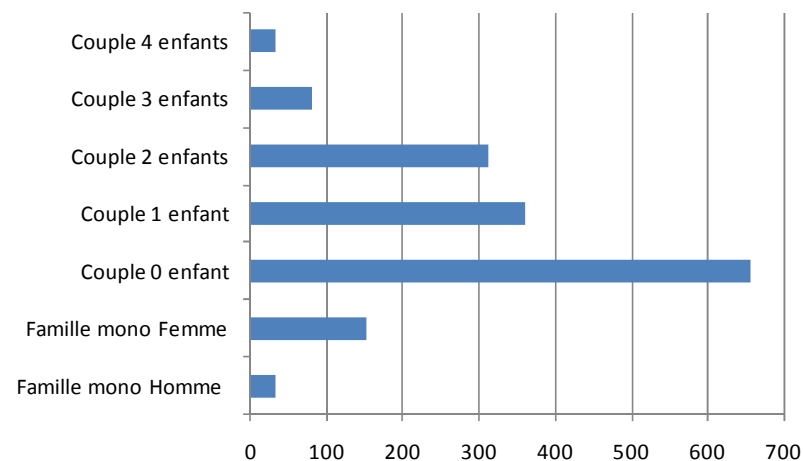
Évolution de la taille moyenne des ménages  
entre 1968 et 2008 (Source Insee)



Évolution de la taille des ménages entre 1990 et 2009 (Source Insee)



Types de familles en 2009 (Source Insee)



## SYNTHÈSE

- Saint Denis de Pile connaît un dynamisme démographique particulièrement important. Sa population est passée de 2 237 à 5042 habitants de 1962 à 2009, soit une hausse de plus de 140%. Une croissance occasionnée par des soldes naturels et migratoires constamment positifs. Cette augmentation constante, connaît cependant diverses intensités de croissance.
- La population de Saint Denis de Pile se caractérise par une homogénéité des différentes tranches d'âge et un indice de jeunesse élevé. Plus d'un quart de la population a moins de 19 ans. Un vieillissement de la population est envisageable mais non problématique du fait de la jeunesse actuelle de celle-ci.
- L'arrivée de la A89 sur le territoire communal en 2001 et un facteur fortement attractif qui devrait pérenniser la situation dynamique de Saint Denis de Pile.
- La croissance importante du nombre d'habitant à Saint Denis de Pile va entraîner des besoins et des demandes qu'il faut anticiper de manière à ne pas être en décalage entre les attentes de la population et ce qu'offre la commune.
- La taille des ménages tend à se réduire comme partout en France. Ce phénomène induit pour un nombre d'habitants constant, un accroissement nécessaire du nombre de logements pour maintenir la population

## LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

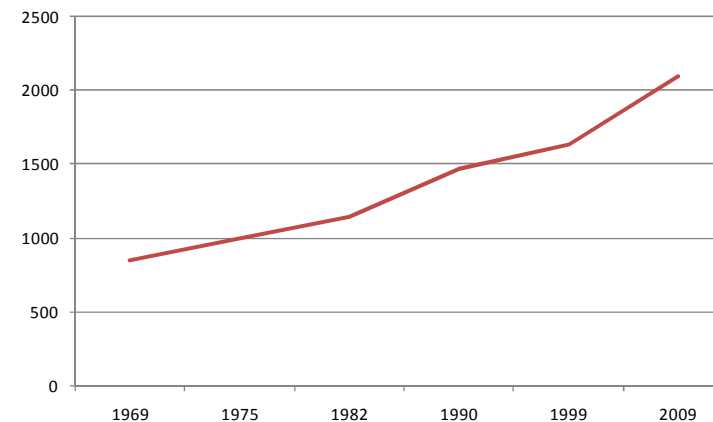
A l'image de sa population, le parc total des logements de Saint Denis de Pile a augmenté de façon importante et continue depuis 1968. Ainsi, entre 1968 et 2006, 1204 logements se sont rajoutés au parc immobilier de la commune.

En 2009, la commune compte 1923 résidences principales, ce qui représente 91,65% du parc total de logements. Les résidences secondaires, qui représentaient 7,0% en 1968, ont vu leur part diminuer progressivement pour ne représenter plus que 1,2% en 2009.

Les influences de Libourne et de Bordeaux se font ressentir à travers la nature et le nombre des demandes nouvelles; la saturation de la métropole bordelaise, et surtout la hausse prohibitive du foncier sur Libourne et Bordeaux obligent les personnes travaillant sur ces villes à vivre plus loin, là où les prix du foncier sont accessibles. Ainsi, certaines anciennes résidences secondaires sont devenues des résidences principales.

Quant aux logements vacants, leur part varie entre 6,0% et 7,1% depuis 1975. Sans être négligeable, ce taux de vacance apparaît relativement conforme à la norme nationale. Toutefois, le nombre de logement vacant a augmenté de 49 unités entre 1999 et 2009, passant de 101 logements vacants à 150. Si le phénomène perdurait, la situation pourrait devenir davantage problématique.

Evolution du parc de logements entre 1968 et 2009  
(Source Insee)



	Population des résidences principales	Parc total	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
1968	2 371	843	742	88,00%	59	7,00%	42	5,00%
1968-1975		149						
1975	2 807	992	877	88,40%	55	6,50%	60	6,00%
1975-1982		151						
1982	3 204	1 143	1 021	89,30%	45	3,90%	77	6,70%
1982-1990		321						
1990	3 909	1 464	1 298	88,70%	66	4,50%	100	6,80%
1990-1999		169						
1999	4 080	1 633	1 479	90,60%	53	3,20%	101	6,20%
1999-2009		465						
2009	5042	2098	1923	91,65%	26	1,20%	150	7,10%

Evolution des caractéristiques du parc de logements entre 1968 et 2009 (Source Insee)



## 1. TAUX D'OCCUPATION OU NOMBRE D'HABITANTS PAR RÉSIDENCE PRINCIPALE

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par logement est généralement en décroissance. Cette évolution correspond au phénomène de "dessalement". Elle traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

A Saint Denis de Pile, le nombre d'occupants par résidence principale a fortement diminué, passant de **3,2 en 1968 à 2,7 en 2009**. La baisse du nombre d'habitants par résidence principale a été constante depuis 1968.

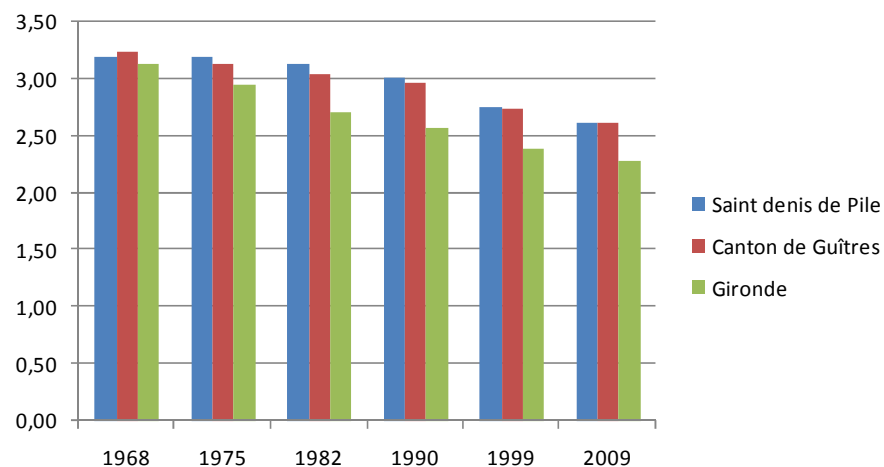
Le phénomène de dessalement est particulièrement observable sur la période de 1990 à 1999 puisqu'on est passé de 2,9 personnes par résidence à 2.6.

Les taux d'occupation des résidences principales sont sensiblement les mêmes à saint Denis de Pile et dans son canton. On notera toutefois que sur la dernière période, de 1999 à 2009, le taux du canton est resté stable alors que celui de Saint Denis de Pile a continué de baisser.

Enfin, on constate que le phénomène de dessalement est plus marqué et plus rapide dans le département de la Gironde qu'à Saint Denis de Pile et dans son canton.

Ce mécanisme global de décohabitation est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution de la commune. En effet, pour répondre à ce phénomène de dessalement, la conjoncture actuelle nous laisse présager de la nécessité de créer davantage de logements pour héberger une population équivalente.

**Evolution comparée des taux d'occupation des résidences principales entre 1968 et 2009 (Source Insee)**



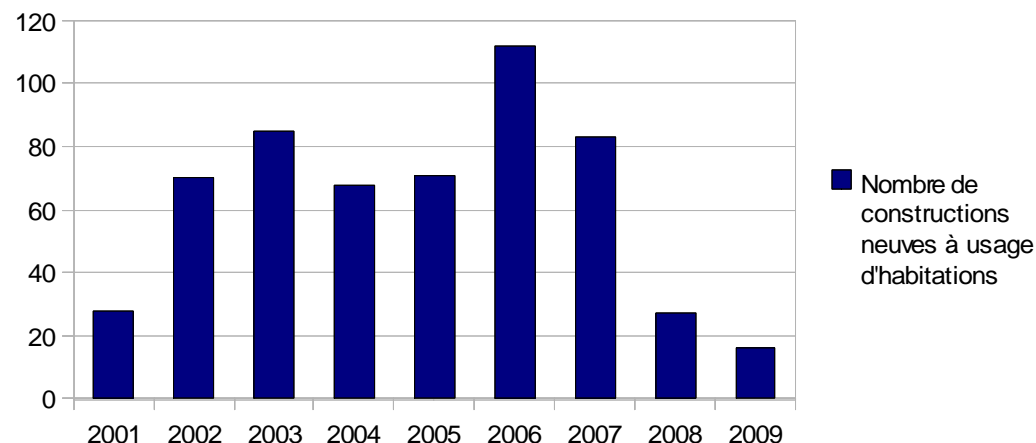
## 2. LE NOMBRE DE CONSTRUCTIONS NEUVES

Globalement, entre 2001 et 2009, le rythme de construction a fortement augmenté avant de revenir à des taux semblables au début de la période.

Ainsi, entre 2002 et 2007, la moyenne de constructions neuves à usage d'habitation par an était de 82 logements avec un pic à 112 logements en 2006 alors que l'année 2001 ne comptait que 28 habitations et les années 2008 et 2009, respectivement 27 et 16 constructions neuves à usage d'habitation.

Cette croissance spontanée des constructions neuves à usage d'habitation est à mettre en corrélation avec l'arrivée de l'A89 sur le territoire en 2001 mais aussi avec un marché de l'immobilier de plus en plus tendu aux abords de l'agglomération bordelaise engendrant un prix du foncier toujours croissant.

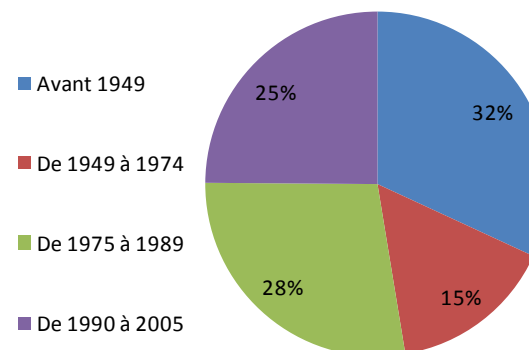
Evolution du nombre de constructions neuves à usage d'habitations entre 2001 et 2009 (Source communale)



### 3. ANCIENNETÉ DU PARC EN 2008

En 2008, le parc immobilier de Saint Denis de Pile était relativement récent avec 52% des logements datant d'après 1975. Toutefois, cette part est en forte augmentation en raison de la croissance du rythme de construction depuis 2003.

Les logements anciens, datant d'avant 1949 représentent 547 logements, susceptibles de devenir vacants après abandon. Il est nécessaire de rester vigilant sur l'état de ces logements anciens en encourageant des programmes de réhabilitation.



Résidences principales en 2008 selon la période d'achèvement (Source Insee)

### 4. TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

Evolution de la typologie des logements entre 1999 et 2008 (Source Insee)

	2008	%	1999	%
Maisons	1843	90	1519	93
Appartements	150	7,3	39	2,4
Ensemble	2047	100	1633	100

En 2008, les maisons représentent 90% du parc de logement, ce dernier est donc peu diversifié. Toutefois, la part des appartements n'était que de 2,4% en 1999 et a donc largement progressé pour arriver à 7,3% en 2008. Ainsi, entre 1999 et 2006, il y a eu la construction ou réhabilitation de plus de 100 appartements.

A noter que l'ensemble des logements n'est pas exclusivement composé des maisons et d'appartements. Il contient également les logements-foyers, les chambres d'hôtels, les habitations de fortune et les pièces indépendantes.

La diversification du parc semble en cours, avec une augmentation des constructions d'appartements. Ce phénomène répond à un objectif de mixité sociale et générationnelle, les appartements étant souvent de petite taille et recherchés par une population jeune ou au contraire de personnes âgées.

## 5. TAILLE DES LOGEMENTS

En 2008, le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,7 pour les maisons et de 2,9 pour les appartements contre respectivement 4,5 et 2,6 en 1999. On constate donc une augmentation des logements de grande taille sur la commune.

Ce sont en effet les logements de 5 pièces et davantage qui ont vu leur nombre le plus augmenter, passant de 616 logements en 1999 à 849 logements en 2006. Ces logements étaient pourtant déjà les plus nombreux. Ainsi, ils représentent désormais 47,2% du parc alors qu'ils n'en représentaient que 41,6% en 1999.

A l'inverse, les logements de petite taille voient leur nombre diminuer. En effet, entre 1999 et 2006, le nombre de logements d'une pièce est passé de 66 à 52 et celui des logements de deux pièces est passé de 89 à 69.

En 2006, les logements d'une et deux pièces ne représentent donc plus que 6,7% du parc total

Il apparaît donc que le parc présente une faible diversification en termes de taille des logements, et ne tend pas à le devenir davantage. Ce phénomène s'oppose avec le nombre moyen de personnes par ménage qui lui tend à diminuer et devrait induire une augmentation des demandes de petits logements. Ainsi, cette caractéristique ne permet pas de répondre à d'autres types de besoins et tend à exclure une catégorie de population comme les jeunes célibataires, les étudiants, les personnes âgées vivant seules, etc.

Cette situation est quelque peu dommageable au regard des nombreuses demandes qui émanent de jeunes ménages. En effet, selon le PLH du Pays du Libournais, les demandes se portent presque pour moitié sur des T3 et à 60% sur de l'individuel.

Evolution de la taille des logements entre 1999 et 2008 (Source Insee)

	2008	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,5	4,3
maison	4,7	4,5
appartement	2,9	2,6

	2008	%	1999	%
Ensemble	1876	100%	1479	100%
1 pièce	54	2,90%	66	4,50%
2 pièces	72	3,80%	89	6,00%
3 pièces	250	13,30%	219	14,80%
4 pièces	614	32,70%	489	33,10%
5 pièces ou plus	886	47,20%	616	41,60%

Evolution de la taille des logements entre 1999 et 2008 (Source Insee)

## STATUT D'OCCUPATION

A Saint Denis de Pile, la majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire. Toutefois, cette part a légèrement diminué entre 1999 et 2008, passant de 73,4% à 72,9% du parc de logements.

Cette diminution est à mettre en parallèle avec l'augmentation du nombre d'appartements, davantage gérés de manière locative que les maisons.

L'augmentation des logements HLM est également un des facteurs de ce phénomène. Selon les données communales, en 2008, avec 146 logements (valeur prise en compte pour l'application de la loi SRU), la part des HLM hors résidences pour personnes âgées est de 7,7%. Ce taux, bien que peu élevé, est en forte progression depuis une dizaine d'année ( 3,1% en 1999).

Le PLH du Pays du Libournais indique une réelle tension dans le parc locatif social sur l'ensemble du canton.

**Evolution des statuts  
Denis de Pile entre 1999  
source communale)**

	2008		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	1876	100%	1479	100%
Propriétaire	1367	72,90%	1086	73,40%
Locataire	455	24,30%	292	19,70%
- dont d'un logement HLM loué vide	146	7,70%	46	3,10%
Logé gratuitement	54	2,90%	101	6,80%

**d'occupation à Saint  
et 2008 (Source Insee et**

## SYNTHESE

- A l'image de la population, le parc de logement est en augmentation constante depuis 1968.
- Il se caractérise essentiellement par des résidences principales. La part de résidences secondaires a fortement diminué entre 1968 et 2009, passant de 7,0% à 1,2%.
- Le parc de logements est touché par une vacance raisonnable, 7,1% en 2009, qui permet une bonne rotation mais qui connaît une nette progression entre 1999 et 2009.
- Le parc immobilier de Saint Denis de Pile n'apparaît pas assez diversifié. En effet, en 2008, les maisons représentent 90% de celui-ci, les logements de 4 pièces ou plus 80% et les propriétaires 73%.
- Toutefois, la part d'appartements augmente et celle de locataires aussi, y compris et surtout ceux des logements sociaux.
- Le nombre moyen de pièces par logements, lui, continue d'augmenter, alors même que le phénomène de desserrement induit une diminution du nombre d'occupant par logements et donc une augmentation des besoins en petits logements.
- Si la diversification des logements semble en marche pour tendre vers davantage de logements collectifs, locatifs et sociaux, il y a un manque de logements de petite taille qui perdure et devrait devenir croissant.
- Afin de parvenir à une mixité sociale et générationnelle, une densification des espaces urbanisés apparaît nécessaire

## DONNÉES ÉCONOMIQUES

### 1. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

#### La population active

Saint Denis de Pile comptait 2147 actifs sur sa commune en 2006. Légèrement inférieur à celui du département, le taux d'activité de la commune, 70,8% en 2006, exprime tout de même un fort dynamisme. Celui-ci est en augmentation depuis 1999 où il était à 68,6%.

En 2006, le taux d'activité des hommes est supérieur à celui des femmes, malgré une part légèrement inférieure de ceux-ci dans la population des 15-64 ans.

Toutefois, cette différence tend à se réduire, notamment par une évolution des comportements. Cet accroissement de la population active féminine génère des besoins en terme de structures d'accueil petite enfance qui seront à prévoir.

#### Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2006 (Source Insee)

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Hommes	1510	1119	74,1%	1035	68,5%
Femmes	1522	1027	67,5%	906	59,5%
Ensemble	3032	2147	70,8%	1941	64,0%

#### Evolution comparée des taux d'activité\* entre 1999 et 2006 (Source Insee)

	Saint Denis de Pile	Gironde
1999	68,6%	69,2%
2006	70,8%	71,2%

\*Taux d'activité global : population active / population totale de 20 à 64 ans.

#### Le chômage

#### Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

(Source Insee)

A Saint Denis de Pile, le nombre de chômeurs s'élevait en 1999 à 248 personnes, ce qui représentait un taux de chômage de 14% de la population active. En 2006, ce taux a baissé, il ne représente plus que 9,6% de la population active.

La part des femmes parmi les chômeurs, déjà majoritaire en 1999, a augmenté entre 1999 et 2006, passant de 52,8% à 58,9%.

	2006	1999
<b>Nombre de chômeurs</b>	205	248
<b>Taux de chômage en %</b>	9,6	14,0
<b>Taux de chômage des hommes en %</b>	7,5	12,2
<b>Taux de chômage des femmes en %</b>	11,8	16,1
<b>Part des femmes parmi les chômeurs en %</b>	58,9	52,8

### Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs

Les employés et les ouvriers sont les catégories socio-professionnelles les plus nombreuses avec respectivement 19,7% et 17,4% des plus de 15 ans. Entre 1999 et 2006, le nombre d'employés a très fortement augmenté passant de 560 à 740 alors que celui des ouvriers n'augmentait que très légèrement passant de 644 à 652. Avec 11,5% des plus de 15 ans en 2006, les professions intermédiaires sont également bien représentées et ont fortement progressé.

La catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures a, elle aussi fortement progressé passant de 2,6% des plus de 15 ans à 4% entre 1999 et 2006. Dans la même période, la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprises perdait 10 emplois et ne représentait plus que 3,7%.

Les agriculteurs exploitants, bien que représentant une faible part des habitants de plus de 15 ans ont vu leur nombre presque doubler passant de 32 à 57 entre 1999 et 2006.

Il est à noter que les catégories socioprofessionnelles les plus présentes sur la commune sont généralement caractérisées par des catégories à faible qualification et aux revenus modestes,

	2006	%	1999	%
<b>Agriculteurs exploitants</b>	57	1,5%	32	1,0%
<b>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</b>	138	3,7%	128	3,9%
<b>Cadres et professions intellectuelles supérieures</b>	149	4,0%	84	2,6%
<b>Professions intermédiaires</b>	433	11,5%	312	9,5%
<b>Employés</b>	740	19,7%	560	17,0%
<b>Ouvriers</b>	656	17,4%	644	19,6%
<b>Retraités</b>	997	26,5%	772	23,5%
<b>Autres personnes sans activité professionnelle</b>	590	15,7%	760	23,1%
<b>Ensemble</b>	3760	100,0%	3292	100,0%

### Répartition des catégories socioprofessionnelles des plus de 15 ans

(Source Insee)



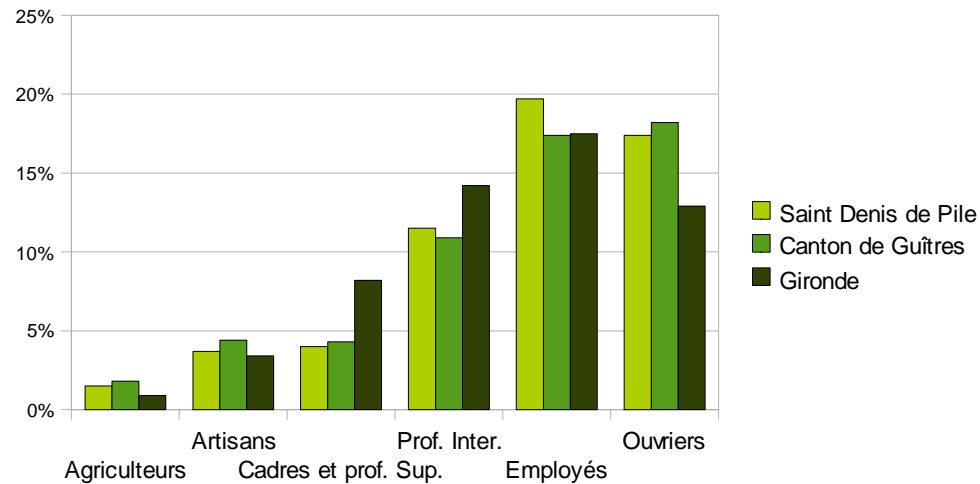
## Comparaison avec le canton et le département

La commune de Saint Denis de Pile et son canton ont des caractéristiques sensiblement identiques si ce n'est la catégorie des employés qui est plus importante pour Saint Denis de Pile que pour son canton.

Les catégories des cadres et professions supérieures ainsi que des professions intermédiaires sont largement plus importantes dans le département de la Gironde que dans la commune de Saint Denis de Pile.

A l'inverse, les catégories à faible qualification et aux revenus modestes, à savoir les agriculteurs, les artisans, les employés et les ouvriers, sont plus représentatives à Saint Denis de Pile.

Comparaison des catégories socio-professionnelles en 2006 (Source Insee)



## 2. LES EMPLOIS

### L'évolution de l'emploi

Une partie des données qui suivent proviennent des données issues de l'Unédic Direction des Etudes et des Statistiques (UNISTATIS) qui ne traitent que des emplois salariés. Le champ d'observation de l'emploi salarié comprend les salariés de tous les établissements du secteur privé industriel et commercial employant au moins une personne sous contrat de travail. **Sont exclus de ce champ** : les salariés de l'Etat et des collectivités locales, les salariés des établissements publics à caractère administratif, le personnel des ambassades, consulats étrangers et organismes internationaux, les salariés des secteurs agricoles et para-agricoles (champ CCMSA), les employés de maison, le personnel des entreprises publiques à caractère industriel et commercial, des régies départementales ou communales, de certaines sociétés d'économie mixte, et les intermittents du spectacle.

L'évolution de l'emploi salarié sur la commune de Saint Denis de Pile, même s'il ne concerne que le secteur privé, permet d'avoir un aperçu de la dynamique économique du territoire. Les dix dernières années ont connu une augmentation progressive presque continue avec seulement trois années où le nombre d'emploi a diminué, sans jamais engendrer des pertes de plus de 5 emplois. Cela marque une certaine stabilité des emplois.

Globalement, le nombre d'emplois salariés est donc passé de 420 en 1998 à 673 en 2008. Cette croissance soulève une situation positive de l'économie de la commune en terme de développement d'activités et d'installations d'entreprises.

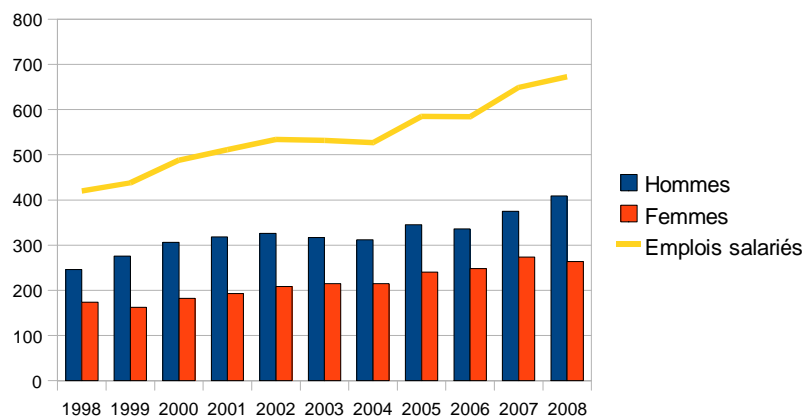
Les emplois féminins sont en augmentation progressive, hormis pour les années 1999 et 2008 où ils perdent respectivement 12 et 10 emplois.

Les emplois masculins connaissent une augmentation moins constante, ils ont notamment peu varié entre les années 2000 et 2004.

	Hommes	Femmes	Emplois salariés
1998	246	174	420
1999	276	162	438
2000	306	182	488
2001	318	193	511
2002	326	208	534
2003	317	215	532
2004	312	215	527
2005	345	240	585
2006	336	248	584
2007	375	274	649
2008	409	264	673

(Source UNISTATIS)

Evolution du nombre d'emplois salariés entre 1998 et 2008 (Source UNISTATIS)



## Répartition des emplois communaux par activité économique

L'économie de la commune, en 2006, était assurée en grande partie par le secteur tertiaire occupant près de 3 emplois sur 4. Viennent ensuite les secteurs de la construction, l'agriculture et l'industrie qui alimentaient respectivement 9,6%, 8,1% et 7,7% des emplois de Saint Denis de Pile.

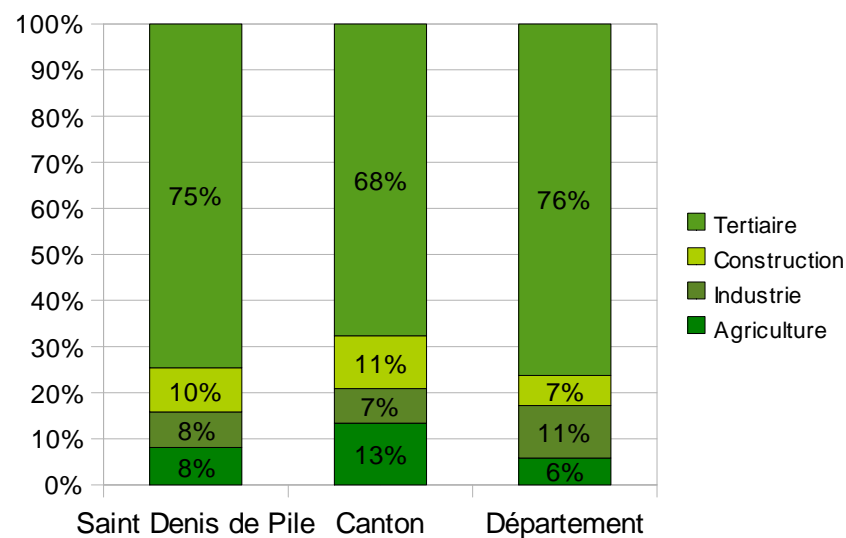
Le secteur tertiaire est plus présent dans la commune que dans son canton et à l'inverse, le secteur agricole l'est moins. L'importance de la commune de Saint Denis de Pile dans son canton et la forte part de commerces et de services expliquent ces différences.

A noter, une sur représentation du secteur de la construction par rapport au département, ce qui traduit un dynamisme particulier de l'immobilier sur la commune et sur le canton en général.

Emplois en 2006	Valeur absolue	En %
Agriculture	92	8,1%
Industrie	88	7,7%
Construction	109	9,6%
Tertiaire	852	74,7%
<b>TOTAL</b>	<b>1141</b>	<b>100,0%</b>

(Source Insee)

Comparaison des secteurs d'activité en 2006 (Source Insee)



Depuis 1999, l'évolution des emplois salariés privés met en exergue l'émergence et la place de certain secteur dans l'économie de la commune.

Les deux secteurs d'activités les plus importants sur la commune sont ceux de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale ainsi que de la construction. Les deux ont progressé entre 1999 et 2008, notamment le premier qui a vu son nombre de salariés passer de 116 en 1999 à 169 en 2008.

Hormis le secteur du transport et de l'entreposage ainsi que celui des autres activités de services, qui ont connu une légère baisse d'effectif entre 1999 et 2008, l'ensemble des secteurs d'activité a vu son nombre de salariés augmenter.

C'est le domaine de l'extraction, de la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets qui a le plus augmenter. En effet, quasi inexistant en 1999 avec seulement 4 salariés, il en comptait désormais 99 en 2008. Cette arrivée massive d'emplois dans le domaine s'explique par la création du pôle environnement du Syndicat Mixte Intercommunal de collecte et de valorisation des déchets du Libournais Haute Gironde, gérant notamment les déchets ménagers de 180 000 habitants sur un territoire qui s'étend sur tout le nord-est de la Gironde, jusqu'à la Dordogne et à la Charente-Maritime.

Les autres secteurs d'activités ont connu des augmentations modérées de 2 à 29 salariés.

A noter la création d'emploi dans des secteurs auparavant inexistantes, à savoir, la fabrication d'équipements électriques, électroniques et informatiques, l'hébergement et la restauration, les activités financières et les activités immobilières.

	Emplois salariés en 2008	Emplois salariés en 1999
Fab. aliments, boissons et produits base tabac	39	23
Fab. équipements électriques, électroniques et informatiques	9	0
Fabrication autres produits industriels	73	54
Extraction, énergie, eau, gestion déchets et dépollution	99	4
Construction	135	130
Commerce, répar. automobile	80	51
Transports et entreposage	13	26
Hébergement et restauration	3	0
Activités financières et d'assurance	2	0
Activités immobilières	5	0
Activité spécialisée, sciences et techniques	30	15
Admin. publique, enseignement, santé et action sociale	169	116
Autres activités de services	16	19

(Source UNISTATIS)

### 3. LES PRINCIPALES ACTIVITÉS

#### Les activités commerciales, artisanales et industrielles

La commune, malgré la proximité de Libourne, dispose d'un bon niveau de commerces et services. Il conforte la position de commune la plus importante du canton en terme de population

A Saint Denis de Pile, les commerces et services sont répartis sur trois principales zones :

- La ZAE de frappe
- Le centre bourg
- Une ZA route de Coutras

La zone d'activités économiques communautaire de Frappe est un projet qui été placé comme une priorité des élus du canton. Elle se situe à Saint Denis de Pile et prévoit l'aménagement de 88 000m<sup>2</sup> afin d'accueillir des entreprises de type artisanal et de services. Un aménagement paysager a déjà été réalisé dès décembre 2005. Il s'agit d'une bande paysagère séparant la future ZAE et la zone d'habitat. La première phase de commercialisation a démarré pendant l'été 2009 et concerne 14 lots. Une entreprise y est implantée actuellement et les autres devraient suivre. Une seconde phase de commercialisation de 18 lots aura lieu d'ici un ou deux ans. Les aménagements paysagers visent à assurer sur cette zone une cohabitation harmonieuse entre les secteurs déjà urbanisés, la proximité de l'A89, la proximité du centre bourg et l'intégration paysagère de l'activité économique. La zone d'activité, avec ses commerces, va relever le niveau de l'offre commerciale de proximité, mais aussi permettre la création d'emplois sur la commune et renforcer la demande en logements d'une population travaillant à proximité.

Alimentation	
Alimentation générale, épicerie	1
Boulangerie, pâtisserie	2
Boucherie, charcuterie	2
Services généraux	
Librairie, papeterie	1
Droguerie, quincaillerie	1
Autres services à la population	
Salon de coiffure	2
Café, débit de boissons	2
Bureau de tabac	1
Restaurant	3
Banque	2

(Source communale)

Diverses entreprises de service sont également présentes sur la commune : couture, soins de beauté, locations de films, imprimerie, réparation automobile, agences immobilières, poissonneries... Ce sont en tout 50 entreprises de commerces et services et 6 commerces de gros.

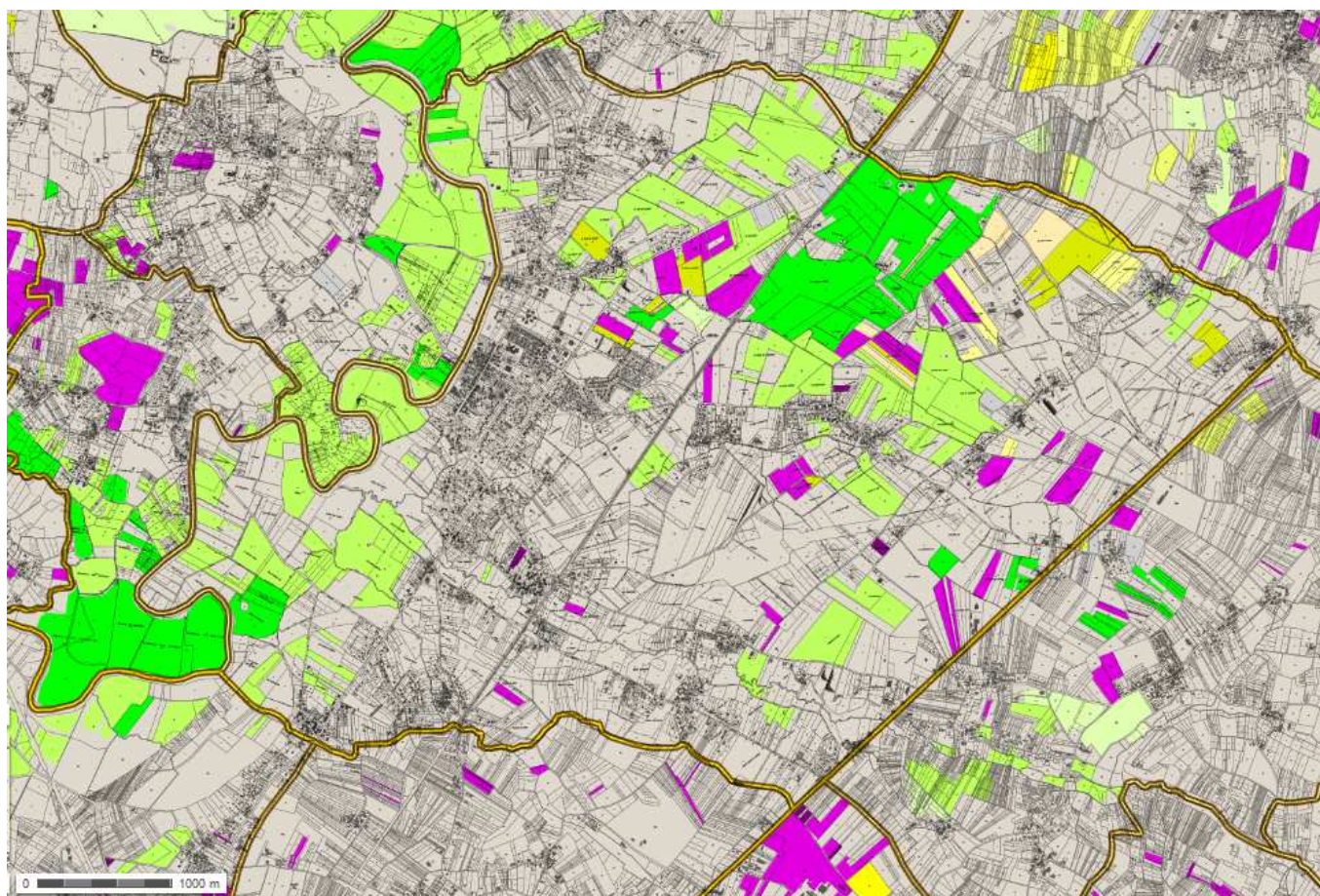
Sur la commune se trouvent également 9 entreprises de profession libérale et 43 entreprises du bâtiment et travaux publics.

Les commerces et services sont principalement regroupés dans le bourg. Un supermarché « Intermarché » est présent au sein de celui-ci. Il dispose d'une bonne accessibilité avec un espace de stationnement de 141 places, largement suffisant qui sert également aux autres commerces. Cette grande surface, à cause d'une mauvaise visibilité, cherche à changer de localisation.

## L'AGRICULTURE SUR SAINT DENIS DE PILE

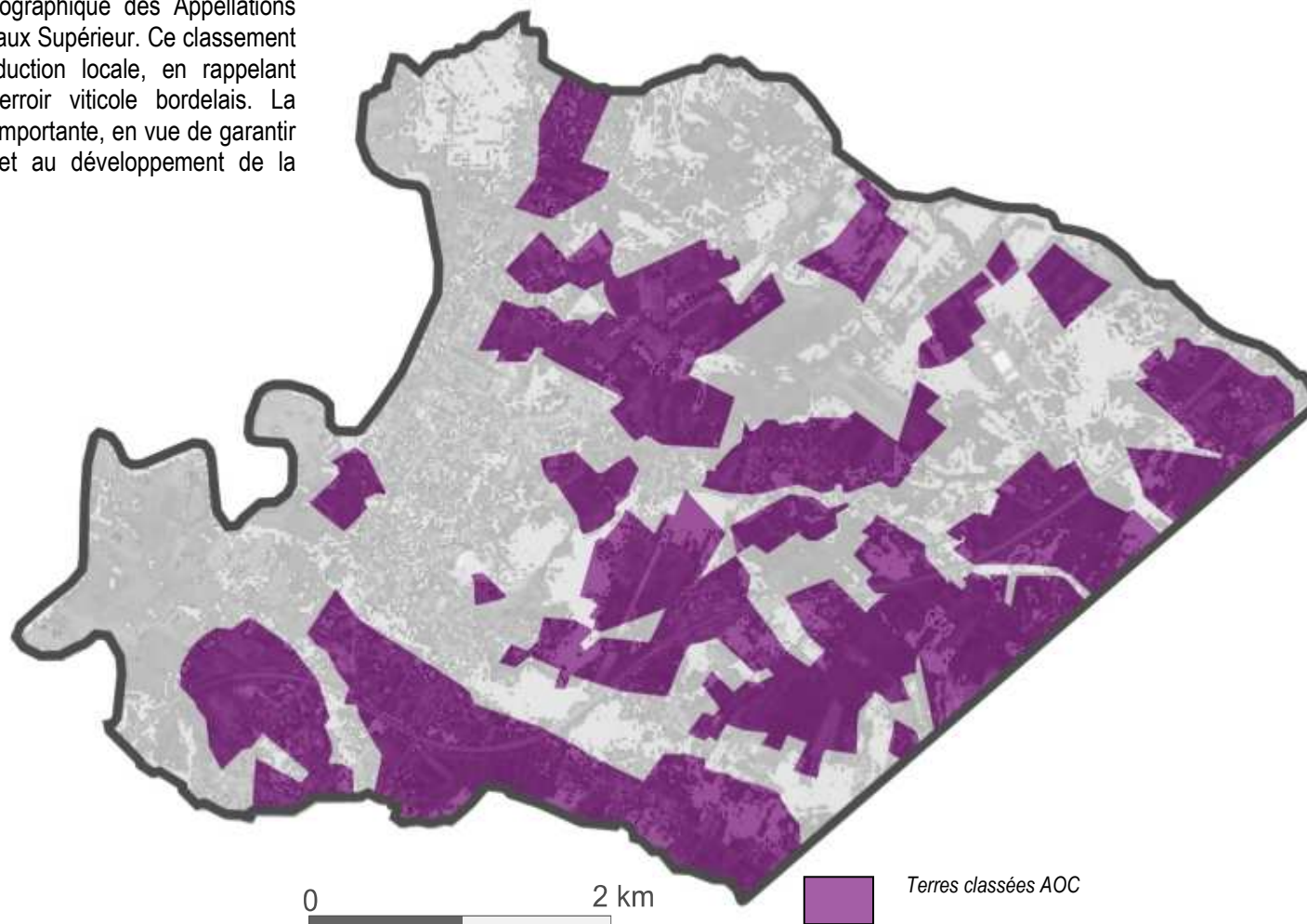
### Un territoire tourné vers l'agriculture :

La commune de St Denis de Pile est d'une grande diversité de formes agraires et l'agriculture reste son activité principale. Les pratiques agricoles sont variées : culture de céréales, surfaces enherbées pour les élevages de bovins et ovins, viticulture.



### Une activité viticole reconnue grâce à un classement en AOC

La commune est incluse dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlée de Bordeaux et Bordeaux Supérieur. Ce classement permet de valoriser l'image de la production locale, en rappelant l'inscription du territoire au sein du terroir viticole bordelais. La conservation de ces terres apparaît donc importante, en vue de garantir des conditions favorables au maintien et au développement de la viticulture sur le territoire.



## Des aptitudes agronomiques favorables à la viticulture et à l'élevage

L'APIETA (Association pour la Protection de l'Intégrité et de l'Environnement du Territoire Agricole) a réalisé en 1991 une étude géologique agricole qui divise le territoire en trois ensembles :

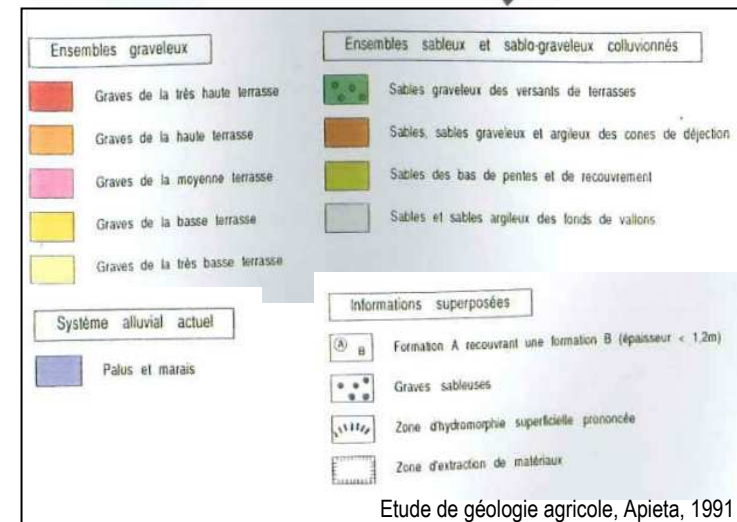
- les palus de l'Isle sont entièrement consacrés à l'élevage car ayant une bonne disponibilité en eau,
- la très haute terrasse est très caillouteuse et essentiellement orientée vers la vigne (label AOC),
- entre les palus de l'Isle et la terrasse, l'espace est occupé alternativement par les prés, la vigne et les cultures diverses (maraîchers, vergers, céréales).

L'étude précise notamment que la valeur agronomique des sols peut être évaluée indépendamment du classement en AOC, sur la base de considérations liées à la configuration géologique du territoire.

En tenant compte des aspects de recouvrement sableux et de l'état de l'hydromorphie des sols, l'étude précise que la valeur viticole des terres décroît en se rapprochant de l'Isle. Les terrains de graves de la haute et de la très haute terrasse ainsi que les secteurs de graves affleurantes des autres niveaux requièrent une attention particulière. Cependant, seule la très haute terrasse possède des caractéristiques géologiques et morphologiques « dignes d'une appellation autre que Bordeaux ».

A l'époque, les conséquences liées à l'exploitation des gravières sont pointées du doigt, en raison de la perte de surface et du déséquilibre hydrologique occasionnés.

L'étude conclue que la valeur agricole générale, non compte tenu de la viticulture, est faible au seul regard des caractères du sol et du sous sol. En revanche, la disponibilité en eau, dans les palus, les vallons et sur les zones de suintement en pied de talus, confère à ces secteurs un potentiel pour l'élevage.





## Des paysages façonnés par les activités agricoles

En quelques points de la commune, les parcelles agricoles démesurées offrent des ouvertures paysagères à conserver, notamment au Nord, au niveau du Pas du loup ou du centre près des Brandes. Le bocage y est complètement absent et il est difficile donc d’y trouver des repères visuels.

A contrario, au nord est de la commune, le parcellaire est encore nettement découpé en lanières longues et étroites à l’image de l’agriculture du pays qui précédait le remembrement. En revanche, on y observe l’absence de haie qui marquait autrefois les parcelles. Au niveau de la basse terrasse, le parcellaire s’est homogénéisé, il en est de même au sein du palus avec une simplification du parcellaire et une disparition progressive des haies.

L’arrivée de nouvelles cultures comme le maïs ou les peupleraies **a modifié** structurellement le paysage. En effet, les échelles (dans le cas de la maïsiculture) sont démultipliées par l’absence de maillage ou de plans interstitiels. En ce qui concerne les peupleraies, leur impact visuel est très lourd et ferme les horizons. De plus, elles participent à une banalisation des paysages.

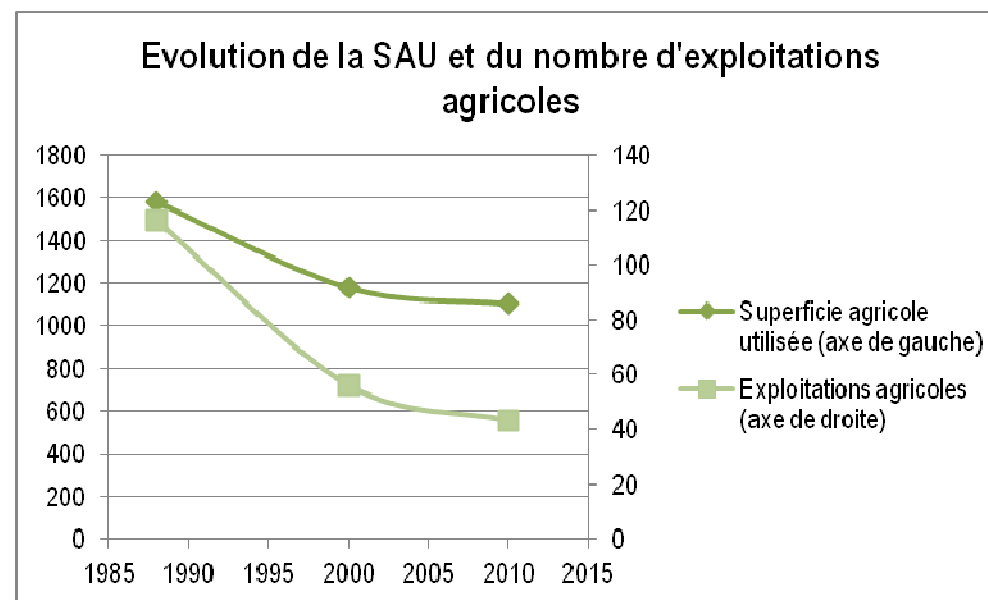
### Une activité en mutation

La Surface Agricole Utile de la commune a perdu du terrain face aux surfaces urbanisées. Entre 1988 et 2000 les exploitations disposant d’un siège sur la commune ont perdu 403 hectares de terres agricoles. En 2010, la SAU des exploitations recensées sur la commune est de 1102 ha ; elle était de 1178 ha en 2000. Le phénomène de régression de la SAU des exploitations connaît néanmoins un ralentissement depuis ces dernières années.

Le cheptel des exploitations de la commune a connu une évolution similaire au cours des décennies 1990 et 2000, avec une diminution marquée du nombre de d’unités de gros bétail jusqu’en 2000, et une relative stabilité depuis cette date.

Le nombre d’exploitations a régressé de manière bien plus brutale, entre 1988 et 2010. Celui ci a été quasiment divisé par 3 entre 1988 et 2010, passant de 116 à 43 entre les deux recensements. Ce phénomène de disparition des exploitations basées sur la commune s’est néanmoins ralenti au cours des dix dernières années.

Le ralentissement du déclin de l’activité agricole, visible depuis 2000, est certainement à mettre en lien avec la recomposition du secteur agricole, notamment favorisée par les opérations de remembrement conduites en compensation de l’aménagement de l’autoroute A89.



	1988	2000	2010
<b>Cheptel (unités de gros bétail)</b>	1119	739	695
<b>Superficie en terres labourables (ha)</b>	218	581	263
<b>Superficie en cultures permanentes (ha)</b>	254	246	262
<b>Superficie toujours en herbe (ha)</b>	1102	350	576

## Compte rendu des enquêtes agricoles

Des enquêtes agricoles ont été réalisées en vue de connaître l'état initial des exploitations et l'évolution de celles-ci. **L'agriculture est un véritable enjeu** sur la commune de Saint Denis de Pile car elle est représentée sur plus de la moitié du territoire communal.

Sur les 78 exploitants recensés sur la commune, 42 se sont déplacés pour les entretiens individuels et 46 ont répondu à l'enquête agricole soit au total 59 exploitants consultés, soit 75% des exploitants.

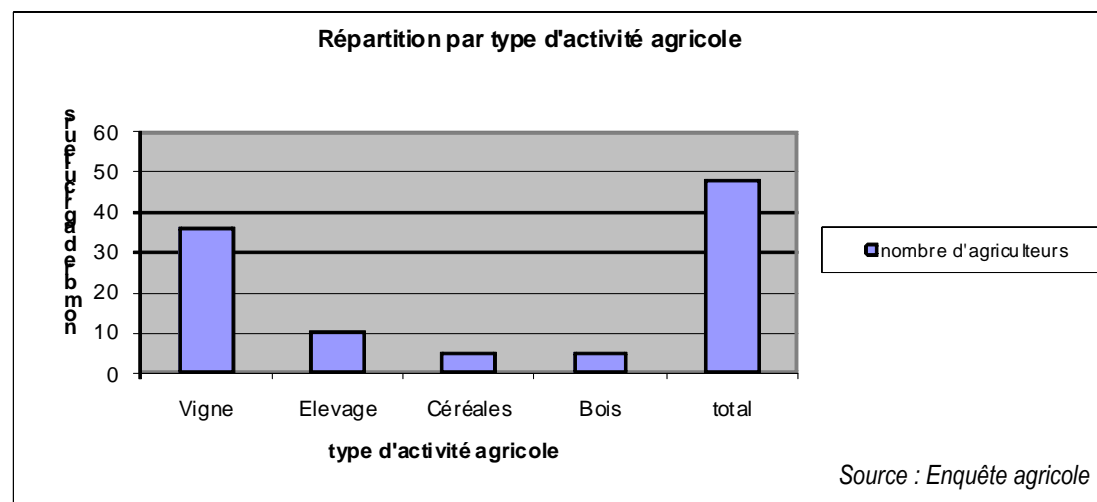
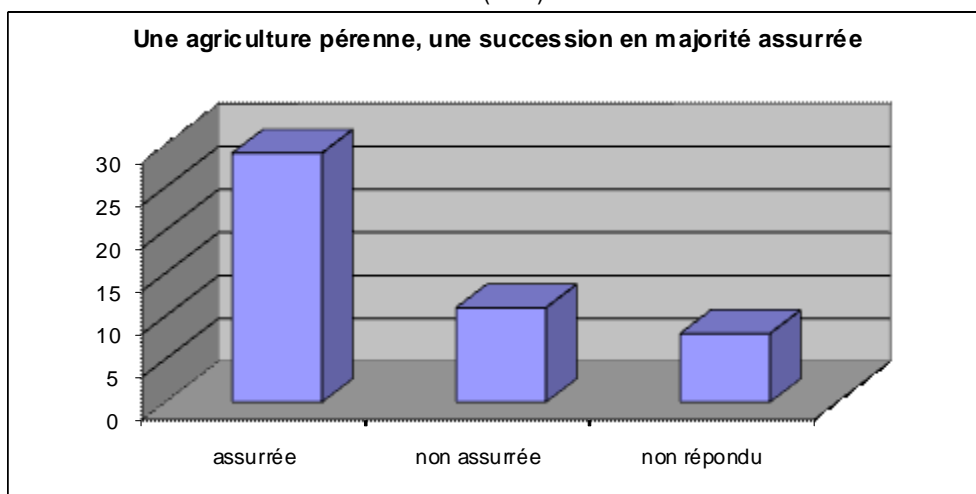
Sur les 59 exploitants rencontrés, 29 sont tournés essentiellement vers l'activité viticole. Nombre d'entre eux bénéficient de l'AOC Bordeaux Supérieur (reconnue par le décret du 14 octobre 1943) ou AOC Bordeaux (reconnue par le décret du 14 novembre 1936). Sur ces mêmes 59 exploitants, 9 sont tournés essentiellement vers l'activité d'élevage, 10 exploitants ont des productions diversifiées (Céréaliculture, élevage, viticulture) et 2 exploitants sont tournés vers le maraîchage.

La pérennité des exploitations est assurée sur 42 exploitations soit 71% des exploitants rencontrés. Cette pérennité se traduit par de nombreux projets agricoles tournés vers :

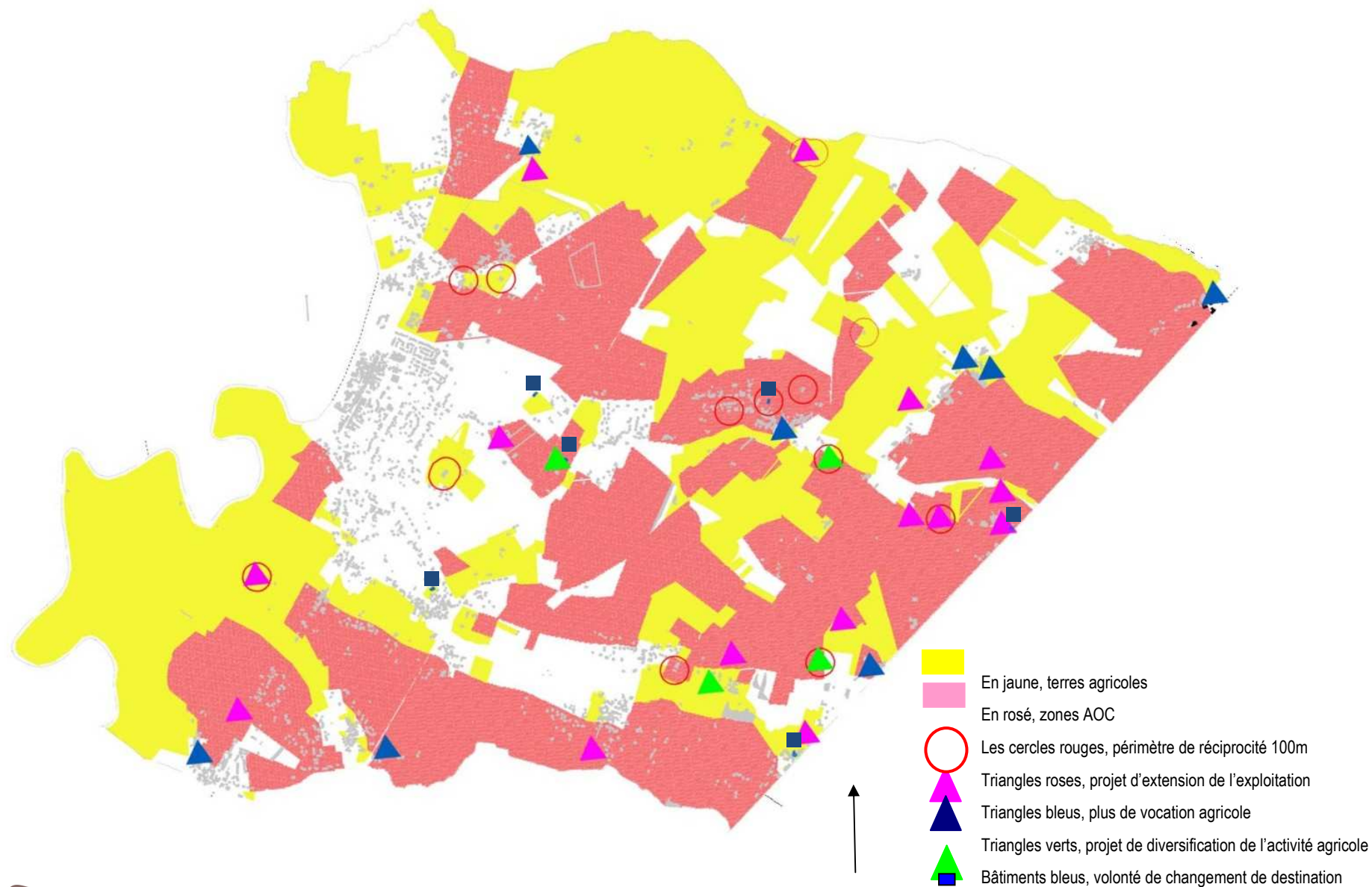
- La construction de nouveaux bâtiments (bâtiments de stockage, des hangars, des chais, stabulation) pour 17 exploitations soit 1/3 des personnes enquêtées
- La diversification vers d'autres activités (la création et développement d'un centre équestre, la pose de panneaux photovoltaïques, la diversification de l'activité agricole par l'agrotourisme comme avec les fermes pédagogiques, les gîtes ruraux, l'exploitation d'une nouvelle culture comme la plantation d'arbres, bois)

Ces derniers constats prouvent le besoin de **diversifier l'activité agricole** pour les exploitants, notamment vers le tertiaire. Ces projets de développement ne sont pas contradictoires avec le secteur primaire, bien au contraire ils peuvent permettre de faire connaître la profession et le territoire. D'ailleurs, une des principales pratiques de reconversion des exploitations est la réhabilitation en gîte, ainsi le paysage devient un facteur prépondérant garantissant l'attraction de la commune et la reconversion réussie des friches.

Toutefois, pour des raisons diverses et variées, **certaines exploitations sont en vente (2/42)** et certains agriculteurs souhaiteraient pour tout ou partie voir leurs terrains un jour constructibles en vue de les vendre (6/42).



### Les projets des agriculteurs de Saint-Denis-de-Pile



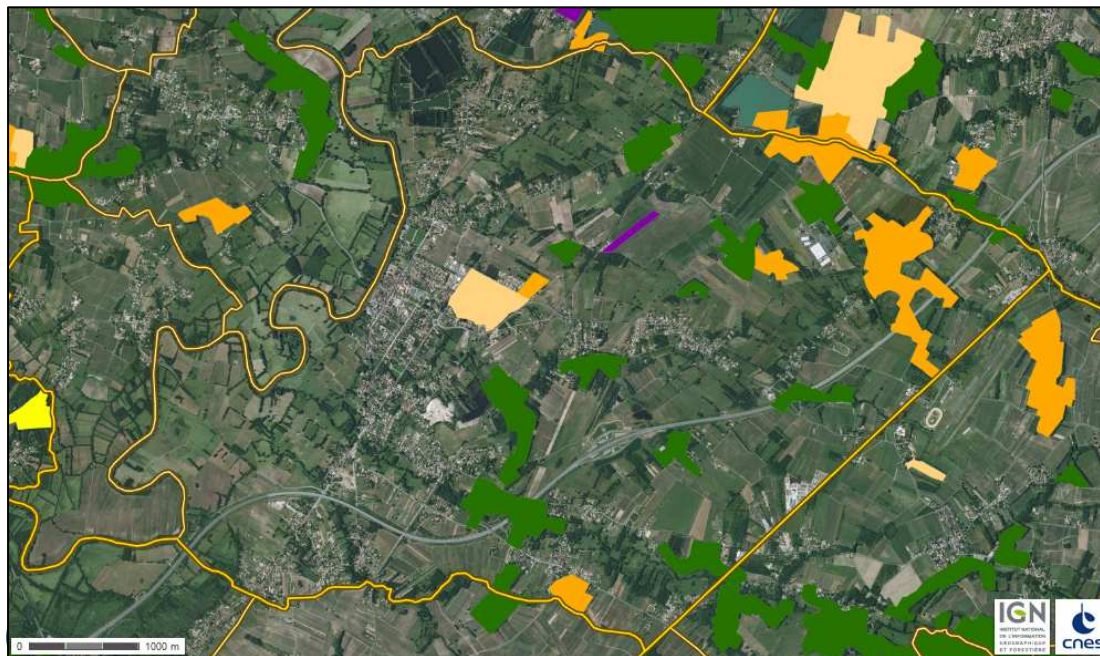
## SYLVICULTURE

La commune est rattachée à la sylvoécocorégion (SER) des coteaux de Garonne. Cette entité, désignée dans le cadre de l’inventaire forestier national, se caractérise par une faible emprise du couvert forestier (environ 14% de la SER) et la nette domination des surfaces agricoles (près de 73% de la SER).

Selon la nomenclature Corine Land Cover, environ 250 hectares sont considérés comme des forêts ou des milieux semi-naturels sur la commune de Saint-Denis-de-Pile, soit à peu près 9% du territoire. Une partie de ces espaces naturels correspond à des exploitations forestières. Les défrichements, menés en lien avec la mise en service de l’autoroute A89 ont pu contribuer à réduire encore davantage cette surface.

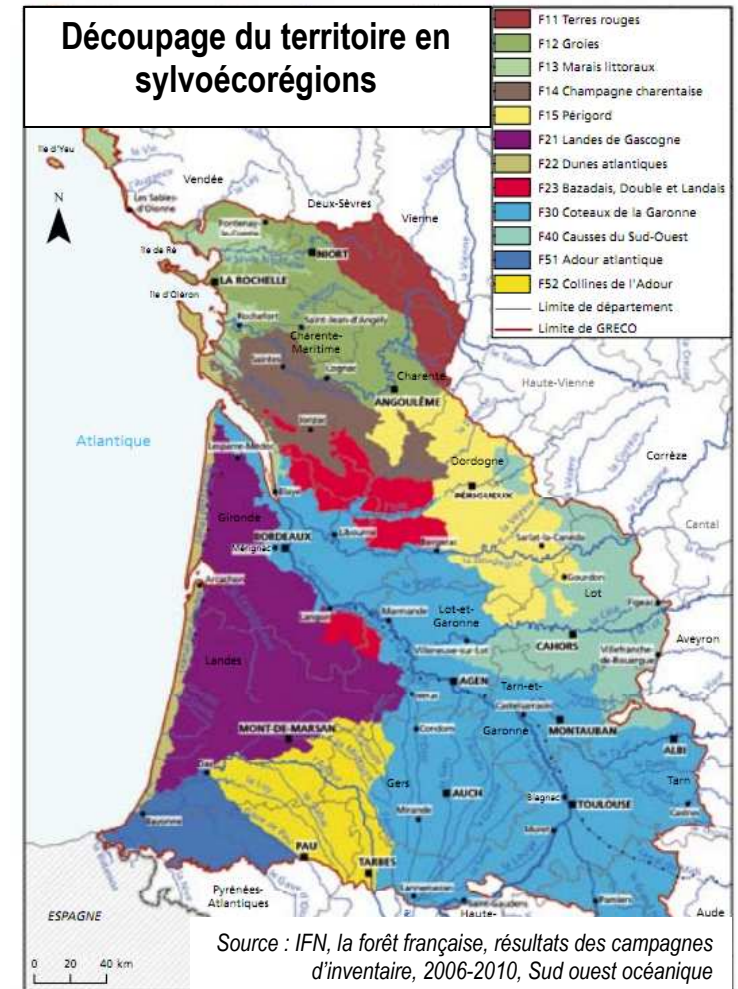
La majorité des boisements est composée de feuillus ou de mélanges feuillus / conifères. Ces derniers présentent aujourd’hui un caractère relictuel et dispersé, ainsi qu’en atteste la cartographie de l’inventaire forestier national, dressée avant le passage de l’autoroute. Ces caractéristiques sont de nature à rendre plus complexe la gestion de ces parcelles forestières.

La satisfaction des besoins en matière de développement forestier, qui fait partie des objectifs assignés par le législateur dans le cadre de l’élaboration du PLU, impose donc de favoriser la préservation de la forêt de production et de limiter l’établissement de nouvelles ruptures au sein des continuités boisées.



territoires

Février 2013



## Couvert forestier de Saint-Denis-de-Pile



Carte forestière V1 (1987-2004) <http://www.geoportail.gov.fr>  
Page 60 sur 397

## ACTIVITÉ TOURISTIQUE

C'est la CALI qui exerce ses compétences dans le domaine du tourisme. La politique touristique souhaitée s'appuie sur plusieurs points :

- Promotion et communication sur les produits touristiques
- Gestion et création d'équipements touristiques d'intérêt communautaire
- Mise en œuvre d'études visant à développer le potentiel touristique rural, fluvial, forestier et patrimonial

Un bateau touristique propose des ballades fluviales entre Guîtres et Laubardemont, du 15 avril au 15 octobre.

Un train touristique à vapeur classé Monument Historique propose des « voyages dans le temps » entre Guîtres et Marcenais de mai à octobre. Il n'y a pas de projet d'extension pour le moment.

Sur le territoire communal, l'attractivité touristique se concentre aux abords de l'Isle et des nombreux châteaux de la commune. Des sentiers pédestres permettent de parcourir Saint Denis de Pile et de rejoindre les différents éléments du patrimoine.

Malgré son attrait touristique, la commune possède une capacité d'accueil modeste. Elle ne comprend notamment pas de camping et deux restaurants se situent sur la commune.

	Capacité d'accueil de Saint Denis de Pile
Hôtels	1 hôtel
Gîte	2 gîtes (8 à 12 personnes)
Chambre d'hôtes	1 chambre (2 personnes)
Restaurant	2 restaurants

## SYNTHÈSE

Avec 2147 actifs et un taux d'activité de 70,8% en 2006, Saint Denis de Pile est une commune dynamique, notamment au sein de son canton.

- En 1999, le taux de chômage était de 14%, il a fortement diminué et représentait, en 2006, 9,6% de la population active.
- Les employés et les ouvriers sont les catégories socioprofessionnelles les plus nombreuses avec respectivement 19,7% et 17,4% des plus de 15 ans. Les CSP les plus présentes sur la commune sont caractérisées par des catégories à faible qualification et aux revenus modestes.
- L'économie de la commune, en 2006, était assurée en grande partie par le secteur tertiaire occupant 3/4 des emplois. Viennent ensuite la construction, l'agriculture et l'industrie qui alimentaient respectivement 9,6%, 8,1% et 7,7% des emplois de Saint Denis de Pile.
- Les deux secteurs d'activités les plus importants sur la commune sont ceux de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale ainsi que de la construction. Avec l'arrivée du pôle environnement du SMICVAL, le domaine de l'extraction, de la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets est passé de 4 emplois en 1999 à 99 en 2008.
- Un projet de création d'une zone d'activité économique à vocation communautaire est en cours à Saint-Denis-de-Pile, à terme cela devrait représenter un aménagement 88 000m<sup>2</sup> dédiés à l'installation d'entreprises.
- Le secteur agricole est pérenne notamment grâce à la présence de la viticulture labellisée AOC et à la diversification des activités. Les sites à protéger sont les AOC (sectorisation stricte), les secteurs d'élevage qui constituent des zones sensibles à protéger (étude APIETA), les sites agricoles qui présentent des projets de développement cohérent (agrotourisme, centre équestre, ...) Dans certains hameaux tels que Pinaud, Nouet, Le Matha, Gratien, Goizet, Sauvêtre, Les Chapelles et la Marche, des projets de développement agricole sont pressentis et devront être pris en compte dans le cadre du PLU.
- Les infrastructures d'accueil touristique sont limitées sur la commune. A travers son patrimoine naturel et historique, Saint Denis de Pile possède une attractivité touristique qui doit être confortée.

## LES ÉQUIPEMENTS

Saint Denis de Pile avec ses 4743 habitants en 2006, dispose d'un niveau d'équipements très satisfaisant. La commune concentre un certain nombre d'équipements indispensables pour la vie de la population communale.

La commune compte également une quarantaine associations réparties sur plusieurs domaines : culture, sport, solidarité, patrimoine, associations de loisirs et d'animations diverses.

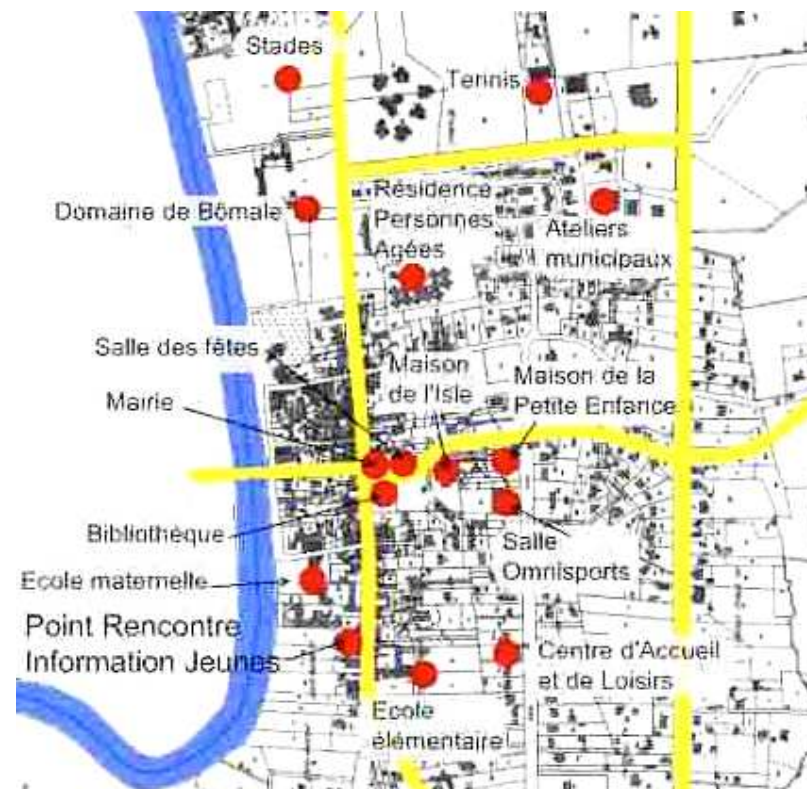
### LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET GÉNÉRAUX

#### Equipements administratifs :

- Mairie
- ateliers municipaux
- police municipale et annexes
- direction des services techniques
- poste
- crèche intercommunale
- aire d'accueil des gens du voyage

La taille réduite de la mairie ne lui permet pas d'accueillir au sein du même bâtiment l'ensemble des services qui la compose. Ainsi, certains bureaux sont situés dans des locaux annexes à la mairie. Cette dispersion nuit à l'efficacité des différents services et ne permet pas non plus une bonne lisibilité vis à vis de la population.

La crèche intercommunale est saturée, une deuxième crèche apparaît nécessaire à l'échelle du canton.



*Situation des équipements dans le bourg de Saint Denis de Pile*

## LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune dispose d'une école maternelle publique et d'une école primaire publique. L'effectif scolaire total de la commune est en augmentation constante et importante entre 2001 et 2008. En effet, en sept ans, l'effectif scolaire a augmenté de plus de 50%.

La capacité d'accueil des élèves arrive à saturation et un projet de nouvelle école est à l'étude.

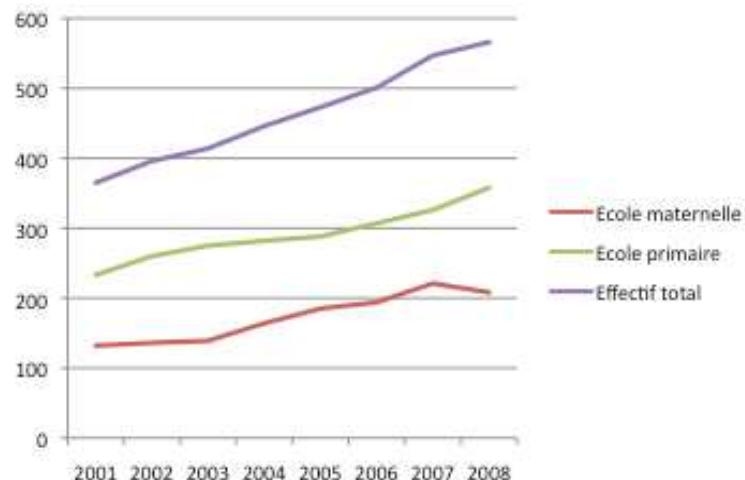
Seuls les effectifs de l'école maternelle ont légèrement diminué entre 2007 et 2008 passant de 221 à 208.

Bien que n'ayant pas d'établissements d'enseignement secondaire sur la commune, il y en a plusieurs à proximité. Sur Libourne sont présents trois collèges publics et un privé, trois lycées publics et un privé.

Sur la commune de Guîtres, le collège devrait prochainement arriver à saturation et sur la commune de Coutras, le collège est déjà en surcapacité. Il apparaît donc qu'un nouveau collège est nécessaire en nord libournaise.

Deux circuits de ramassage scolaire sont mis en place sur la commune afin de desservir les deux écoles. Un car scolaire desservant le collège de Guîtres est également géré par la communauté de communes.

Evolution des effectifs scolaires entre 2001 et 2008 (Source communale)



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Ecole maternelle</b>	132	136	139	164	185	194	221	208	216
<b>Ecole primaire</b>	233	260	275	282	288	307	326	358	357
<b>Effectif total</b>	365	396	414	446	473	501	547	566	580



## LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIR ET CULTURELS

Sur le territoire communal, se situent :

- le centre socio-culturel Portraits de familles
- une salle des fêtes (capacité 125 personnes)
- un complexe sportif
- la maison de l'Isle servant de salle d'exposition et de salle des fêtes (capacité 320 personnes)
- une bibliothèque
- deux salles multisports
- centre d'accueil et de loisir
- la maison Ballateau, (local jeunes)

Le niveau d'équipements sportifs est convenable mais des projets sont en cours pour le développer davantage.

La commune prévoit d'implanter un city-stade dans le centre bourg, à proximité du boudrome. Cet équipement ouvert et accessible à tous devrait favoriser les échanges intergénérationnels et renforcer le dynamisme du bourg. Actuellement sur la commune, il n'y a pas de salle adaptée aux compétitions sportives, elle pourrait éventuellement voir le jour avec l'arrivée d'un nouveau collège. A noter la présence d'un aérodrome sur la commune voisine Les Artigues de Lussac.

Le centre socio-culturel Portraits de familles a été inauguré en février 2008. Dirigé par l'association ALCIDE, il sert de salle de théâtre, de concerts et d'autres spectacles et est également le lieu de plusieurs ateliers culturels. Cet équipement, regroupe également des services d'aide tels que la Caisse d'Allocations Familiales, le pôle emploi et le planning familial.

Le bâtiment de la bibliothèque accueille également la police municipale ainsi que plusieurs associations. Le projet d'une bibliothèque ou d'une médiathèque, à l'échelle du Pays, comprenant la bibliothèque départementale, est en cours. Le bâtiment de la bibliothèque actuelle changerait donc d'utilité.

Plusieurs évènements culturels annuels se déroulent sur la commune : la Foire de la Saint-Fort, le Festival Musiques à Pile et les Photographicofolies.

## LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET DE SANTÉ

Plusieurs structures sociales et de santé sont présentes sur la commune et permettent de répondre aux besoins de la population. (médecins, infirmières, masseurs kinésithérapeutes, psychologues, orthophonistes, podologues, dentistes, une pharmacie, une maison de retraite...)

Deux hôpitaux sont présents sur la ville de Libourne, soit à moins de 10 kilomètres de Saint Denis de Pile.

La CALI détient la compétence en matière de service à la personne et œuvre beaucoup pour les personnes âgées. En effet, en 2004, elle instaure à la suite d'une étude, un service de transport à la demande. Véritable outil d'intégration, il s'adresse aux personnes de plus de 75 ans connaissant des difficultés pour se déplacer et à toutes personnes ayant un handicap physique.

## SYNTHÈSE

- Un nouveau collège est nécessaire en nord libournais. La localisation de ce dernier sur la commune de Saint Denis de Pile est envisagée.
- La commune prévoit d'implanter un city-stade dans le centre bourg, à proximité du boulodrome.
- Le projet d'une bibliothèque ou d'une médiathèque, à l'échelle du Pays, comprenant la bibliothèque départementale, est en cours.
- Le statut du centre urbain de la commune est actuellement perçu comme un centre bourg. Dans l'optique de le voir évoluer vers un centre-ville, une meilleure structuration de l'organisation urbaine apparaît nécessaire et notamment à travers une densification de cet espace et une meilleure interconnexion des différents équipements existants et à venir.
- La commune de Saint Denis de Pile est en plein développement. Elle possède un niveau d'équipements qui permet de répondre aux besoins actuels de la population. Cette offre en équipement fait de Saint Denis de Pile un pôle structurant à l'échelle de la CALI. Afin d'anticiper sur les besoins futurs à l'échelle communale mais aussi intercommunale, plusieurs nouveaux équipements sont à l'étude.

## LES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENTS

### LE RÉSEAU ROUTIER

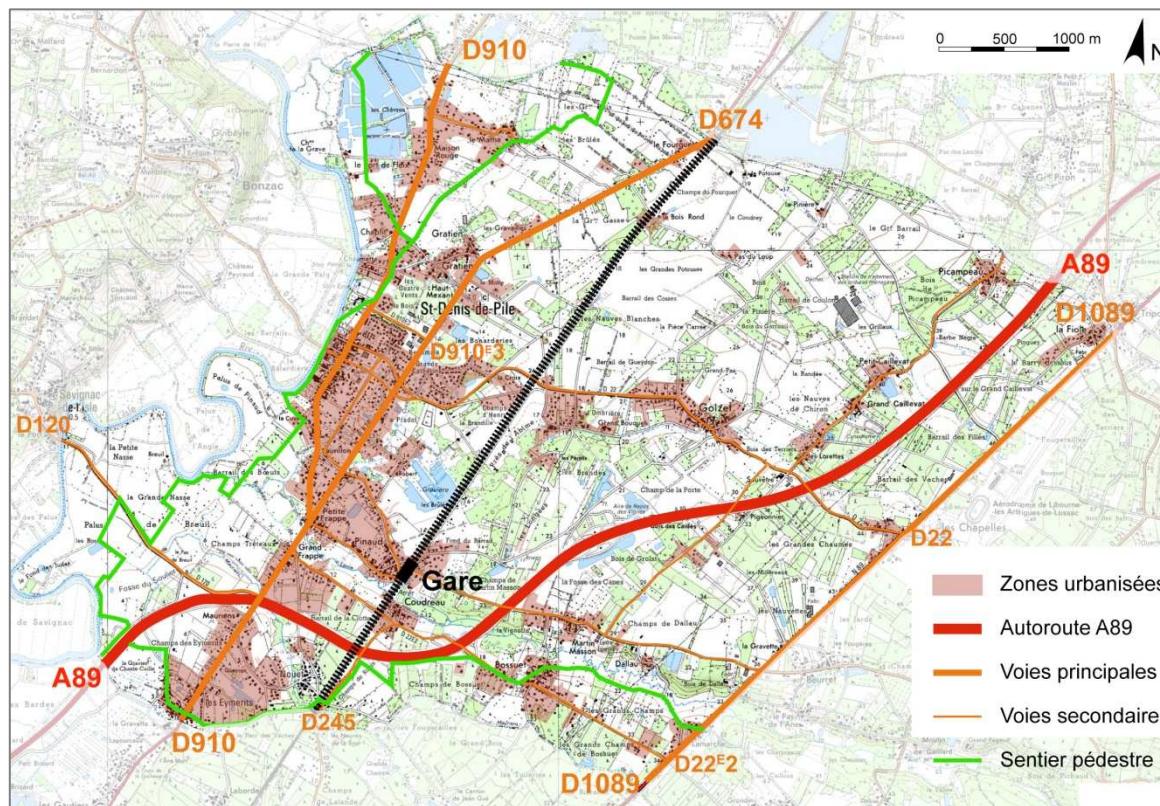
Saint Denis de Pile dispose d'une très bonne déserte automobile, aussi bien pour des déplacements vers les communes voisines que pour les territoires plus éloignés. L'autoroute A89 (qui relie Bordeaux et Clermont Ferrand) passe sur le territoire et un péage autoroutier se situe sur la commune voisine Abzac. Cette infrastructure place Saint Denis de Pile à environ 47 minutes de Bordeaux.

Du point de vue du territoire, la commune est coupée par l'A89. Sept accès permettent de franchir l'A89 sur le territoire communal, quatre routes par le biais de tunnels et trois par des ponts. Cela ne masque toutefois par la séparation visuelle que représente l'autoroute.

Un réseau routier très développé irrigue le territoire communal. On trouve en particulier 3 principales routes départementales : la D910 et la D674 qui structurent le bourg ainsi que la D1089 qui sert de limite communale à l'est.

Au total, on dénombre 68,4km de voiries communales et 15,2km de chemins ruraux

**Ces différents axes de communication permettent donc d'accéder facilement et rapidement à Saint Denis de Pile. Mais ces axes de communication sont également vécus comme de véritables barrières, des fractures fortes au sein du territoire et du bourg de Saint Denis de Pile. Un des enjeux du PLU reposera donc sur la requalification de certains axes notamment dans le bourg (RD 910 et RD 674) pour en faire de véritables lieux de vie et d'échange et sortir donc de cette logique routière.**



Structure viaire de Saint Denis de Pile

Le porter à connaissance du Conseil Général indique les marges de recul dont il faudra tenir compte pour limiter les nuisances et risques d'accident sur les sections de voiries hors agglomération, c'est à dire non comprises entre les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

### Marges de recul :

#### **Routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie :**

les RD 910, 674 et 1089 nécessitent un recul de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres constructions

#### **Routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie :**

La RD 910<sup>E3</sup> nécessite un recul de 25 mètres pour les habitations et de 20 mètres pour les autres constructions.

#### **Routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie :**

Les RD 120, 22 et 22<sup>E2</sup> nécessitent un recul de 15 mètres pour les habitations et de 10 mètres pour les autres constructions

#### **Routes départementales de 4<sup>ème</sup> catégorie :**

La RD 245 nécessite un recul de 10 mètres pour les habitations et de 8 mètres pour les autres constructions

Les RD 674 et 910, intégrées à l'itinéraire n°18 « Libournais » du Schéma Directeur du réseau routier départemental, sont classées routes à grande circulation. En conséquence, elles sont soumises à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. (...) »*

Ce recul de 75 mètres peut être réduit par la réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, d'une implantation compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et du paysage.

La majorité des routes principales traversent la commune du nord est au sud ouest séparant le territoire en tranches.

L'urbanisation étant principalement linéaire, le long des axes principaux, il y a peu d'impasses.

## STATIONNEMENTS

Les besoins en stationnement ne sont que partiellement satisfaits. Ceux générés par les commerces de proximité dans le centre bourg le long de la RD910 ne trouveront de réponses qu'avec un réaménagement de la traverse.

Parmi les projets non réalisés, on note la création de deux parkings en bordure de la RD910 : un parking de proximité sur l'îlot Barbier et une zone de stationnement hors centre, à proximité du château Beaumale. (*Etude de circulation en centre-ville CREHAM 2006*)

## LES LIAISONS DOUCES ET SENTIERS PIÉTONNIERS

(source : Etude de circulation en centre-ville CREHAM 2006)

Le territoire de Saint Denis de Pile est un lieu de passage et de découverte pour les randonneurs. Deux types de boucles y sont représentés.

Un réseau de boucle local a été créé sur le territoire intercommunal. En outre, il existe une boucle départementale, longeant l'Isle. Enfin, parmi les circuits découverts créés par les offices de tourisme du Pays Libournais, on trouve le circuit permettant de parcourir la vallée de l'Isle, Coutras et les terres Gabayes. Ces circuits permettent l'afflux de gens de passage et contribuent à animer la vie de la commune.

Le circuit de l'Isle de 30 km traverse Saint Denis de Pile. Ce parcours est intéressant puisqu'il présente les architectures patrimoniales et les berges de l'Isle. Ce sentier gagnerait encore en attractivité s'il pouvait longer l'Isle sur un chemin de retour à Guîtres. Un chemin sécurisé de liaison entre les deux sentiers drainant le territoire, reliant l'école au terrain de sport, trouverait un intérêt certain.

**Des cheminements piétons existent sur la commune. Toutefois, ils ne sont pas correctement reliés entre eux et ne permettent ainsi pas de créer un réel réseau de voies piétonnes. L'allée des platanes notamment est un cheminement qualitatif, auparavant utilisée comme chemin d'accès au château Beaumale.**

Les trottoirs le long des voies principales sont insuffisants voire inexistants. **La liaison piétonne entre le centre bourg et la gare est particulièrement dangereuse et n'incite pas à l'usage de ces deux modes de transport.**

**Des liaisons piétonnes sont à réaliser. Des emplacements réservés ont été prévus au POS et des amorces existent mais peu de cheminements sont traités de façon continue, et permet de lier entre eux les pôles complémentaires.**

Saint Denis de Pile ne possède pas de piste cyclable. Toutefois, les routes et sentiers de la commune sont largement fréquentés par les cyclistes.

### Le réseau de bus

Le Conseil Général de Gironde gère un réseau de transport en commun effectué par un transporteur privé. Saint Denis de Pile est concerné par la ligne 311 Libourne/Montguyon. En semaine, par jour, il y a cinq passages en direction de Libourne et six retours. Le samedi deux allers-retours sont proposés.

Il y a 11 arrêts de bus sur la commune et le trajet vers Libourne dure entre 5 et 22 minutes selon les arrêts.

### Le réseau ferré

Saint Denis de Pile possède une gare desservie par la ligne TER Aquitaine Bordeaux Coutras Angoulême qui permet notamment de rejoindre les villes de Libourne et Bordeaux. Elle se situe environ à 2km de la mairie et du centre bourg.

Le trajet vers Libourne dure 6 minutes soit deux fois moins de temps qu'en voiture et le trajet vers Bordeaux 44 minutes soit l'équivalent d'un déplacement en voiture.

Durant la semaine, 6 trains partent de la gare en destination de Bordeaux et 7 trains en provenance de Bordeaux s'y arrêtent.

Cet atout est très attractif pour les nouveaux arrivants, migrants ne travaillant pas sur la commune mais sur Bordeaux, et dans le contexte de l'augmentation des prix des carburants. 44mn sont nécessaires pour rejoindre Bordeaux depuis Saint Denis de Pile en train ; un temps accepté aujourd'hui pour les transports quotidiens emploi/habitat.

La fréquentation est actuellement peu élevée mais non négligeable. En janvier 2008 elle était en moyenne de 66 montées et descentes par jour soit une moyenne de 5 montées et descentes par train. Cela signifie que, en moyenne, 33 personnes font un aller-retour par jour. Ces déplacements sont en majorité à destination de Bordeaux.

## SYNTHÈSE

- **Saint Denis de Pile est une commune aisément accessible par différents modes de transport.**
- **L'autoroute A89 (qui relie Bordeaux et Clermont Ferrand) passe sur le territoire et un péage autoroutier se situe sur la commune voisine Abzac. La commune est également traversée par des axes principaux drainant un flux assez important, notamment l'axe Libourne-Coutras.**
- **A contrario, les déplacements internes à la commune, qu'ils s'effectuent en voiture, en deux roues ou à pied, semblent moins évidents. La hiérarchie des voies est peu visible et les continuités des cheminements doux non satisfaisantes.**
- **Saint Denis de Pile est desservie par une ligne de car du Conseil général qui permet de se rendre à Libourne, notamment aux heures de pointes.**
- **Une gare située à environ 2km du centre bourg permet de rejoindre Libourne mais également Bordeaux en train. Toutefois, les déplacements piétons entre celle-ci et le centre ne sont pas sécurisés.**
- **Dans un contexte où une large partie des commerces, services et équipements nécessaires à la population sont à disposition dans le centre de la commune, que la concentration en emplois est relativement importante par rapport à la taille de la commune et que celle-ci est correctement desservie, notamment par le réseau ferroviaire, il apparaît qu'une diminution du nombre de voitures est envisageable**

## ASSAINISSEMENT, ENERGIES, DÉCHETS

---

### ASSAINISSEMENT ET GESTION DES DÉCHETS

Le syndicat des eaux gère l'assainissement de l'intercommunalité du Canton de Guîtres.

En l'application de la loi sur l'eau et notamment de l'article 35, « les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif notamment aux stations d'épuration des eaux usées et à l'élimination des boues qu'elles produisent, et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. ».

Sur la commune de Saint Denis de Pile, l'assainissement collectif couvre une large partie du centre ville communal et ses premières extensions ; le traitement des eaux usées étant assuré par la station d'épuration de Beaumale : **cet ouvrage d'épuration a une capacité de 5000 Equivalent habitant.**

La capacité nominale d'épuration de cet ouvrage correspond à un débit de 1000 m<sup>3</sup>/jour et selon la moyenne observée en 2011, cet ouvrage a reçu 319 m<sup>3</sup>/ jour de charges brutes de substances polluantes collectées **soit 31% de sa capacité totale.**

La Commune de Saint Denis de Pile a approuvé son schéma directeur d'assainissement par délibération du 29 juillet 1999. Ce schéma a pour but de déterminer les secteurs qui seront desservis à terme par un réseau d'assainissement collectif et les secteurs d'assainissement non collectif. Ce schéma a été révisé conjointement à la révision du document d'urbanisme. Ce schéma directeur révisé, annexé au dossier de PLU, comprend un plan du réseau sur lequel figure la station d'épuration existante ainsi que la localisation prévue des futurs dispositifs de traitement préconisés par le SDA. Le rapport du schéma directeur révisé précise, au vu de la stratégie retenue par la commune, que le zonage d'assainissement sur la partie centre de Saint-Denis-de-Pile est parfaitement en cohérence avec la capacité de traitement des ouvrages jusqu'à l'horizon 2030. La création de nouvelles zones d'assainissement dans des secteurs jusqu'à présent non desservis a été pensée en cohérence avec l'occupation des sols actuelle et en prenant en compte les possibilités d'implantation de nouvelles constructions. Les ouvrages de traitement à créer pour assurer l'assainissement de ces secteurs seront dimensionnés en conséquence.

Un service public d'assainissement non collectif a été créé dans le cadre du syndicat de Guîtres.

En application des dispositions du décret du 18/11/1996, le Plan de Gestion des déchets ménagers doit être révisé pour tenir compte des objectifs nationaux concernant la valorisation des déchets d'emballage et de recyclage des matériaux ainsi que des instructions ministérielles du 28 Avril 1998.

La commune adhère au Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Valorisation du Libournais Haute-Gironde (SMICVAL), son siège se situe à Saint Denis de Pile. Le SMICVAL du Libournais Haute-Gironde développe ses missions de collecte et de valorisation des déchets sur un territoire de 180 000 habitants comprenant 143 communes. L'ensemble de ces déchets est traité au pôle environnement multi-filière de Saint-Denis de Pile.

Sur une surface d'environ 20 hectares, situé route de la Pinière, le Pôle Environnement rassemble les installations qui en font l'un des sites de gestion et de traitement les plus vastes et les plus complets au niveau national. Grâce à l'ensemble de ses équipements, le SMICVAL assure une valorisation spécifique pour plusieurs types de déchets, qu'ils soient issus de la collecte en porte à porte, de l'apport en bornes ou en déchèteries.

Concernant les collectes des déchets sur la commune, ils ont lieu toutes les semaines le lundi matin pour ce qui est des ordures ménagères et une semaine sur deux le jeudi matin pour les emballages, journaux et magazines. La collecte du verre s'effectue au niveau des bornes d'apports volontaires.

## ÉNERGIES

### Electrification

Le réseau communal est géré par le Syndicat Départemental d'Energie Electrique de la Gironde (SDEEG). Une étude sur le réseau d'électricité est annexée au dossier de PLU.

### Eolien

D'après la cartographie des gisements éoliens en Aquitaine, effectuée par le conseil régional d'Aquitaine en partenariat avec l'ADEME, la commune de Saint Denis de Pile semble posséder un territoire favorable au développement de l'éolien.

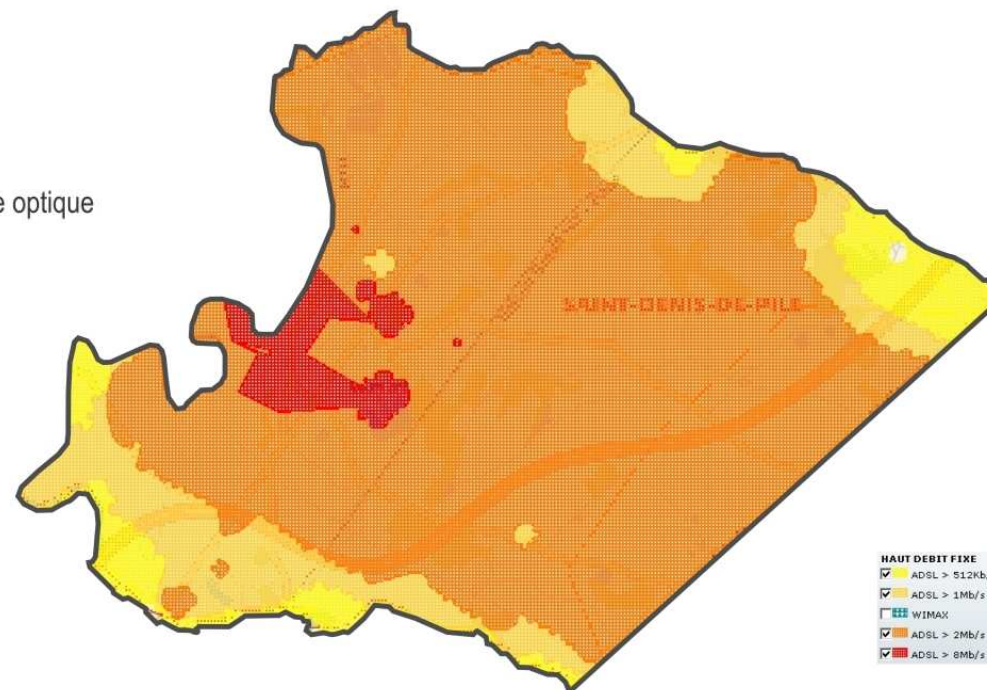


## LA DESSERTE DU TERRITOIRE PAR LE HAUT DÉBIT

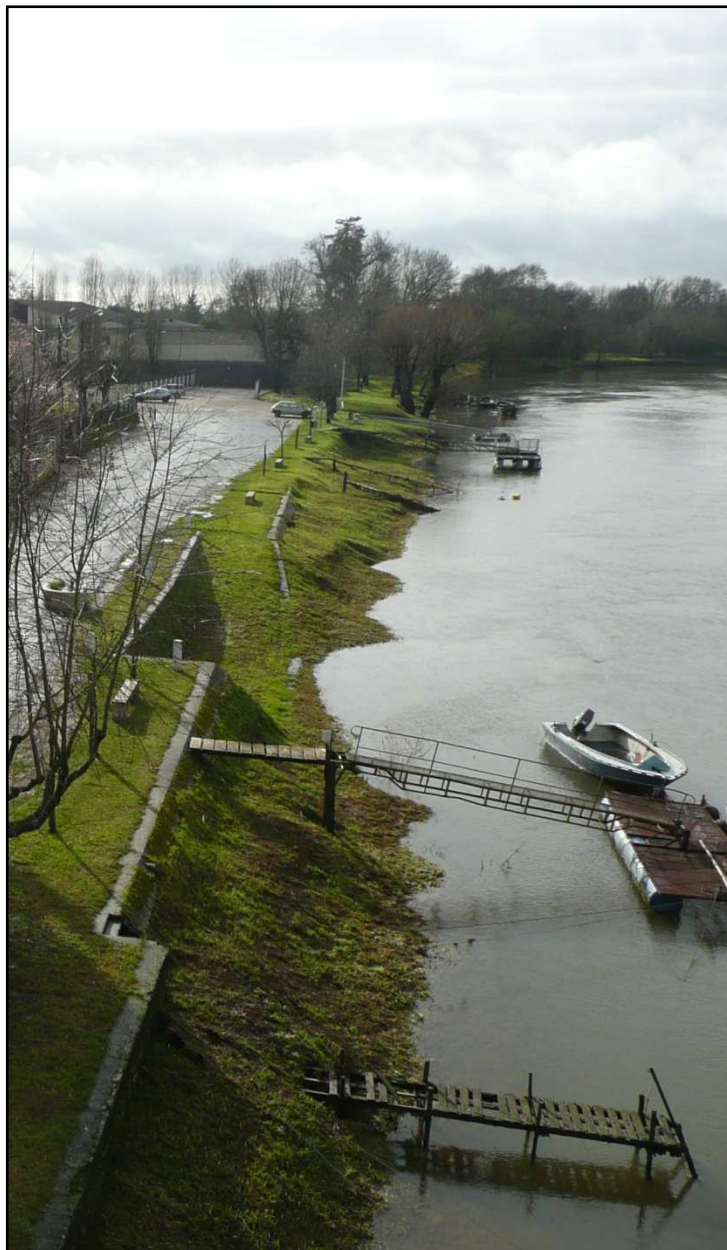


La fibre optique traverse le territoire communal et dessert les zones d'activités existantes ou pressenties.

La totalité du territoire communal est desservie par l'ADSL. Le Centre Ville étant desservi par un débit supérieur à 8 MB ; le reste étant majoritairement desservi par un débit supérieur à 2MB.



- HAUT DÉBIT FIXE**
- ✓ ADSL > 512kb/s
  - ✓ ADSL > 1Mb/s
  - WIMAX
  - ✓ ADSL > 2Mb/s
  - ✓ ADSL > 8Mb/s



## 2ÈME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS DE PILE

---

## CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

### PLANS ET PROGRAMMES SUPRA COMMUNAUX AYANT DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans l'optique de développer un Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Saint Denis de Pile en cohérence avec les plans et programmes supra communaux ayant des incidences sur l'environnement, il est nécessaire de réaliser un travail préalable d'identification des enjeux relevés par chacun d'entre eux et de mettre en exergue les actions envisagées pour atteindre les objectifs de chacun. Dans cette optique, tous les documents supra communaux ayant des incidences sur l'environnement dans la Région Aquitaine, dans le Département de la Gironde mais également au niveau du Pays du Libournais, de la Communauté d'Agglomération du Libournais et du Canton du Guîtres seront pris en considération ainsi que les schémas et inventaires liés à des périmètres naturels plus conséquents.

#### Le risque inondation

L'Isle reçoit les eaux de ruissellement de l'ensemble du territoire communal et connaît des crues et débordements fréquents lors d'épisodes pluvieux importants. L'augmentation des surfaces imperméables liées à l'urbanisation et les aléas climatiques (risques de tempêtes), accentuent l'intensité et la fréquence de ce phénomène.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la « Vallée de l'Isle et Dronne » a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 juillet 2001 et classe une partie de la commune en zone inondable et notamment une part Ouest importante du territoire communal classée en zone rouge.

Ainsi, comme précisé dans le chapitre 1 du dit Plan : « *sont interdits : Tous travaux de constructions, clôtures pleines, installations, dépôts et activités de quelque nature qu'ils soient...* ». Cependant le règlement du PPRI admet quelques modifications sur les constructions existantes, certaines opérations d'aménagement, certaines exploitations des terrains, notamment pour les besoins liés à l'activité agricole.

**Le PLU de Saint Denis de Pile devra suivre le périmètre du PPRI ainsi que les dispositions réglementaires associées de manière stricte.**

#### Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne

*« Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne est un document de planification pour la gestion équilibrée des ressources en eau et des milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne. Il précise l'organisation et le rôle des acteurs, les modes de gestion et les dispositions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs qu'il fixe pour l'ensemble des milieux aquatiques, dont le bon état des eaux. »*

Le SDAGE Adour-Garonne s'étend sur près de 115000 km<sup>2</sup> et concerne les régions Aquitaine, Midi-Pyrénées, la moitié Sud de Poitou-Charentes et une partie du Limousin, de l'Auvergne et du Languedoc-Roussillon ; 6916 communes sont concernées par ses objectifs et Saint Denis de Pile en fait partie.

Suite au travail réalisé pour élaborer ce document, il a été mis en évidence qu'un risque de ne pas atteindre le bon état des eaux en 2015 est avéré sur l'ensemble du bassin. Des pressions relatives aux pollutions, à la morphologie et à l'hydrologie des milieux aquatiques ainsi qu'aux déficits structurels estivaux et automnaux de ressources en eaux constituent une réelle difficulté à l'atteinte du bon état des eaux sur l'ensemble des milieux aquatiques dès 2015.

Afin de palier à ces problématiques plusieurs orientations fondamentales ont été définies et constituent le socle du SDAGE ; elles reprennent notamment des dispositions existantes dans le SDAGE de 1996 :

- **Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,**
- **Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,**
- **Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,**
- **Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques,**
- **Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,**
- **Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.**

Dans une démarche de développement durable ainsi que dans le but d'élaborer un P.L.U sur la commune de Saint Denis de Pile qui réponde aux enjeux du SDAGE Adour-Garonne les orientations énoncées ci-dessus ont été prises en considération dans l'élaboration du diagnostic et notamment dans l'état initial de l'environnement ; la commune de Saint Denis de Pile a affirmé la volonté d'élaborer son P.L.U en plaçant l'Eau au cœur de son projet de territoire afin de préserver cette ressource et de conserver voire renforcer les milieux aquatiques fragiles et/ou remarquables. Pour cela, les objectifs déclinés dans le SDAGE exposés ci-dessus ont été étudiés afin d'être adaptés au contexte territorial communal de Saint Denis de Pile et intégrés au projet de Plan Local d'Urbanisme ; ainsi les orientations fondamentales suivantes ont été retenues :

#### **Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance :**

- Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs (communiquer vers le grand public et associer le grand public, responsabiliser les jeunes générations, former et sensibiliser les élus),
- Mieux connaître pour mieux gérer (évaluer l'impact des politiques de l'eau, évaluer les SAGE, comprendre les enjeux et l'impact des changements globaux, proposer une stratégie d'adaptation aux changements globaux),

#### **Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques :**

- Améliorer la qualité des eaux (réduire les pollutions diffuses, limiter les rejets des entreprises, poursuivre la collecte des déchets dangereux, fiabiliser l'assainissement collectif et individuel...),
- Restaurer la morphologie et la dynamique naturelle des milieux aquatiques (concevoir autrement l'aménagement des cours d'eau, modifier la conception de certaines activités humaines, optimiser la gestion des mécanismes hydrologiques et morphologiques dans les projets),
- **La mise en œuvre des trames bleues et vertes constitue une des voies privilégiées pour atteindre cet objectif.**

#### **Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,**

- Préserver les milieux aquatiques et humides de grand intérêt pour la gestion de la ressource en eau et pour les enjeux écologiques (zones humides, réseau hydrographique, prise en compte des phénomènes de crues),
- Prendre en compte les milieux aquatiques et humides dans la préservation et restauration dans le cadre de l'aménagement de l'espace rural,
- Mettre en œuvre les trames vertes et bleues (gérer durablement les cours d'eau, protéger ou restaurer les zones humides, préserver ou restaurer la continuité écologique).

### **Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques :**

- Protéger l'environnement, notamment en milieu rural, des pollutions par pesticides (mise en place de périmètre de protection prévus par la législation),
- Protéger et sécuriser les captages pour assurer une qualité sanitaire des eaux distribuées.

### **Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,**

- Rétablir les équilibres en période de rareté de l'eau (économie d'eau, mise en œuvre opérationnelle adaptée (SAGE), satisfaire la desserte raisonnée d'eau en accord avec les exigences sanitaires, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable),
- Prévenir les conséquences des inondations en respectant les mesures prises dans le cadre de Plans spécifiques et en conciliant risque et aménagement.

### **Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.**

- Assurer une gestion de l'eau en accord avec les nécessités d'aménagement et de développement économique,
- Aménager le territoire en épargnant les milieux aquatiques et leur fonctionnement.

**Le programme de mesures prévu par le SDAGE Adour-Garonne est envisagé à l'horizon 2015 ce qui rend compatible ses orientations avec les orientations prises pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis de Pile ; dans cette optique l'état initial de l'environnement sur la commune, le projet de PLU et l'évaluation de ses incidences sur l'environnement comprendront les grands objectifs précédemment cités.**

### **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappes Profondes**

La commune de Saint Denis de Pile fait partie du périmètre d'intervention du SAGE Nappes Profondes de Gironde approuvé en 2003. Ce document est fondamental pour assurer la qualité de l'eau et notamment pour assurer la qualité de l'eau potable qui dépend à 98% des nappes profondes étant donné l'importance des stocks qu'elles constituent mais également par rapport à leur faible vulnérabilité vis-à-vis des pollutions accidentelles. Cependant, les nappes profondes ne représentent pas une ressource renouvelable et ne permettent pas une exploitation illimitée des stocks d'autant plus que ces espaces ne sont que partiellement connus.

Dans un souci de gestion durable de la ressource en eau, il est donc important de préserver les nappes profondes et d'assurer un développement territorial des activités humaines ne nuisant pas à leur qualité : le SAGE Nappes Profondes de Gironde prévoit donc dans cette optique d'améliorer la connaissance de ces milieux mais également d'améliorer la connaissance des mécanismes naturels et artificiels pouvant déterminer la dynamique de la réserve en eau (impacts des activités humaines par exemple).

Le SAGE Nappes Profondes de Gironde s'est donc articulé autour des points suivants :

- **Un état des lieux visant à dresser des constats sur la base de recensements,**
- **Un diagnostic permettant d'élaborer une synthèse des enjeux et d'exprimer des jugements,**
- **Définition de tendances et de scénarios d'évolution,**

- **Choix d'un scenario,**
- **Rédaction des orientations de gestion et des programmes d'aménagements correspondants.**

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile et dans un souci de compatibilité avec les documents supra communaux ayant des incidences sur l'environnement, les enjeux fondamentaux mis en exergue par l'état des lieux et le diagnostic ont été recensés afin de réaliser un diagnostic communal les prenant en considération et d'autre part, les orientations de gestion et des programmes d'aménagements correspondants ont été finement analysés afin d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme en adéquation avec leurs objectifs.

Ainsi, huit points fondamentaux ont été mis en avant lors de la réalisation du diagnostic du SAGE Nappes Profondes de Gironde :

**Point 1, 2 et 3 :** Il a été mis en exergue que la piézométrie est en baisse constante en Gironde (de même que dans les départements limitrophes) mais que tous les secteurs ne sont pas touchés de manière équivalente ; afin de réguler cette baisse persistante, une piézométrie de crise doit être définie sur les secteurs problématiques et en fonction des ressources durablement exploitables sur le périmètre du SAGE.

**Point 4 :** Même si la piézométrie de la nappe éocène sous Bordeaux a une légère tendance à remonter du fait de la réduction des prélèvements effectués, les prélèvements accrus sur la nappe oligocène font baisser sa piézométrie.

**Point 5 :** Même si une partie des eaux de la nappe est naturellement minéralisée, l'accentuation de la réglementation relative à l'eau potable peut entraîner une perte de ressource.

**Point 6 :** L'usage des nappes profondes pour la ressource eau potable constitue la part de consommation la plus importante et correspond en grande partie au déficit observé ; il s'agit également du potentiel d'économie éventuelle majeur étant donné que l'usage lié à l'industrie a déjà fait l'objet d'une réorganisation importante. Notons que l'agriculture représente également dans certains cas une part importante de la consommation des ressources, notamment pour l'irrigation.

**Point 7 :** Il est nécessaire de renforcer les contrôles effectués lors de prélèvements à faible profondeur et notamment dans les zones de recharge des nappes profondes.

**Point 8 :** Il convient d'établir un état fiable de la ressource de substitution potentielle et de définir par nappe et par zone, des piézométrie de crise et d'objectif afin de garantir la gestion optimale des ressources.

Suite à l'état des lieux et au diagnostic réalisé pour élaborer le SAGE Nappes Profondes, les enjeux principaux devraient permettre, à terme, de mettre en valeur les ressources. Pour cela, deux types d'enjeux ont été définis, les enjeux de préservation et les enjeux de valorisation.

#### **Les enjeux de préservation (maintien du « bon état »):**

Afin de préserver « le bon état » d'une masse d'eau souterraine, il est nécessaire de pouvoir assurer son « bon état chimique » qui repose sur une liste de substances polluantes et de valeurs limites (Directive 2000/60/CE du parlement européen et du conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire de l'eau et Directive 2006/118/CE du parlement européen et du conseil du 12 décembre 2006 sur la protection des eaux souterraines contre la pollution et la détérioration) et son « bon état quantitatif » qui doit permettre de savoir combien il est possible de prélever dans cette ressource et selon quelles densités il est possible de prélever ces volumes.

Afin de mettre en œuvre les actions concrètes permettant d'atteindre les objectifs de « bon état chimique » et de « bon état quantitatif », il est nécessaire de définir un volume maximum prélevable à grande échelle afin de ne pas rendre déficitaire la ressource disponible et localement de modifier les écoulements vers les exutoires afin de limiter l'entrée d'eaux parasites et de modifier les écoulements vers les milieux où ces écoulements auraient des impacts négatifs.

### Les enjeux de valorisation :

Les enjeux de valorisation sont multiples et doivent tous être pris en considération afin de garantir une valorisation durable des ressources présentes dans les nappes profondes.

Il est mis en avant en premier lieu de suivre les recommandations du SDAGE afin de privilégier l'approvisionnement en eau potable par les nappes profondes pour garantir à moindre coût une sécurité sanitaire en privilégiant le recours aux eaux souterraines profondes pour cet usage ; les eaux souterraines doivent donc être privilégiées pour les usages les plus exigeants, notamment en privilégiant l'eau potable sur les autres usages.

Il est également mis en avant que les prévisions de développement démographiques doivent être prises en considération dans la gestion des besoins et notamment en termes de ressource en eau potable en tenant compte du fait que cette ressource est de surcroît sujette aux perspectives de changement climatique (détérioration des conditions d'alimentation des nappes et augmentation de la pression des prélèvements sur les nappes). De la même manière le développement des activités économiques sur le territoire doit également être accompagné d'une hiérarchisation des besoins, notamment en matière de qualité d'eau en favorisant les prélèvements en nappes profondes pour les activités exigeantes.

Par ailleurs, le développement des énergies renouvelables et notamment de la géothermie utilisant les couches souterraines doit être renforcé mais ne doit pas porter atteinte « aux bon états quantitatifs et qualitatifs » des nappes profondes.

Enfin, la gestion des ressources du SAGE Nappes Profondes de Gironde doit être cohérente avec celles situées hors du périmètre du SAGE ou de ressources superficielles ou profondes non comprises dans le périmètre du SAGE Nappes Profondes.

Afin de répondre favorablement à l'objectif général du SAGE d'assurer, le cas échéant après l'avoir restauré, « le bon état » de son périmètre et afin de répondre aux enjeux ci-dessus énoncés, les orientations de gestion prévoient une série de mesures dont les principales affectant le territoire communal de Saint Denis de Pile sont les suivantes :

**Portée du SAGE :** Les bons états « chimique et quantitatif » de la ressource eau présente dans les nappes profondes sont très étroitement liés aux orientations de développement territorial prévues dans les documents d'urbanisme. La première mesure du SAGE Nappes Profondes précise à cet effet que les documents de planification doivent prendre en considération les orientations de gestion du SAGE en y faisant clairement référence. Il s'agit de l'objet de cette partie du rapport.

**Organisation territoriale :** Le SAGE a été divisé en plusieurs unités de gestion afin d'affiner les recommandations envisagées. Les communes doivent se référer au zonage prévu par le SAGE chaque fois qu'une intervention peut avoir des impacts qualitatif et quantitatif sur ces ressources ; Saint Denis de Pile est classée dans la zone centre.

**Gestion quantitative :** Les objectifs quantitatifs du SAGE sont opposables aux décisions de l'administration et définissent notamment par unité de gestion des objectifs à atteindre ou à respecter en définissant un Volume Maximum Prélevable Objectif (VMPO), en classant les ressources souterraines en trois types (ressources non déficitaire (I), à l'équilibre (II) et déficitaire (III)), en définissant la crise piézométrique (valeur plancher à ne pas atteindre), l'Atlas des zones à risques, un Plan Prévisionnel gradué d'intervention et

la hiérarchie des usages.

**Gestion des prélèvements et des ouvrages :** Le SAGE définit les recommandations devant être suivies pour tout nouveau prélèvement et ouvrage compris dans son périmètre et précise les modalités de suivi des volumes autorisés et prélevés, les prélèvements de référence ainsi que les modalités de contrôle.

**Economie d'eau et maîtrise de la consommation :** Le SAGE privilégie les actions permettant les économies d'eau et la maîtrise des consommations en demandant notamment qu'un minimum de 15,5 millions de m<sup>3</sup> d'économie d'eau soient réalisés en Gironde et précise les zones d'actions prioritaires vis-à-vis des économies d'eau. Il rend également obligatoire le comptage des volumes prélevés dans le cas d'une déclaration ou d'une autorisation. D'un point de vue opérationnel, le SAGE prévoit l'optimisation de la gestion de l'eau pour les installations collectives et des logements collectifs et prévoit la réalisation d'études diagnostic (zones à risques ou réseaux alimentés par une ressource de substitution) et la programmation de travaux sur le réseau dans ses parties les plus dégradées. A titre d'information, le SAGE prévoit également la définition de données et indicateurs de performance.

**Ressources de substitution :** Le SAGE définit le caractère stratégique des ressources de substitution, dresse un inventaire de ces ressources, définit les modalités de prélèvements et établit un bilan annuel de ces ressources, notamment en anticipant les demandes envisageables.

**Qualité des eaux souterraines :** Le réseau de contrôle qualitatif des eaux souterraines est défini par le SAGE et permet l'élaboration de la carte de vulnérabilité définissant ainsi les sources potentielles de pollution en les croisant avec les usages de l'eau.

## Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables du Territoire

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables du Territoire (SRADDT) est un document élaboré par le Conseil Régional Aquitaine ; il a été adopté en Septembre 2006. La réalisation de ce document a permis de mettre en exergue différents enjeux pour l'ensemble de la Région Aquitaine et ce, autour de 7 grandes familles de mutations (démographie, **environnement**, échanges, économie, société, **territoires** et institutions). Ce document est donc constitué d'une phase de diagnostic ayant permis d'identifier les grands enjeux pour les 7 familles ci-dessus énoncées et ayant permis de dresser une liste de grandes orientations pour l'ensemble du territoire aquitain.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis de Pile doit être compatible avec les recommandations prévues dans le SRADDT. Dans l'optique de permettre une prise en considération des orientations du SRADDT à l'échelle communale, seuls les enjeux et orientations ayant une incidence dans le projet de PLU ont été analysés et notamment ceux ayant des répercussions sur **la gestion du territoire, de l'environnement et des ressources naturelles**. Ainsi, les grands enjeux liés à la Région Aquitaine dont la prise en considération pourra être ressentie à l'échelle du Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis de Pile sont les suivants :

### « Mutations environnementales »

L'environnement naturel présent dans la Région Aquitaine est riche et diversifié et présente de nombreuses possibilités de développement d'écosystèmes remarquables : **la volonté affirmée dans le SRADDT est de concilier le développement socio-économique et la préservation du milieu.**



- Le réchauffement climatique observé sur l'ensemble du territoire français s'est fait ressentir de manière plus importante en Aquitaine avec une augmentation constante des températures ainsi que d'une récurrence des épisodes de sécheresse. **La raréfaction de la ressource en eau est avérée comme le précisent le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE Nappes Profondes.**
- En matière de consommation énergétique, il a été mis en avant que la Région Aquitaine va connaître une progression de 20% par rapport à son réseau électrique due à une augmentation notable de la consommation énergétique liée à l'évolution démographique envisagée. Il est donc envisagée dans le SRADDT de privilégier les économies d'énergie dans les secteurs **des transports, du logement et des activités industrielles.**
- En matière de collecte des déchets il a été mis en avant qu'une mobilisation des collectivités territoriales est nécessaires afin de **mettre en œuvre les outils de planification indispensables à une gestion cohérente des déchets à l'échelle régionale.**
- Le SRADDT reprend les objectifs du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Nappes Profondes en matière de gestion de la ressource eau et préconise ainsi de poursuivre les efforts engagés à ce niveau, notamment **en diminuant les prélèvements par usages.**
- Dans un souci de préservation des paysages et milieux naturels, le SRADDT affirme sa volonté de protection de ces dits milieux, **notamment en maîtrisant l'étalement urbain et en conciliant les différents usages afin de limiter les impacts environnementaux.**

#### « Mutations territoriales »

**Un des objectifs du SRADDT est d'inscrire son action de manière simultanée à plusieurs échelles territoriales et notamment afin de limiter les disparités entre les grands pôles urbains de la Région et les territoires ruraux.**

Dans ce sens, il a été mis en avant qu'il est nécessaire de développer le territoire de manière à **préserver les dynamiques économiques des territoires ruraux** en maintenant notamment les espaces consacrés à l'agriculture afin de conserver la place majeure occupée par cette activité dans la Région Aquitaine et qui représente un atout fondamental pour ces territoires. Par ailleurs, les valeurs culturelles, paysagères et écologiques doivent être également préservées voire renforcées dans les territoires ruraux afin de conserver **l'identité propre très marquée caractérisant ces territoires.**

Dans un souci de développement durable et de cohérence territoriale, il a également été mis en exergue que **le réseau urbain de la Région doit être équilibré et articulé autour de synergies et de complémentarités et notamment entre les grandes, petites et moyennes villes.** L'accès aux services sur tout le territoire est un objectif majeur.

Enfin, il est affirmé qu'un travail de densification doit être réalisé afin de limiter le phénomène d'étalement urbain et de préserver en contre partie les espaces naturels.

**Il a été défini dans ce sens que la commune de Saint Denis de Pile appartient au « secteur de proximité » de Libourne.**

Suite à ce constat, 5 axes majeurs ont été définis pour l'ensemble du territoire de la Région Aquitaine afin de le développer à l'horizon 2020 (dans le cadre de ce rapport et de l'élaboration du PLU de Saint Denis de Pile, seuls les axes ayant un impact direct sur ce document ont été analysés de manière fine:

1. **Mieux Vivre en Aquitaine**
2. **Dessiner les nouvelles frontières du développement économique et social**
3. **Relever le défi des échanges, des transports et de la logistique**
4. **Valoriser les territoires, garantir la qualité des espaces**
5. **Pour une action régionale efficace et partenariale**

## Mieux Vivre en Aquitaine :

Il s'agit d'un pôle majeur du SRADDT de la Région Aquitaine et d'un pôle fondamental à l'échelle locale étant donné qu'il intègre entre autres les notions de mobilité et d'habitat et de droit au logement.

- Permettre tous les déplacements en Région (favoriser les accès aux villes-centres, permettre l'accessibilité de tous les services publics, intégrer les conséquences environnementales des différents modes de déplacement).
- Intensifier une politique de la ville en Aquitaine (Poursuivre le renouvellement urbain et développer la mixité du logement, favoriser la mobilité, encourager la participation des populations à la vie de leur quartier).
- Disposer d'une charte Aquitaine de l'accès au logement pour tous (dessiner les contours d'un modèle aquitain d'aménagement urbain et de développement de l'habitat, encourager le développement d'un habitat durable).

## Dessiner les nouvelles frontières du développement économique et social :

- Mobiliser les énergies pour l'atout agricole et agro-alimentaire (soutenir l'emploi agricole et veiller à la transmission des exploitations, soutenir les marchés agricoles locaux).

## Valoriser les territoires, garantir la qualité des espaces

- Conforter les dynamiques rurales (soutenir les activités traditionnelles garantes de la pérennité du territoire, l'ancrage du tourisme rural, l'entretien et la préservation du patrimoine).
- Maîtriser l'occupation et la consommation d'espace (favoriser une urbanisation plus conforme à la préservation des espaces et des ressources, maintenir une veille sur l'évolution de l'habitat, repenser les relations entre modes d'urbanisation, lieux d'activités et migrations domiciles-travail).
- Préserver et protéger la ressource en eau (aborder l'eau à travers la diversité de ses potentialités).

## Le Plan Climat Aquitain

Le Plan Climat Aquitain est la réponse dans la région Aquitaine au protocole de Kyoto et vise la réduction de plus de 2.500.000 tonnes par an à l'horizon 2010. Pour cela, la démarche se veut transversale et prétend intégrer les secteurs de l'industrie, de l'agriculture, de l'urbanisme et des transports afin d'assurer une réduction des émissions de gaz à effet de serre de manière globale et cohérente sur l'ensemble du territoire et dans tous les activités.

La première phase de l'élaboration du Plan Climat Aquitain est fondée sur la mise en place de cinq groupes de travail dont les réflexions porteront sur :

- **Transports et urbanisme durables**
- **Bâtiment et éco habitat**
- **Industrie, énergie, déchets**
- **Agriculture et forêts**

Suite à cette première partie de concertation, les différents groupes de travail ont élaboré des fiches actions par thématique reprenant ainsi les grandes orientations suivantes (seules celles ayant une incidence directe sur le territoire communal de Saint Denis de Pile sont ici présentées) :

### Transports et urbanisme durables

La part des transports dans région s'élève à 39% des émissions de gaz à effet de serre dans la Région contre 30% en moyenne sur l'ensemble du territoire national ; le Plan Climat Aquitain a donc comme objectif majeur de réduire ce pourcentage en améliorant notamment la relation entre urbanisme et déplacements (limiter l'étalement urbain) et notamment en :

- Soutenant la création de compétences Climat et Urbanisme dans les agences d'urbanisme et CAUE (prendre en compte les enjeux climatiques dans les démarches d'urbanisation et de planification en amont de l'adoption de ces documents mais également au moment de la définition des projets opérationnels).
- Soutenant les démarches d'éco-quartiers et les études d'approche environnementale de l'urbanisme.
- Mettant en place le programme d'action « mobilité durable » en ville (plans de déplacement d'entreprises, plans de déplacement de proximité, gestion du trafic de marchandises en ville, Plan de déplacement urbain).
- Développant le Schéma Régional de la mobilité et des Transports.

### Bâtiment et éco habitat

La région Aquitaine connaît une forte pénurie de logements et notamment en termes de logements sociaux (16% contre 10% dans le reste de la France) et le constat réalisé dans le cadre du Plan Climat met en avant que la part d'espace consommé à des fins d'habitat est très importante allant ainsi à l'encontre des objectifs de développement durable visant entre autres à limiter la consommation d'espace. Dans ce sens, le Plan Climat prévoit les objectifs suivants :

- Maîtriser l'énergie dans les logements sociaux (définir une approche programmatique sur la base, encourager la réhabilitation) et dans les entreprises.
- Encourager la mise en place de conseil en énergie partagé.
- Encourager les collectivités à réduire leur consommation énergétique de leur patrimoine immobilier.
- Encourager les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
- Promouvoir le bois construction dans tous les secteurs du bâtiment.
- Réaliser des diagnostics éclairage public pour les communes de moins de 200 habitants.

### Energie et déchets:

La production d'énergie primaire totale en Aquitaine est conforme avec la moyenne nationale et la part de production d'énergie renouvelable s'élève à 10%. L'objectif majeur du Plan Climat est dans ce sens de développer la production de l'énergie par le biais de source renouvelable. Par ailleurs en matière de déchets, le Plan Climat prévoit de réduire la production des déchets à la source et renforcer les prescriptions sur le transport des déchets dans les Plans Départementaux d'Élimination des déchets :

- Encourager et accompagner le développement de l'éolien en Aquitaine.
  - Définir un programme régional de développement de la géothermie.

- Développer l'hydro-électricité.
- Promouvoir la valorisation des déchets et valoriser le Biogaz.

### Agriculture et forêts

L'agriculture et les forêts représentent en Aquitaine une **part importante des emplois, de la surface du territoire et une part importante dans la définition des paysages aquitains**. Les secteurs agricoles et forestiers représentent donc des enjeux majeurs pour la Région Aquitaine et doivent être au cœur des réflexions, notamment en matière d'aménagement du territoire ; le Plan Climat Aquitain prévoit ainsi les objectifs suivants dans ces secteurs :

- Soutien à l'utilisation d'engrais non chimiques.
- Soutien aux pratiques culturales à faible contenu carbone.
- Maîtrise de l'énergie et promotion des énergies renouvelables dans les bâtiments et serre agricoles.
- Définir un Plan Régional Biomasse Energie appliqué à l'agriculture.
- Elaboration du Plan Bois Energie Régional.

Une majeure partie des actions a été lancée en 2007 alors que certaines actions seront mises en œuvre sur la période 2008-2013.

### Le Plan Régional Qualité de l'Air

**« Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air en Région Aquitaine a pour objectif de définir les grandes orientations du point de vue de la lutte contre les pollutions atmosphériques afin d'orienter les études et décisions ultérieures ».**

Pour ce faire, des groupes de travail thématique et un comité technique ont été constitués afin d'élaborer le Plan en étudiant en premier lieu les différentes pollutions présentes dans l'air, en dresser le bilan de ces pollutions pour permettre d'élaborer, à terme, les grandes orientations du Plan Régional de la Qualité de l'Air permettant de répondre à un objectif principal : **Améliorer la qualité de l'air**.

L'étude préalable réalisée par le Centre Interprofessionnelle Technique d'Etude de la Pollution Atmosphérique en 1997 a permis de dresser le bilan de différentes émissions atmosphériques de la région Aquitaine ; il a ainsi été mis en exergue que sur le territoire aquitain les principales pollutions atmosphériques sont :

- **Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) : 48 500 tonnes/an.**
- **L'oxyde d'azote (NO<sub>x</sub>) : 93 000 tonnes/an.**
- **Le monoxyde de carbone (CO) : 440 000 tonnes/an.**
- **Ammoniac (NH<sub>3</sub>) : 31 500 tonnes/an.**
- **Composés Organiques Volatils à l'exclusion du Méthane : 175 000 tonnes/an.**

Ces pollutions représentent 5,2% des émissions atmosphériques nationales.

Il est important de prendre en considération ces différentes émissions polluantes en fonction des secteurs d'activités afin de voir, dans le cadre de l'élaboration d'un document tel que le Plan Local d'urbanisme de Saint Denis de Pile, quels sont les secteurs pouvant être au cœur des réflexions et notamment par rapport à l'impact de l'aménagement du territoire.

### **Le résidentiel et le tertiaire**

Ce secteur est la source de 14% des émissions de CO et de 9% des émissions de SO<sub>2</sub> et représente à ce titre une part non négligeable des émissions. Même si pollutions sont en majeure partie concentrées sur les grandes agglomérations, il convient d'en tenir compte pour des communes moyennes et notamment pour les communes ayant des perspectives de développement démographique importantes.

### **L'agriculture et la sylviculture**

Ce secteur ne correspond pas à une source de pollutions atmosphériques majeure mais l'augmentation constante des déchets agricoles est un phénomène à prendre en considération pour limiter les émissions de CO et de SO<sub>2</sub>.

### **Les transports**

Le secteur des transports et notamment du transport routier représente une majeure partie des émissions polluantes dans l'atmosphère (20% de SO<sub>2</sub>, 75% de NO<sub>x</sub> et 80% de CO) et ce bilan est un constante augmentation. Par ailleurs, il a été mis en avant que la place des voitures particulières dans ce bilan est très importante et que 20 à 40% de ces émissions sont présentes dans les unités urbaines.

Afin de palier au problème des émissions polluantes dans l'atmosphère et garantir une qualité de l'air satisfaisante, diverses mesures ont été prises dans le cadre du Plan Régional pour la Qualité de l'Air et notamment (seules les orientations directement incidentes sur l'élaboration du PLU de Saint Denis de Pile ont été répertoriées) :

- **Augmenter le contrôle de émissions dans les zones rurales (comprendre l'impact de l'urbain et des grands axes de communication sur les espaces ruraux et des exploitations agricoles sur les espaces résidentiels).**
- **Surveiller les impacts de la pollution atmosphérique sur les zones sensibles en préservant les bonnes situations (espaces naturels remarquables, forêts, écosystèmes, espaces ruraux, patrimoine bâti remarquable).**
- **Prendre en compte les effets sur les milieux et les écosystèmes dans tous les projets d'aménagement ou de développement d'activités.**
- **Réduire les sources fixes d'émissions polluantes dans l'atmosphère (secteurs industriel, résidentiel, tertiaire, commercial).**
- **Favoriser la maîtrise de l'énergie en privilégiant les énergies renouvelables non polluantes (secteurs industriel, du bâtiment et de l'agriculture).**
- **Structurer le développement des agglomérations et maîtriser l'urbanisation périurbaine (réduire les déplacements).**
- **Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture pour les déplacements de courte distance en centre ville (cheminements doux, piétons, cycles).**
- **Sensibiliser les élus et la population aux impacts de l'activité humaine sur la qualité de l'air.**

## Le Plan Régional Santé Environnement

Le Plan Régional Santé Environnement a été finalisé en 2009 et permet de dresser le Bilan de l'état des lieux en santé environnement en Aquitaine selon différents critères. Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile, nous nous intéresserons principalement aux pressions exercées sur l'environnement mises en avant par le biais de ce diagnostic afin de voir celles pouvant éventuellement prises en considération dans l'élaboration du dit document. A partir de ces éléments nous analyserons les différents mesures prises afin de « *réduire les inégalités environnementales* » en nous appuyant sur les fiches actions élaborées dans le cadre du Plan.

Les principales pressions exercées dans l'environnement sont liées :

- **Au secteur industriel**
- **Au secteur agricole**
- **Au secteur des transports**
- **Au secteur résidentiel/tertiaire**
- **Au secteur du Tourisme**

### Les pressions exercées sur l'environnement par le secteur industriel :

Les principales pressions exercées sur l'environnement par le secteur industriel sont liées aux installations classées, aux carrières, aux gisements du sous-sol, aux installations nucléaires et aux établissements SEVESO. Dans le contexte local de la commune de Saint Denis de Pile, seules les carrières et les installations classées pourront éventuellement avoir des incidences sur l'environnement ; ce point sera détaillé dans l'état initial de l'environnement et les mesures seront prises le cas échéant dans l'élaboration du projet de PLU afin d'être en accord avec la réglementation en vigueur et afin de proposer un projet de PLU adapté.

### Les pressions exercées sur l'environnement par le secteur agricole :

Comme avancé à plusieurs reprises dans ce rapport, le secteur agricole mais aussi le secteur forestier sont très présents dans la Région Aquitaine et y représentent des enjeux importants (surface, emplois). Cependant et notamment pour le secteur agricole, les pressions engendrées sur l'environnement et précisément sur la ressource en eau peuvent s'avérer importantes (80% de la consommation totale du Bassin Adour-Garonne en période d'étiage pour l'agriculture) en particulier pour l'irrigation et pour l'élevage. Par ailleurs, comme présenté en amont, les apports chimiques nécessaires éventuellement aux cultures ont parfois des conséquences néfastes sur l'environnement.

### Les pressions exercées sur l'environnement par le secteur des transports :

Les transports de marchandises sont très importants sur les axes routiers d'Aquitaine, notamment par rapport à la localisation stratégique de cette région. Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile, nous nous intéresserons aux transports de personnes réalisés en véhicules particuliers qui génèrent une part très importante des pressions exercées sur l'environnement dans ce secteur. La complémentarité entre urbanisme et déplacements sera ici fondamentale.

### **Les pressions exercées sur l'environnement par le secteur résidentiel/tertiaire :**

Les pressions exercées sur l'environnement par le secteur résidentiel/tertiaire concernent étroitement les choix effectués dans le cadre des études d'urbanisme et des conséquences qu'ils auront sur l'habitat et sur les activités économiques (qualité de l'air, risques sanitaires, bruit..). La relation de ce secteur avec celui des transports sera importante et les orientations d'aménagement devront intégrer cette interaction.

Suite à la définition des pressions exercées sur l'environnement une série de fiches actions ont été élaborées afin de mettre en place des mesures, par thématique, permettant d'atteindre des objectifs environnementaux (seules les orientations pouvant directement être intégrées au projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis de Pile ont été prises en considération):

### **Transport et santé :**

- Promouvoir les plans de déplacements d'Entreprises.
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.

### **Points noirs environnementaux**

- Identifier et gérer les zones susceptibles de présenter une surexposition à des substances toxiques.
- Identifier les établissements sensibles construits sur des sites potentiellement pollués et mettre en œuvre des plans de gestion.
- Sensibiliser les élus de la complémentarité entre la gestion des sites et sols pollués et l'aménagement du territoire.

### **Le Plan de réduction et d'élimination des déchets dangereux en Aquitaine**

Le plan de réduction et d'élimination des déchets dangereux en Aquitaine a été initié en 2005 avec l'objectif d'assurer une gestion optimale des déchets dangereux en Aquitaine et de permettre ainsi une planification dans ce domaine adaptée au contexte législatif en vigueur, aux évolutions techniques avérées sur le territoire aquitain et afin d'assurer une cohérence avec les différents Plans Départementaux d'élimination des déchets ménagers et avec les plans de gestion des déchets du BTP.

Différents groupes de travail ont participé à un travail de concertation afin de mettre en place, suite à un état des lieux, des orientations et notamment selon les sujets suivants :

- **Flux de déchets dangereux**
- **Réduction et prévention**
- **Élimination et stockage**
- **Déchets d'activités de soin à risque infectieux**

L'état des lieux réalisé en amont de cette concertation a permis de dresser des projections tendanciennes en fonction des différents déchets sur la région Aquitaine en distinguant :

**Les flux non diffus :** « *Il s'agit de flux matérialisés de déchets dangereux produits par les installations industrielles* »

Les flux non diffus de déchets dangereux en Aquitaine représentaient 145 100 tonnes en 2005 et étaient principalement produits en Gironde et en Pyrénées-Atlantiques ; ces flux sont majoritairement traités hors de la Région Aquitaine. Il est proposé pour ces flux un scénario tendanciel de stabilité à 5 et 10 ans, soit une évolution des flux non diffus collectés estimée à 145 100 tonnes/an.

**Les flux diffus :** « *Il s'agit de flux de déchets dangereux produits généralement en faible quantité et/ou de manière dispersée tel que les déchets ménagers spéciaux, les déchets agricoles, les déchets dangereux des artisans et des commerçants, les déchets dangereux du secteur du BTP et les déchets dangereux de l'enseignement et de la recherche* ».

Les flux diffus de déchets dangereux en Aquitaine représentaient 33 580 tonnes en 2005 et étaient principalement produits en Gironde et en Pyrénées-Atlantiques. Le scénario tendanciel pour les flux diffus en 2015 est de 43 900 tonnes/an.

**Les Déchets d'Activités de Soins:** « *Ce sont les déchets d'activités de soins issus des activités de diagnostic, de suivi et de traitement préventif, curatif ou palliatif, dans les domaines de la médecine humaine ou vétérinaire* ».

Le scénario concernant les flux diffus de Déchets d'Activités de Soins prévoit une augmentation du nombre de patients mais une amélioration de l'efficacité de la collecte liée à l'organisation de la récupération de ces déchets. En définitive, la production de ce type de déchets sera à l'augmentation.

Le scénario concernant les flux non diffus de Déchets d'Activités de Soins prévoit une diminution de la production de ce type de déchets étant donné l'optimisation du tri à la base.

L'objectif majeur du Plan de réduction et d'élimination des déchets dangereux en Aquitaine est principalement de réduire la production de ce type de déchets, leur toxicité, leur dangerosité et leur volume. Par ailleurs, le Plan envisage un meilleur traitement de ces déchets à la base afin d'assurer une meilleure valorisation en phase postérieure et un meilleur captage de tous les déchets (diffus, non diffus et DAS) afin d'éviter les impacts sur la santé et l'environnement. **D'une manière générale le Plan prévoit de prévenir en amont et d'améliorer le traitement en aval.**

Un travail de suivi de la mise en place du Plan de réduction et d'élimination des déchets dangereux est prévu.

**Le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés**

La législation prévoit que chaque département soit concerné par un Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés et dans cette optique le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été initié en 2004. Ce Plan a été réalisé en accord avec cette législation et prévoit donc :

- la réalisation d'un inventaire des types, des quantités et des origines des déchets
- le recensement des orientations et des programmes des personnes morales dans le domaine des déchets
- la mise en place de mesures relatives à la prévention de l'augmentation des déchets ménagers et assimilés



- un inventaire prospectif à 5 et 10 ans
- la détermination des quantités de déchets, par nature, soit à valoriser par réemploi ou recyclage
- la définition de mesures pour éliminer les déchets d'emballage
- le recensement des installations d'élimination des déchets d'ores et déjà en service
- la définition des installations à créer
- la définition des solutions retenues pour atteindre les objectifs en matière d'élimination des déchets électriques et électroniques ménagers

Le Plan a permis de déterminer en 2004 une production totale de 871 000 tonnes/an de déchets ménagers et de 348 671 tonnes/an de déchets assimilés ce qui représente un total de 912 kg de déchets produits par habitant et par an. Selon les données de 2004, il a été mis en avant que la part de collecte traditionnelle des déchets ( « poubelle grise ») représente 466 580 tonnes/an contre 404 420 tonnes/an pour la collecte séparative (recyclage, biodéchets, déchetterie) et que la part de collecte pour recyclage est en deçà de l'objectif national (31% contre 50% envisagés).

Les conclusions des études montrent que 100% de la population est desservie par la collecte sélective des recyclables, que 20% de la population est desservie par une collecte séparative des biodéchets et que d'une manière générale les performances de collecte sont correctes ; il est néanmoins nécessaire de réduire la quantité de déchets et de développer les possibilités de recyclage, compostage individuel et de valorisation des biodéchets.

Au vu des éléments avancés dans le bilan, les objectifs fixés en Gironde en matière de flux des déchets ménagers prévoit pour 2016 et dans le cas **des déchets à la charge des collectivités**, une diminution notable des déchets ménagers et assimilés (685 kg/hab./an en 2016 contre 912 kg/hab./an) et une augmentation du pourcentage de la collecte pour le recyclage à 49,2% et **d'atteindre ainsi l'objectif fixé au niveau national**.

## Le SCOT du Pays Libournais

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Libournais fixe les objectifs pour les 10 prochaines années en matière d'aménagement du territoire et vise à cet effet la mise en cohérence des politiques menées dans son périmètre, notamment en termes d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et de préservation de l'environnement. Ainsi, le Pays du Libournais accompagne les communes comprises dans son territoire afin de guider l'élaboration de leur document d'urbanisme respectif et afin de s'assurer de la mise en cohérence des politiques locales par rapport aux grandes orientations définies à l'échelle du SCOT. Les communes incluses dans le périmètre du SCOT doivent ainsi prendre en considération les enjeux identifiés par le diagnostic du SCOT, les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT et doivent élaborer des documents d'urbanisme cohérents avec les prescriptions définies dans le Document d'Orientations Générales du SCOT du Pays du Libournais.

Le SCOT du Pays du Libournais est actuellement en cours d'élaboration et se trouve précisément à la phase d'élaboration du P.A.D.D. ; même si les orientations générales du SCOT n'ont pas encore été formulées, il convient de s'appuyer sur les points importants mis en exergue par le diagnostic afin de s'assurer de la prise en considération des grands enjeux du territoire dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis de Pile. Dans le cadre de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis de Pile, seuls les grands enjeux environnementaux ayant été identifiés dans le cadre de l'élaboration du SCOT sont ici présentés (tous les enjeux du SCOT seront repris dans la partie de justifications du Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis de Pile). Ainsi, les enjeux environnementaux suivants ont été mis en avant (la liste n'est pas exhaustive et concerne les enjeux directement influents dans le cadre de l'élaboration du PLU) :

**« Des enjeux liés à la ressource en eau » :**

- Prendre en considération les Plan de Prévention des Risques d'Inondation mis en place,
- Veiller à préserver la qualité des eaux de surface (mise en place de Plans de gestion des étiages Isle-Dronne et maintien voire renforcement du travail réalisé au niveau de l'assainissement),
- Veiller à limiter la consommation d'eau provenant des couches profondes, ressources à la limite de capacité (voir recommandations prévues par le SAGE Nappes Profondes),

**« Des enjeux liés à la protection et à la mise en valeur des ressources écologiques » :**

- Développer des nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces naturels et agricoles,
- Prendre en considération les espaces à forte valeur agronomique comme les territoires classés Appellation d'Origine Contrôlée,
- Préserver le capital écologique des zones humides et notamment les prairies et bocages liés à l'Isle ainsi que les ripisylves présentes sur les territoires,
- Protéger les boisements pour leur qualité écologique et pour leur rôle dans la définition des paysages,
- Prendre en considération les Zones d'Intérêt Faunistique et Floristique ainsi que les espaces classés au réseau Natura 2000,
- Préserver les continuités écologiques en élaborant les Trames Vertes et Bleues,
- Prendre en considération les prescriptions définies en matière de déchets, bruits et économie d'énergie.

**Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis de Pile, les enjeux ci-dessus énoncés seront au cœur des réflexions afin d'assurer une cohérence optimale entre le développement territorial de la commune avec celui du Pays Libournais.**

**SYNTHÈSE :**

Plans et Programmes	Enjeux et objectifs (applicables à l'échelle du PLU)
<b>Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de l'Isle</b>	Prendre en compte le risque Inondation
<b>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne</b>	Améliorer la qualité des eaux, Prendre en considération les milieux aquatiques dans l'aménagement du territoire, Mettre en œuvre les trames bleues et vertes, Protéger la ressource en eau et limiter sa consommation, Prendre en considération les PPRI, Gérer la ressource en eau de manière raisonnée par rapport aux besoins identifiés dans les prévisions de développement territorial.
<b>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappes Profondes</b>	Définition de volumes maximum prélevables à grande échelle, Utiliser les eaux souterraines pour des usages exigeants, Optimiser la gestion de l'eau pour les installations collectives et les logements collectifs, Développer les ressources de substitution, Identifier les sources potentielles de pollution.
<b>Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables du Territoire</b>	Favoriser l'accès aux centres villes, Assurer l'accessibilité aux services publics, Favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation, Favoriser les mixités sociale et fonctionnelle, Favoriser le développement d'un habitat durable, Maîtriser la consommation d'espaces, Préserver et protéger la ressource en eau.
<b>Le Plan Climat Aquitain</b>	Développer les démarches d'écoquartiers et d'Approche Environnementale de l'Urbanisme, Développer des actions "mobilité durable", Réduire la consommation d'énergie de l'habitat, Encourager les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, Encourager le bois construction, Développer les énergies renouvelables notamment pour l'agriculture, Promouvoir la valorisation des déchets.
<b>Le Plan Régional de la Qualité de l'Air</b>	Evaluer en amont les impacts des projets sur les milieux naturels et les écosystèmes, Développer les énergies renouvelables (industrie, bâtiment, agriculture), Maîtriser l'urbanisation périurbaine, Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.
<b>Le Plan Régional Santé-Environnement</b>	Prendre en compte les impacts des Installations classées pour l'environnement et des carrières, Optimiser la gestion de la ressource en eau dans le secteur agricole, Limiter les déplacements et favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.
<b>Le Plan de réduction et d'élimination des déchets dangereux en Aquitaine</b>	Diminuer la production de déchets et intervenir le plus en amont possible afin de diminuer les besoins de collecte et de traitement.
<b>Le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés</b>	Diminuer la production de déchets, Augmenter la part des déchets pouvant être recyclés.

## LE CADRE DE VIE PAYSAGER DE SAINT DENIS DE PILE

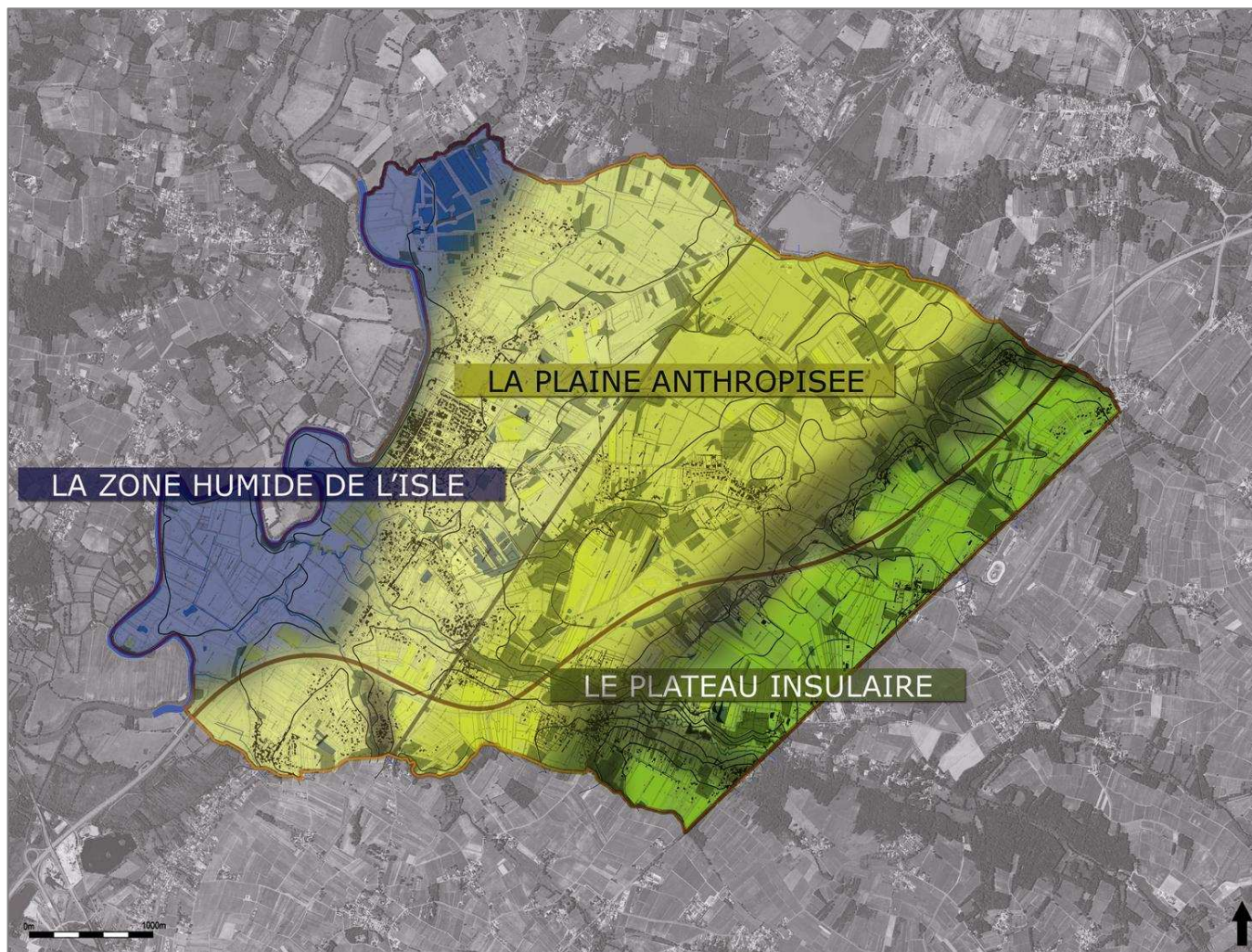
### Des composantes paysagères qui structurent et délimitent le territoire communal



En mettant en corrélation l'occupation des sols, le relief, l'hydrographie, les types de sols et de sous-sols, il est possible de se rendre compte que le territoire peut se découper en plusieurs parties, appelées entités paysagères. Sur le terrain, ces entités sont aussi perceptibles par la différence de leurs atmosphères, des perceptions et des ressentis qu'elles offrent. Elles permettent, par une approche visuelle, de percevoir le fonctionnement du territoire, son identité, ses potentiels, ainsi que ses fonctionnements et ses contraintes. On remarque ainsi que la commune de Saint-Denis-de-Pile est structurée par trois entités paysagères remarquables. La première est constituée par les surfaces agricoles humides qui bordent l'Isle, la deuxième est formée par la plaine agricole et habitée qui compose une grande partie du territoire communal et la troisième est constituée par les doux reliefs de l'Est.

## Les trois entités paysagères remarquables de Saint-Denis-de-Pile

On relève donc trois entités paysagères majeures sur le territoire communal. Ces entités structurantes ont des caractères bien différents et participent à la richesse paysagère communale.



Carte des entités paysagères de la commune de Saint-Denis-de-Pile

## LA ZONE HUMIDE DE L'ISLE

### Les gravières

L'extraction de granulats soulève depuis longtemps des interrogations relatives au devenir des sites exploités. Si depuis 1994, les carriers se doivent de remettre en état les sites après exploitation, il n'en reste pas moins de nombreux sites abandonnés en l'état.

Ces sites à l'origine industrielle sont aujourd'hui colonisés par une végétation pionnière qui leur confère un caractère écologique fort. Les enjeux de réhabilitation qu'ils présentent sont conséquents et pourraient devenir un enjeu paysager identitaire pour Saint-Denis-de-Pile.

Leur qualité biologique au niveau de l'avifaune et de la population piscicole (brochet notamment) ne sont pas négligeables, et pourrait s'étoffer davantage avec des batraciens et une végétation plus diverse avec un projet de restauration et/ou phytosanitaire.



*Vue sur une gravière aux abords du Port de Flays*

## Les prairies humides

Elles constituent une composante paysagère importante du territoire communal. Elles participent à l'animation et à la diversité des paysages. De plus, ces espaces ont un rôle écologique important. Ils forment un véritable réservoir de biodiversité pour la faune et la flore.



*Vues sur les prairies identitaires de la zone humide de l'Isle*

## La végétation des milieux humides

Les vastes étendues d'apparence monotone de la plaine permettent au regard de s'accrocher aux ruptures linéaires comme les ripisylves. Les bosquets isolés et les haies qui accompagnent les noues sont des éléments paysagers très importants. Ils se composent essentiellement de frênes, saules, aulnes et peupliers. Ils accompagnent les fossés qui bordent les routes et ceux qui accueillent les ruisseaux en les révélant ainsi. De plus, ils jouent aussi un rôle écologique très important.



*Une végétation qui marque le passage de l'eau dans le paysage de la zone humide de l'Isle*

## L'Isle et sa ripisylve

L'Isle constitue la limite Ouest du territoire communal en permettant le développement d'une ripisylve de largeur variable. La végétation qui l'accompagne forme de grands boisements linéaires qui se dessinent au milieu de la plaine agricole. Ce couvert végétal offre un cadre particulier et intimiste en lien direct avec l'eau. Ces boisements sont constitués d'arbres à bois tendres (Saules, peupliers, frênes..). Les ambiances paysagères qui s'en dégagent sont uniques sur la commune et participent ainsi à sa valorisation paysagère. De plus, ces espaces, outre le fait qu'ils accueillent des peuplements biologiques parfaitement originaux, ont un intérêt en tant que corridor biologique et permettent des continuités fonctionnelles sur de longues distances et à travers différents territoires. Les ripisylves jouent aussi un rôle essentiel dans la régulation des débits des cours d'eau et dans le maintien des berges.



*Vues depuis les berges de l'Isle aux abords de la fosse du Soulier, une ouverture et un contact privilégié avec la rivière*

## LA PLAINE ANTHROPISÉE

### La zone humide de Lavié

Comme pour la zone humide de l'Isle, la zone humide de Lavié est une entité structurante du territoire communal de Saint-Denis-de-Pile. Les prairies humides et les ripisylves qui accompagnent le ruisseau de Lavié et les noues sont des éléments paysagers et écologiques à valoriser et à préserver.



*Vues sur la zone humide du ruisseau de Lavié, un milieu riche à protéger*



## Les boisements

Ils sont de petites tailles et assez nombreux sur le territoire communal ce qui témoigne que les communautés naturelles sont bien présentes dans ces paysages agricoles. Ils participent à la lecture et à la multiplicité des ambiances paysagères en contrastant par leur masse dense et verticale avec les surfaces viticoles et cultivées. Ils constituent un formidable réservoir écologique pour la faune et la flore du territoire et nécessitent à ce titre d'être préservés et valorisés.

Par leur verticalité dans ces paysages plans et homogènes, ils dessinent et rompent la linéarité de la ligne d'horizon. Ils ont donc un rôle important dans la mesure de l'espace et servent de repères, d'appuis pour l'œil, dans le paysage.



Vues sur les boisements de la plaine entre Coudreau et Goizet

## Le maillage bocager

On trouve encore les traces d'un maillage bocager plus ou moins bien conservé sur le territoire communal. Ces éléments paysagers marquent fortement les ambiances des espaces agricoles. Ils ont aussi un intérêt écologique important car ils forment de véritables réservoirs de biodiversité dans ces espaces anthropisés. Ces structures paysagères identitaires sont donc à préserver.



Un maillage bocager qui structure les espaces agricoles de la plaine



*Vue sur le maillage bocager aux abords de Goizet*

### Une plaine urbanisée

L'urbanisation est la composante paysagère majeure de la plaine anthropisée. Elle s'est développée de manière importante autour de Saint-Denis-de-Pile et tout particulièrement le long de la RD 674. On remarque que la zone entre l'Isle et la voie ferrée est beaucoup plus urbanisée que celle entre la voie ferrée et l'autoroute qui garde encore un caractère rural important. D'une manière plus générale, l'urbanisation du territoire communal s'appuie sur les voies de communication de manière linéaire.



*Vues depuis la RD 674, un développement urbain linéaire*

## La voie ferrée et l'Autoroute 89

L'autoroute 89 et la voie ferrée sont des éléments marquants du territoire communal. Ils le scindent en trois parties en traversant la plaine anthropisée en son milieu. Plusieurs ponts ont été aménagés afin de faciliter les traversées. L'impact visuel de l'autoroute est limité par des talus végétalisés. Il est plus marquant lorsque l'on s'approche d'elle en empruntant les voies de circulations. Leur covisibilité est plus ou moins importante depuis l'ensemble du territoire communal.



*Vues sur la traversée de la voie ferrée à Grand Bouquet et sur l'autoroute aux abords du Grand Caillevat*

## LE PLATEAU INSULAIRE

### Le coteau

Le relief tranché du coteau marque clairement les limites paysagères de cette entité. Il surplombe le territoire communal de près de 13 mètres en moyenne. Il constitue une rupture topographique forte dans les espaces plans de la plaine. Cette position de belvédère sur le territoire communal se lit difficilement depuis la crête. En effet, le coteau est colonisé par des boisements denses qui empêchent toute perspective sur les terres agricoles et le maillage bocager de la plaine. Certaines vues se dégagent brièvement par des espaces ouverts en révélant ses pentes douces.



*Des boisements denses qui accompagnent les pentes du coteau*



*Vues sur les ouvertures du coteau depuis les hameaux de Caillevat et de Picampeau*

### La vallée de Lavié

Le vallon du Lavié se présente comme un élément singulier du territoire communal marqué par un relief doux. Cet espace garde un caractère ouvert et offre donc de très belles perspectives sur ses pentes et sur le ruisseau du Lavié en contrebas. Son organisation lui confère une qualité paysagère forte et un caractère rural et traditionnel important.



*La vallée du Lavié depuis Dallau et la ripisylve du Lavié*

## Le Bois de Picampeau

Le bois de Picampeau est une composante paysagère importante et de grande qualité sur le territoire communal. Outre son caractère écologique majeur, il permet d'animer la déambulation par ses masses boisées denses et ses espaces fermés. C'est donc un espace sensible qu'il faut protéger et valoriser.

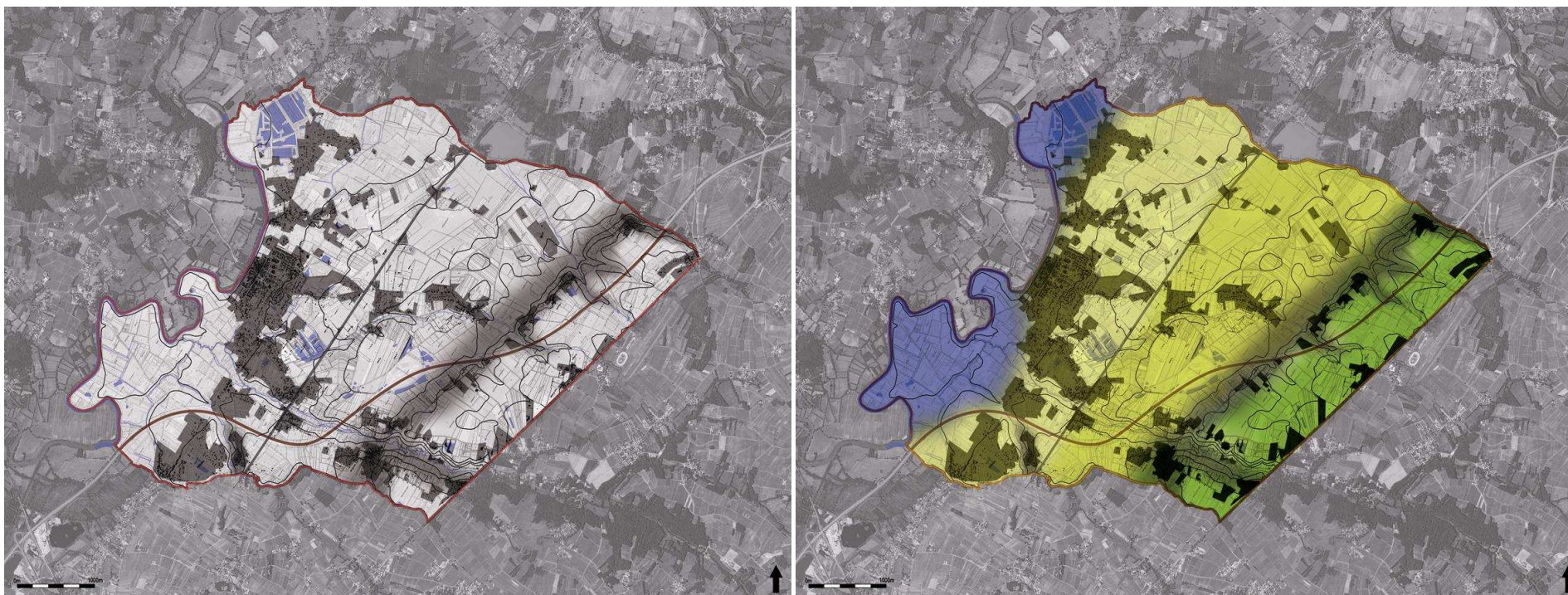


*Vues sur la traversée du bois de Picampeau*

## COMPOSANTES URBAINES

### DES PÔLES URBAINS EN LIENS AVEC LEUR TERRITOIRE

Le développement urbain du territoire communal de Saint-Denis-de-Pile est dense sur la partie Ouest, entre l'Isle et la voie ferrée. Sa densité se relâche vers l'Est et sa typologie devient plus traditionnelle. Ainsi l'urbanisation du territoire communal est en lien avec l'entité paysagère qui l'accueille. Elle ne sera pas la même dans la plaine anthropisée ou sur le plateau insulaire. Cette légère différence participe à la variété d'ambiances paysagères de la commune de Saint-Denis-de-Pile.



*Carte de l'urbanisation de la commune de Saint-Denis-de-Pile et carte de son rapport avec les entités paysagères communales*

Nous pouvons ainsi regrouper certains hameaux et villages selon leur positionnement sur le territoire communal. Il est ainsi possible de définir leurs spécificités paysagères à partir de ce positionnement.

## LES HAMEAUX ET VILLAGES DU PLATEAU (LA FIOLE, LA GRAVETTE, LAMARCHE)

### Analyse urbaine

Les hameaux qui se sont développés sur le plateau sont aussi à cheval sur des vallons qui plongent vers la plaine de L'Isle. Ils sont marqués par un caractère rural et traditionnel fort et les extensions urbaines se sont faites sur le plateau à l'arrière des centres anciens existants. Le lotissement le plus récent sur Lamarche est assez dense et les espaces publics ont été travaillés. Dans tous les cas, ces extensions urbaines n'ont pas une très grande covisibilité depuis le territoire communal et depuis les voies de circulations qui le sillonnent. Ils sont donc plutôt bien intégrés dans le paysage communal de Saint-Denis-de-Pile.

La RN 89 marque la limite Est du territoire communal. Cet axe majeur a impacté le positionnement et le développement urbain des hameaux du plateau.



*Centre ancien de la Fiole et de Lamarche, un caractère traditionnel marqué et un bâti d'une grande qualité architecturale*



*Les extensions de la Fiole et de Lamarche bien intégrées dans le territoire communal*



*Les hameaux de Lamarche et la Fiole qui s'appuient sur la RN 89*

## LES HAMEAUX ET VILLAGES DU COTEAU (PICAMPEAU, CAILLEVAT, LES LORETTES, DALLAU)

### Analyse urbaine

Ces hameaux et villages ont une position singulière entre le plateau et le coteau. Cette position de basculement sur la plaine leur confère quelques rares perspectives remarquables sur les terres agricoles de la plaine. Hormis les Lorettes, ces hameaux n'ont pas encore subi de développements urbains importants et gardent ainsi un caractère rural et traditionnel marqué. La route communale qui les relie est un axe structurant car c'est elle qui organise leur urbanisation. Les voies secondaires sont de petites tailles et s'insèrent au travers d'un bâti traditionnel regroupé. Les quelques extensions urbaines sont plutôt bien intégrées à l'existant, néanmoins quelques parcelles de pavillonnaire se sont implantées de manière linéaire à la voie communale en entrée de certains villages (Picampeau).



*Picampeau et Caillevat, un caractère rural marqué*





*Les extensions urbaines des Lorettes, Picampeau et Caillevat bien intégrées aux cœurs urbains existants*



*L'habitat linéaire des Lorettes et Picampeau qui marque fortement les ambiances paysagères du coteau*

## LES HAMEAUX ET VILLAGES DE LA PLAINE (BOSSUET, MARTIN MASSON, GOIZET, COUDREAU, NOUET, GRAND BOUQUET)

### Analyse urbaine

Les centres anciens sont marqués par un caractère traditionnel fort. Ce caractère varie selon la taille des voies de circulations qui les desservent. En effet, la route communale qui traverse Coudreau donne des ambiances plus rurales et calmes que la route départementale qui traverse Goizet. On peut donc voir que le gabarit des voies de circulations agit sur la perception des ambiances des villages de la commune. Enfin, comme sur l'ensemble du territoire communal, le bâti ancien est de très bonne qualité architecturale de même que son état de conservation.



*Les centres anciens à l'architecture traditionnelle de qualité à Goizet et à Coudreau*

Les extensions urbaines sont de plus ou moins bonne qualité sur la plaine. Cette différence se fait sur la réflexion d'implantation et sur la qualité de l'espace public et des voies de dessertes. Elles sont toutes marquées par un caractère rural fort.



*Différentes extensions urbaines à Goizet, Coudreau et Martin Masson*



*Les extensions de Nouet et les Eymerrits marquées par un caractère rural*

Le développement urbain des villages et hameaux de la plaine se fait comme souvent sur le territoire communal de manière linéaire le long des voies de circulations. Il faut donc enrayer de type de croissance urbaine.



*Un développement linéaire le long de la RD 22 à Goizet et le long de la RD 22E2 à Bossuet et Coudreau*

## LES HAMEAUX ET LES VILLAGES DE LA ZONE HUMIDE (LES EYMERITS, MAURIENS, LA CUVE, CHAUMETTE, CHAPTIT, MAISON ROUGE, LE MATHA)

### Analyse urbaine

Les centres anciens des hameaux et villages de la zone humide sont bien organisés et la bonne qualité du bâti ancien participe aux ambiances paysagères traditionnelles. Comme sur l'ensemble du territoire communal, les rues sont étroites renforçant ainsi l'impression de densité. Les extensions urbaines sont organisées par de larges voies de dessertes accompagnées de noues ou d'accotements enherbés. Le bâti pavillonnaire est hétérogène et la multiplicité des formes et couleurs de clôtures ne participent pas à la qualité de l'espace urbain. La présence de l'eau se fait sentir sur les hameaux et villages les plus proches de la zone humide de l'Isle.



*Les centres anciens denses des Eymerits et de Chaumette*



*Les extensions urbaines des Eymerits et de Chaptit marquées par un caractère rural fort*



*Des zones humides qui marquent les ambiances des Eymerits, du Port de Fleix et du Martha*

## L'HABITAT DU PÔLE URBAIN (SAINT-DENIS-DE-PILE, FRAPPE, LA CROIX, GRATIEN)

### Analyse urbaine

Le centre ancien de Saint-Denis-de-Pile est marqué par son positionnement singulier au bord de l'Isle. Il est plutôt dense et le bâti est de qualité. La RD 910 est la colonne vertébrale du centre ancien. Le bâti s'y organise de part et d'autre. Les voies de dessertes transversales sont de petites tailles et plongent le plus souvent vers la rivière.



*Vues sur le centre ancien de Saint-Denis-de-Pile, une architecture traditionnelle de qualité*



*Un patrimoine architectural de qualité*

La place de Verdun, récemment réaménagée, fait le lien entre le centre ancien et les extensions plus récentes. C'est un espace ouvert au centre de Saint-Denis-de-Pile.



*Vue sur la place de Verdun, un espace ouvert dans le tissu ancien et dense du centre ville*

Les extensions urbaines sont de différents types qui marquent des époques de réalisations différentes. Elles sont plus denses dans le centre ancien aux abords de la mairie et se relâchent peu à peu en s'en éloignant. Ils sont globalement de bonne qualité et l'espace public est travaillé. Il faut multiplier leurs connections avec le tissu urbain existant afin de désenclaver certains d'entre eux.



*Des extensions urbaines à proximité du centre ville*



*Des extensions urbaines qui tendent à relâcher le tissu urbain ancien*

La RD 674 et dans une moindre mesure la RD 910 constituent des limites franches dans le tissu urbain du pôle de Saint-Denis-de-Pile. Leurs traversées sont difficiles et elles scindent ainsi le pôle en trois parties. Un travail de requalification est à entreprendre afin de faciliter les connections entre ces trois différentes parties.



*La RD 674, une limite franche dans le pôle urbain de Saint-Denis-de-Pile*



## UN PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL À PRÉSERVER

La commune de Saint Denis de Pile est constituée d'un ensemble d'éléments architecturaux remarquables ayant été identifiés comme tels par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine :

- L'Eglise Saint Denis située sur le Quai de L'Isle : Ce monument religieux de style roman a été édifié dans la seconde moitié du XIIème siècle, puis agrandi successivement au XVIème siècle puis en 1860. Il s'agit d'un élément patrimonial caractéristique marquant l'identité du centre historique de Saint Denis de Pile.
- Le Domaine de Bômale : Cet ensemble constitué d'un parc arboré aux bord de l'Isle et de la Chartreuse de Bômale constitue aujourd'hui une propriété d'approximativement 4 hectares à proximité directe du centre ville communal constituant dans la continuité de l'Eglise Saint Denis un espace à enjeux patrimoniaux forts pour la commune ; de nombreuses activités y sont aujourd'hui organisées.
- Le Pont Suspendu datant de 1938 situé sur l'Isle à proximité du centre ville : il s'agit d'un derniers ponts suspendus de la Gironde et permet la connexion de la commune avec Bonzac plus à l'Ouest.
- Le Moulin à eau datant des XVII et XVIIIème siècles situé Route de Paris.
- La Croix de Mission datant de 1871 située dans le secteur de Frappe.
- Le four à pain traditionnel situé Avenue de l'Europe.
- Le lavoir traditionnel et la fontaine situés Route de Pinaud.
- Divers puits situées Rue des Chantiers et Route du Breuil.



*Domaine de Bômale (Site de la Ville)*



*Eglise Saint Denis (Google maps)*



*Pont Suspendu (Google maps)*

## CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES ET NATURELLES DE SAINT DENIS DE PILE

---

### GÉOLOGIE ET PÉDOLOGIE

Le profil pédologique de la commune est largement induit par un processus d'érosion plus ou moins marqué. En effet, on constate que l'effet d'accumulation touche de façon notable le bas de pente envahit par la fraction sableuse provenant de la haute terrasse. De même, les terrasses les plus basses ont accumulé les épandages sablo-limoneux.



Vue sur des terres cultivables aux abords du Matha

## RELIEF SINGULIER ET UN RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE LOCALISÉ



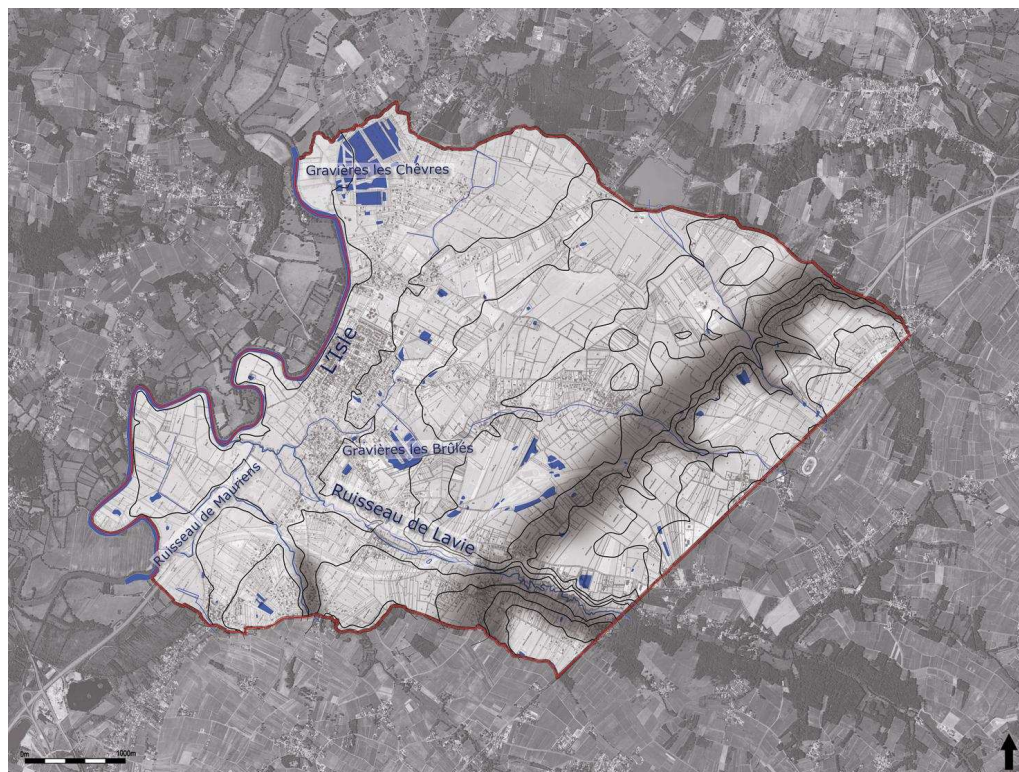
*Un territoire marqué par un relief doux qui plonge vers l'Isle*

Saint-Denis-de-Pile présente une topographie douce et ascendante d'Ouest en Est. Son relief offre une terrasse haute à l'Est du territoire communal se situant entre 45 et 50 mètres et qui redescend jusqu'à 5m vers l'Isle à l'Ouest.

La commune de Saint-Denis-de-Pile s'insère dans une large vallée limitée au Nord et à l'Ouest par les coteaux de Fronsac, Saignac et de Bonzac. Les coteaux du Fronsadais à l'Ouest forment un horizon de qualité perceptible depuis la rive droite de l'Isle.

Ces coteaux s'appuient sur le lit de l'Isle et constituent un repère visuel fort dans le paysage communal. A l'Est, de larges terrasses annoncent progressivement Saint-émilion et les collines du Lussacois. Ce profil particulier permet d'identifier une première logique d'organisation spatiale de la commune, directement liée aux formations géologiques des fonds de vallées et des terrasses.

Toute la commune s'est développée et s'organise autour du cours de l'Isle et des ruisseaux qui s'y rattachent. A l'image de Saint-Denis-de-Pile, le cours de l'Isle a organisé et structuré le développement urbain originel de la commune.



*Un réseau hydrographique dense dans la plaine*

L'hydrographie est très présente sur le territoire communal sous de nombreuses formes. Elle marque la frontière Ouest du territoire communal grâce à l'Isle et à sa ripisylve bien marquée. En effet, les fils d'eau sont la plupart du temps soulignés par une végétation ripicole spontanée traçant dans le paysage des cordons interrompus.

L'ensemble du réseau se décline en différentes typologies riches et variées et dans un système étagé qui fait toute la particularité morphologique de Saint-Denis-de-Pile.

Les ruisseaux traversent le territoire communal sur un axe Est-Ouest et se jettent dans l'Isle. Le plus important de tous est le ruisseau de Lavié. Les ruisseaux temporaires ou asséchés, les noues, les fossés d'irrigation ou drainants marquent la présence de l'élément eau sur l'ensemble du territoire communal. On compte 8 ruisseaux sur la commune de Saint-Denis-de-Pile : le ruisseau des Eymerrits, le ruisseau de la Cuve, le ruisseau de la fosse de Souliez, le ruisseau de Guitton, le ruisseau de Mauriens, le ruisseau de Vignon, le ruisseau de Lavié et le ruisseau de Tripoteau.

Le territoire compte aussi des bassins d'irrigation et anciennes gravières qui ponctuent le territoire en un réseau dense de plans d'eau souvent masqués par une végétation spontanée. Ils forment des espaces de fortes potentialités à réhabiliter en bassins de rétention ou réserves écologiques. La topographie plane du fond de la vallée de Saint-Denis-de-Pile subit parfois les débordements de l'Isle.

## BIODIVERSITÉ ET MILIEUX NATURELS

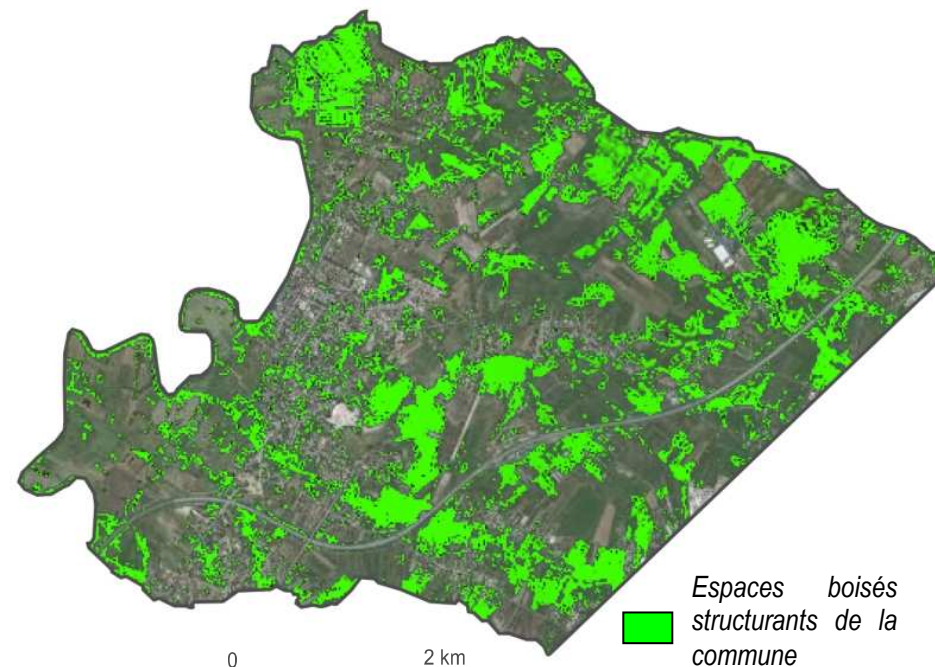
### ESPACES NATURELS BOISÉS : UNE TRAME VERTE EXISTANTE

La commune de Saint Denis de Pile est constituée d'une trame boisée importante répartie sur une partie importante de son territoire et notamment dans sa moitié Est et Nord. Ces espaces vierges de constructions représentent un atout pour la commune, tant sur le point écologique que sur le point paysager.

En effet, les paysages induits par les boisements présents sur la commune de Saint Denis de Pile constituent un véritable atout qualitatif et participent à affirmer l'identité communale ; comme présenté dans la première partie, les espaces boisés communaux situés à proximité des hameaux sont denses et permettent de préserver le caractère rural et naturel de la commune favorisant ainsi l'intégration des villages dans le tissu naturel et végétal. Par ailleurs, à la simple lecture de la carte ci-contre, il est évident de mettre en avant le fait que ces espaces boisés constituent une trame écologique fondamentale pour la biodiversité au cœur du territoire communal et qu'ils constituent à ce titre une base pertinente pour mettre en œuvre la Trame Verte sur la commune.

A titre d'exemple, le bois de Picampeau, qui présente des abords ouverts avec un maillage bocager de qualité, accueille une flore forestière diversifiée et une faune importante. On y retrouve le chêne pédonculé comme espèce dominante mais aussi le châtaignier, la bourdaine, l'aubépine, le frêne et le charme en cortège associé pour la strate arborée. La strate arbustive comprend essentiellement des espèces acidiphiles comme la lathrée clandestine ou la dame de onze heures. Ce boisement accueille une population d'oiseaux nicheurs comme la huppe fasciée ou la tourterelle des bois qui sont en régression sur le territoire. Il accueille aussi le circaète Jean-le-Blanc et un couple de bondrée apivore qui sont des espèces de rapaces rares.

*Exemple de boisements denses et d'éléments boisés isolés dans le nord de la commune*



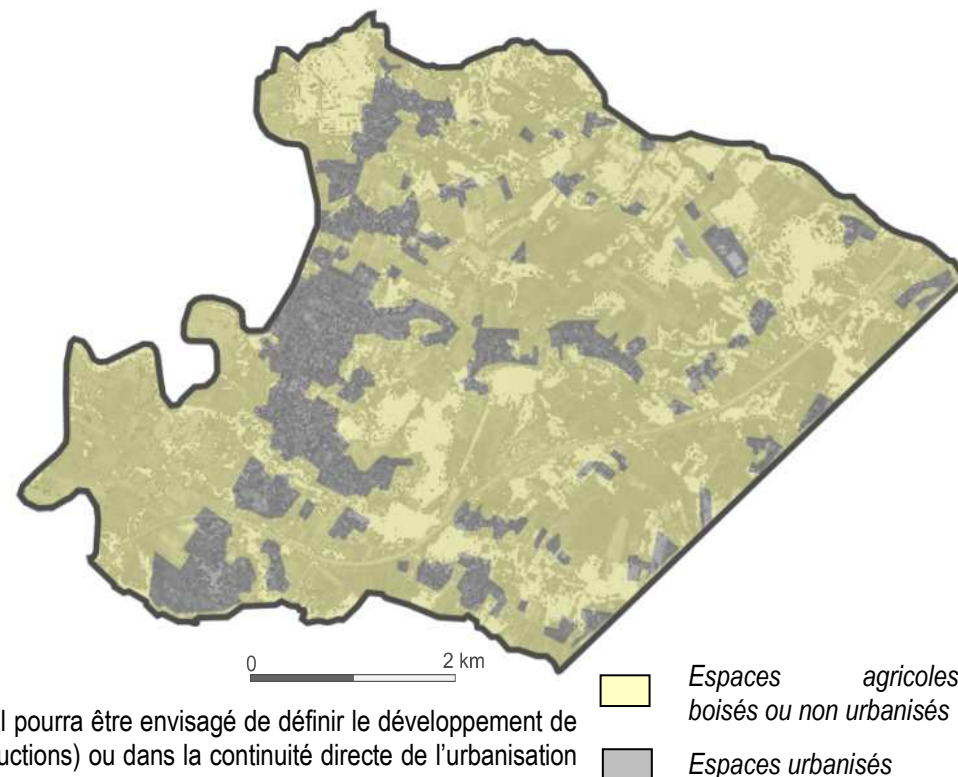
## ESPACES NON URBANISÉS : LE RÉSULTAT DE TRAMES VERTE ET JAUNE CONSÉQUENTES

Les espaces non urbanisés sur la commune de Saint Denis de Pile représentent une surface importante de l'ensemble du territoire communal. Qu'ils correspondent à des espaces agricoles, boisés ou non utilisés à des fins urbaines (friches), ces espaces sont à la marge des influences du fonctionnement urbain et sont à priori des espaces favorables au développement de la biodiversité et participent d'une manière générale à la définition de l'identité communale. A titre d'exemple, l'ensemble des prairies de fauches de manière générale est à conserver pour leur rôle dans la nidification du râle des genêts.

Dans le secteur de la Fosse des Canes, les prairies, friches et champs sont de premières qualités pour l'avifaune. Les petits bosquets de chênes, les prairies, les cultures et les friches s'imbriquent étroitement et restent proches d'anciennes gravières. Dans les anciennes gravières, on observe de nombreux batraciens comme le crapaud calamite. La pie grièche ou encore la pie grièche à tête rousse, la chouette chevêche, la caille des blés et la fauvette méditerranéenne sont friandes des habitats que les friches ou les haies proposent.

D'une manière générale et comme exposé dans la partie antérieure consacrée aux composantes urbaines sur la commune, l'urbanisation est essentiellement répartie dans le Centre Ville de Saint Denis de Pile et dans les différents villages s'étant développés tout au long du développement communal.

Le reste des espaces du territoire sont ainsi vierges de constructions (sauf dans le cas d'exploitations agricoles ponctuellement édifiées çà et là). En fonction des évolutions démographiques envisageables sur la commune et de l'analyse de la trame urbaine existante, il pourra être envisagé de définir le développement de l'urbanisation au cœur des dents creuses (dans le cas d'identifier des espaces libres de constructions) ou dans la continuité directe de l'urbanisation existante.



*Espaces agricoles et boisements à préserver entre le village de Goizet et le Centre Ville*

## ESPACES CONFINÉS AU RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Le réseau hydrographique est relativement important sur l'ensemble du territoire communal comme rappelé en amont de ce rapport. Les 8 ruisseaux traversant la commune d'Est en Ouest et l'Isle, autour de laquelle la commune et notamment le Centre Ville se sont développés, présentent des caractéristiques naturelles majeures pour la biodiversité, tant par rapport aux espèces pouvant être directement associées à l'eau que par rapport aux espaces confinés à cet ensemble hydrographique et en particulier la végétation ripicole. Le vallon du Lavié, qui est rappelons le ruisseau majeur de la commune, abrite par exemple une faune diversifiée et dont les bois limitent l'érosion des pentes. Ces espaces correspondent également une voie de déplacement pour la faune communale et constitue les espaces privilégiés pour mettre en œuvre les Trames verte et Bleue sur la commune



*Ripisylve associée au ruisseau de Lavié aux abords de la RD 910 et du Centre Ville de Saint Denis de Pile*

## ZONES HUMIDES

Les zones humides présentes sur le territoire communal de Saint Denis de Pile représentent des enjeux majeurs pour la commune étant donné qu'elles constituent de véritables niches écologiques, qu'elles participent à la qualité des paysages communaux puisque souvent associées à des éléments végétaux relativement denses et représentent une surface importante de la commune.

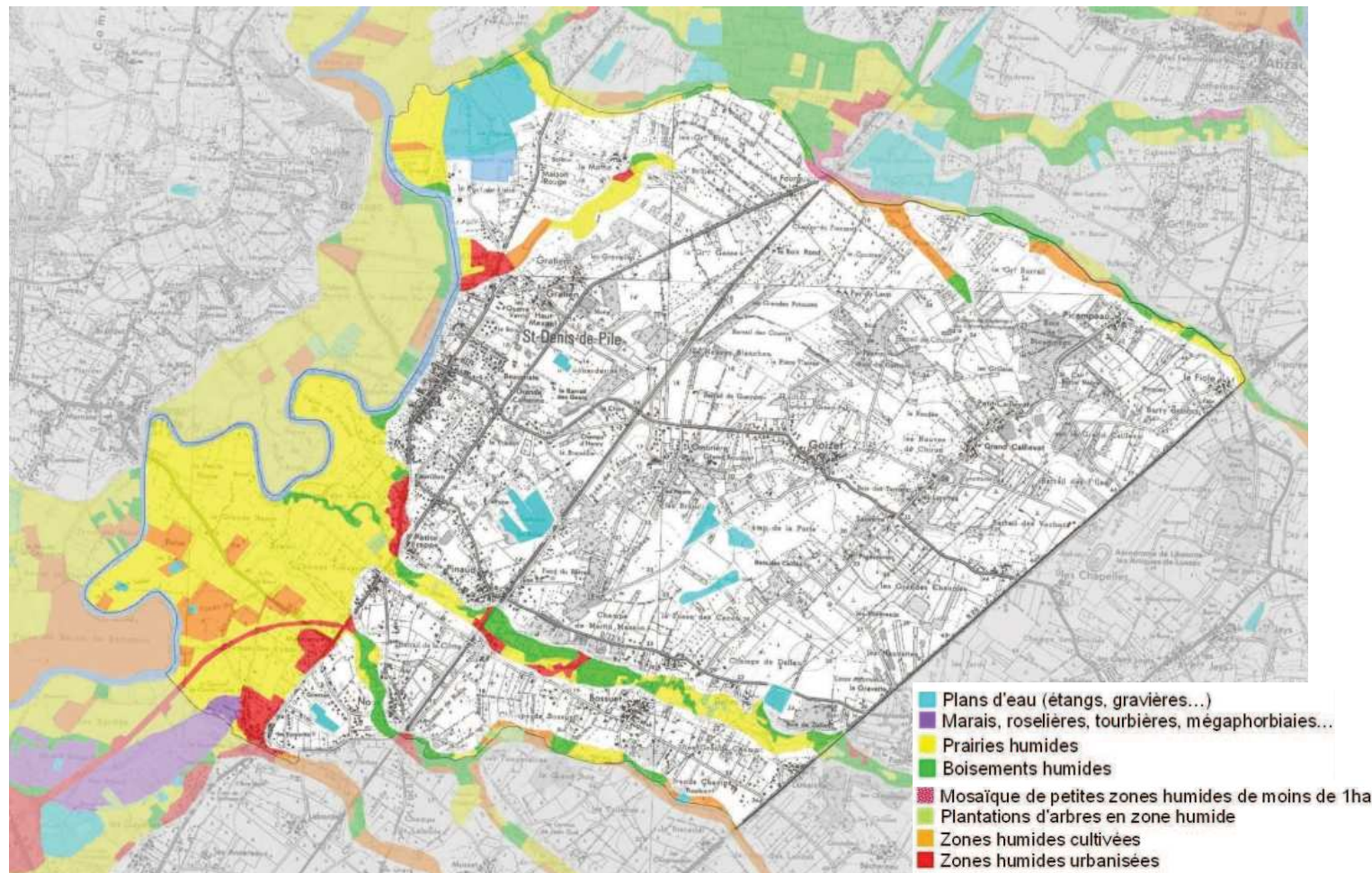
L'étude réalisée en 2008 par l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) a en effet permis de mettre en avant le fait que plus de 20% du territoire communal et concerné par des zones humides, soit un total de 590,10 hectares répartis selon les surfaces suivantes :

- Plans d'eau : 60,4 hectares
- Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiales : 4,2 hectares
- Prairies humides : 355,3 hectares
- Boisements humides : 59,7 hectares
- Petites zones de moins de 1 hectare : 1,3 hectares
- Plantations d'arbres en zone humide : 4,8 hectares

- Zones humides cultivées : 60,6 hectares
- Zones humides urbanisées : 43,8 hectares

L'étude précédemment citée a permis de mettre en avant le fait que 19% des zones humides sont altérées, soit par l'urbanisation, soit par des cultures agricoles. Il est donc primordial de permettre via l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis de Pile la préservation des zones humides non affectées par l'activité humaine en y évitant les activités agricoles le cas échéant, l'urbanisation et toute forme d'artificialisation du sol. Par ailleurs, selon le projet de PLU il pourra s'avérer pertinent de remettre en état des zones humides altérées. Rappelons que les zones humides abritent en France approximativement 25% de la biodiversité.

En mettant en corrélation la carte du réseau hydrographique ainsi que la carte du risque d'inondation sur la commune avec la carte suivante, il est évident d'identifier les zones humides comme les espaces où sont localisés les ruisseaux sur le territoire communal et dans une majeure partie de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la « Vallée de l'Isle et Dronne ». Les prescriptions réglementaires prises dans l'élaboration du PLU devront donc prendre en considération trois facteurs : le risque inondation, la présence d'espaces boisés et notamment de la ripisylve et la présence des zones humides.



Extrait de l'inventaire réalisé en 2008 par EPIDOR



## SITES INSCRITS

« Un site inscrit est un monument ou un espace naturel, remarquable et exceptionnel par son caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui, sans présenter une valeur ou une fragilité telle que soit justifié un classement, a suffisamment d'intérêt pour que son évolution soit suivie de près. L'inscription a pour objectif :

- la conservation et la mise en valeur de milieux et de paysages naturels et bâtis qui constituent un élément capital du patrimoine naturel et culturel national ;
- de veiller à la gestion raisonnée d'un site ;
- d'associer les acteurs locaux à la notion d'espace protégé, particulièrement en matière d'urbanisme.

L'inscription est une servitude d'utilité publique opposable aux tiers. Elle est reportée dans les documents d'urbanisme Pour tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'intégrité du site, le propriétaire doit informer quatre mois à l'avance le préfet qui consulte l'architecte des bâtiments de France qui émet un avis simple sur les projets de construction et un avis conforme sur les projets de démolition. »

### Extrait de la Fiche 3759 relative aux sites inscrits en Aquitaine - DREAL

Il n'existe pas de site inscrit sur la commune de Saint Denis de Pile. Néanmoins, les berges Ouest de l'Isle au droit du Centre Ville de Saint Denis de Pile correspondent au site inscrit présent sur la commune de Bonzac. Il est donc important de prendre en considération cette donnée même si les actions mises en œuvre dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis de Pile n'auront pas d'impacts directs sur cet espace ; les berges de l'Isle correspondent à un espace au fort potentiel écologique qu'il convient de préserver.

## SITES CLASSÉS

« Un site classé est un monument ou un espace naturel, remarquable et exceptionnel par son caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque et qui mérite à cet égard d'être distingué et rigoureusement protégé.

Le classement a pour objectif :

- de consacrer un paysage naturel ou bâti remarquable ;
- de préserver un patrimoine pour le transmettre aux générations futures ;
- de mettre en valeur un capital naturel et culturel, support de développement économique (en particulier touristique) dans le respect de ses caractéristiques propres.

Le classement est une servitude d'utilité publique opposable aux tiers. Elle est reportée dans les documents d'urbanisme. Les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect.

Les travaux d'entretien et de gestion courante sont autorisés à titre exceptionnel, une autorisation spéciale peut être délivrée par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale des sites pour des travaux qui ne portent pas atteinte à l'intégrité du site. »

### Extrait de la Fiche 3761 relative aux sites classés en Aquitaine - DREAL

Il n'existe pas de site classé sur la commune de Saint Denis de Pile.

## ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE 1

« L'inventaire ZNIEFF a pour objectif de recenser, localiser et décrire les zones importantes présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique particulier pour le patrimoine naturel national, régional ou local. Il a permis de donner une première image synthétique des zones naturelles en France. Dans chaque région, le fichier régional est disponible à la DREAL.

La ZNIEFF de type 1 (ZNIEFF1) : elle couvre un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes, de superficie en général limitée, caractérisé par son intérêt biologique remarquable. »

*Extrait de la Fiche 3777 relative à l'inventaire des ZNIEFF en Aquitaine - DREAL*

Il n'existe pas de ZNIEFF de type 1 sur la commune de Saint Denis de Pile. Néanmoins, la limite Sud-Ouest communale (entre l'Isle et le village des Eymerits) est en limite de la ZNIEFF de type 1 de la commune des Billaux. Il conviendra de prendre en considération cette indication qui marque la présence à proximité de la commune d'espaces naturels remarquables.

## ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE 2

« L'inventaire ZNIEFF a pour objectif de recenser, localiser et décrire les zones importantes présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique particulier pour le patrimoine naturel national, régional ou local. Il a permis de donner une première image synthétique des zones naturelles en France. Dans chaque région, le fichier régional est disponible à la DREAL.

La ZNIEFF de type 2 (ZNIEFF2) : elle contient des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles naturels possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche, son degré d'artificialisation plus faible et offre des potentialités biologiques importantes. »

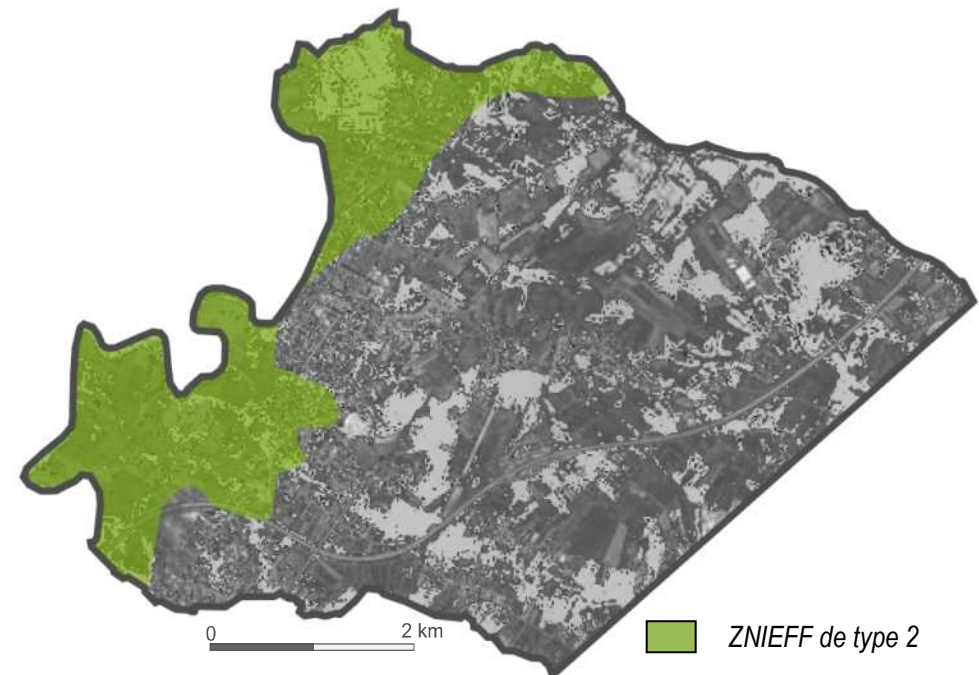
### Extrait de la Fiche 3777 relative à l'inventaire des ZNIEFF en Aquitaine - DREAL

La commune de Saint Denis de Pile est traversée par une ZNIEFF de type 2 dans sa partie Ouest et précisément le long de l'Isle. En tenant compte de la définition ci-dessus, il apparaît évident que la ZNIEFF 2 traversant la commune intègre également la ZNIEFF 1 antérieurement citée afin de créer une continuité d'espaces remarquables aux fortes relations entre eux.

La ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Isle tronçon de Libourne à Guîtres » est caractérisé principalement par des bocages, des prairies humides et mégaphorbiaies, des tourbières et marais ainsi que des eaux douces stagnantes et des eaux courantes.

Les habitats précédemment cités permettent l'évolution de nombreuses espèces remarquables d'oiseaux, de poissons et de plantes.

**Comme l'indique la fiche 3777 relative aux ZNIEFF, la prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire particulière, il s'agit principalement d'un constat réalisé permettant l'aide à la décision, notamment dans le cadre d'élaboration de document tel que les Plans Locaux d'Urbanisme. Le PLU de Saint Denis de Pile devra prendre en considération le périmètre de la ZNIEFF type 2 identifié sur son territoire et prendre les mesures nécessaires, le cas échéant, afin de préserver ces espaces remarquables.**



## ZONE NATURA 2000

La commune de Saint Denis de Pile est concerné par un périmètre Natura 2000 relevant de la Directive Habitat et précisément par le site FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » ; ce site s'étend de Libourne à Périgueux et concerne tous les espaces bordant l'Isle.

« La Directive Habitat concerne :

- les habitats naturels d'importance communautaire, qu'ils soient en danger de disparition dans leur aire de répartition naturelle, qu'ils disposent d'une aire de répartition réduite par suite de leur régression ou en raison de leur aire intrinsèquement restreinte ou encore qu'ils constituent des exemples remarquables de caractéristiques propres à l'une ou à plusieurs des six régions biogéographiques (alpine, atlantique, continentale, macaronésienne, méditerranéenne et boréale) ; les types d'habitats concernés sont mentionnés à l'annexe I.

- les habitats abritant des espèces d'importance communautaire qu'elles soient en danger, vulnérables, rares ou endémiques ; les espèces concernées sont mentionnées à l'annexe II.

- les éléments de paysage qui, de par leur structure linéaire et continue ou leur rôle de relais, sont essentiels à la migration, à la distribution géographique et à l'échange génétique d'espèces sauvages. »

**Extrait de la Fiche 3764 relative aux zonages Natura 2000 relevant de la Directive Habitat en Aquitaine - DREAL**

Comme indiqué dans la fiche dont un extrait est présenté ci-dessus, les périmètres des sites composant le réseau Natura 2000 terrestre et marin ont vocation à devenir des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) suite à l'élaboration des différents Documents d'Objectifs (DOCOB).

### VALLEE DE L'ISLE DE PERIGUEUX A SA CONFLUENCE AVEC LA DORDOGNE



Les différentes phases d'évolution d'un périmètre de site Natura 2000 sont donc :

- Proposition de Site d'Importance Communautaire
- Site d'Importance Communautaire
- Zone Spéciale de Conservation

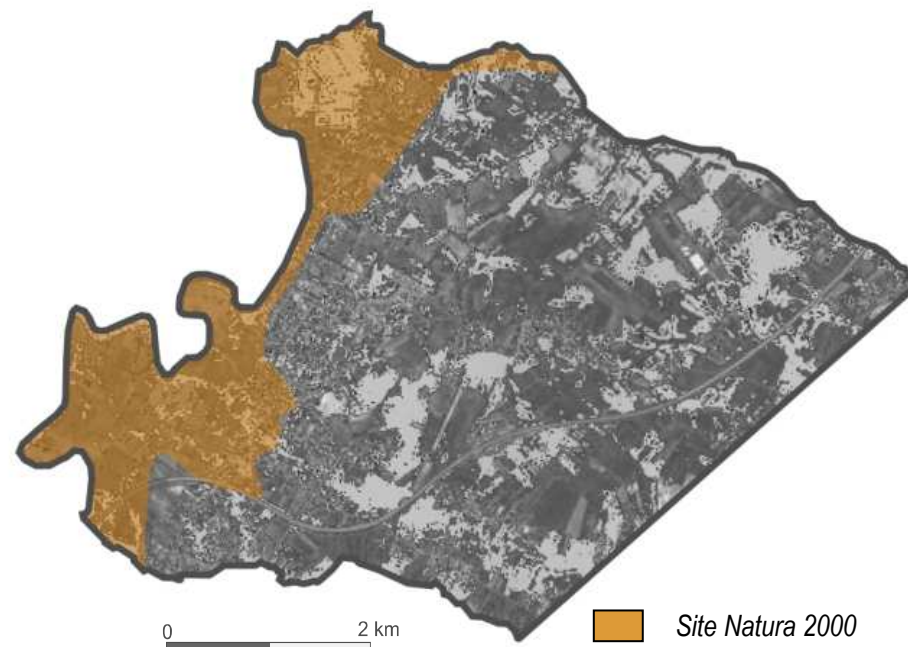
Le site Natura 2000 concernant la commune de Saint Denis de Pile ne dispose pas de DOCOB au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et a donc le statut de Site ou Proposition de Site d'Importance Communautaire.

Cependant et d'une manière générale, le site Natura 2000 traversant la commune de Saint Denis de Pile a vocation à préserver des espèces et des habitats remarquables, en voie ou non d'extinction. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune doit impérativement prendre en considération le périmètre défini le plus amont dans son élaboration ; l'évaluation environnementale pour cette commune est donc en partie justifiée par la présence de ce site sur le territoire communal.

Le site Natura 2000 FR7200661 présent sur la commune de Saint Denis de Pile concerne principalement les espaces bordant l'Isle sur l'ensemble de la partie Ouest du territoire communal. En mettant en corrélation la carte ci-contre avec celle relative à la ZNIEFF de type 2 et celle correspondante aux zones humides identifiées sur la commune, il est évident de mettre en avant le fait que l'ensemble Ouest du territoire concerné par le site Natura 2000 représente un enjeu majeur pour la commune en matière de biodiversité ; ces espaces regroupant de nombreuses caractéristiques naturelles remarquables.

Le site Natura 2000 de « la Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » est en majeure partie constitué de boisements et prairies inondables qui confèrent aux espaces le constituant une richesse en matière de biodiversité très importante. Ce site est précisément constitué des habitats naturels suivants :

- Prairies maigres de fauche de basse altitude (30%)
- Forêts mixtes riveraines des grands fleuves (20%)
- **Forêts alluviales (15%)**
- Rivières des étages planitiaire (10%)
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets (5%)



**Notons que les forêts alluviales présentes sur ce site Natura 2000 sont des habitats prioritaires en danger de disparition sur le territoire européen.**

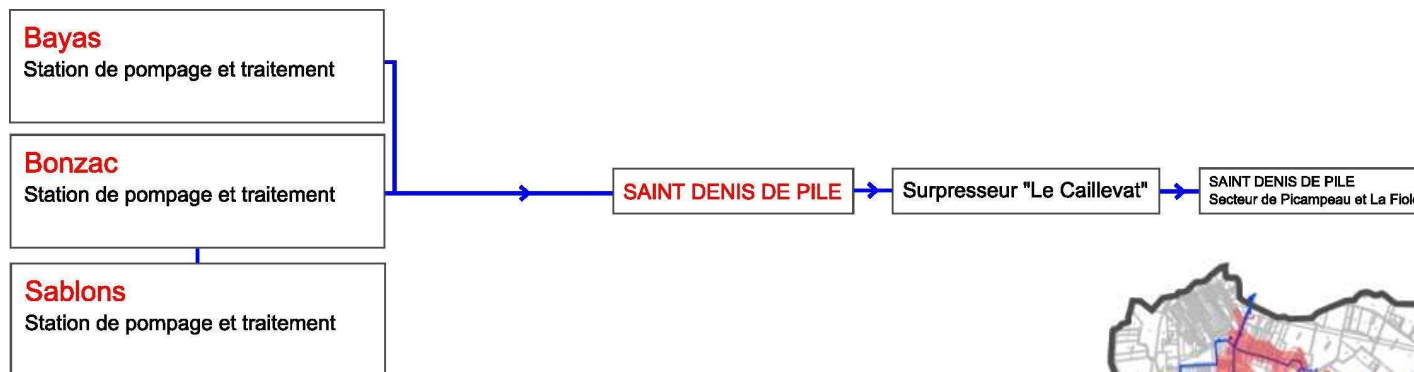
Enfin, les habitats remarquables présentés ci-dessus accueillent de nombreuses espèces végétales et animales protégées (amphibiens, invertébrés, poissons) mais sont notamment des espaces permettant **l'évolution du Vison d'Europe et de l'Angélique à fruits variables, respectivement des espèces de mammifères et de plantes prioritaires en voie de disparition.**



**Exemple d'habitat naturel du site Natura 2000 à proximité de l'Isle (Route de Savignac)**

## RESSOURCES NATURELLES

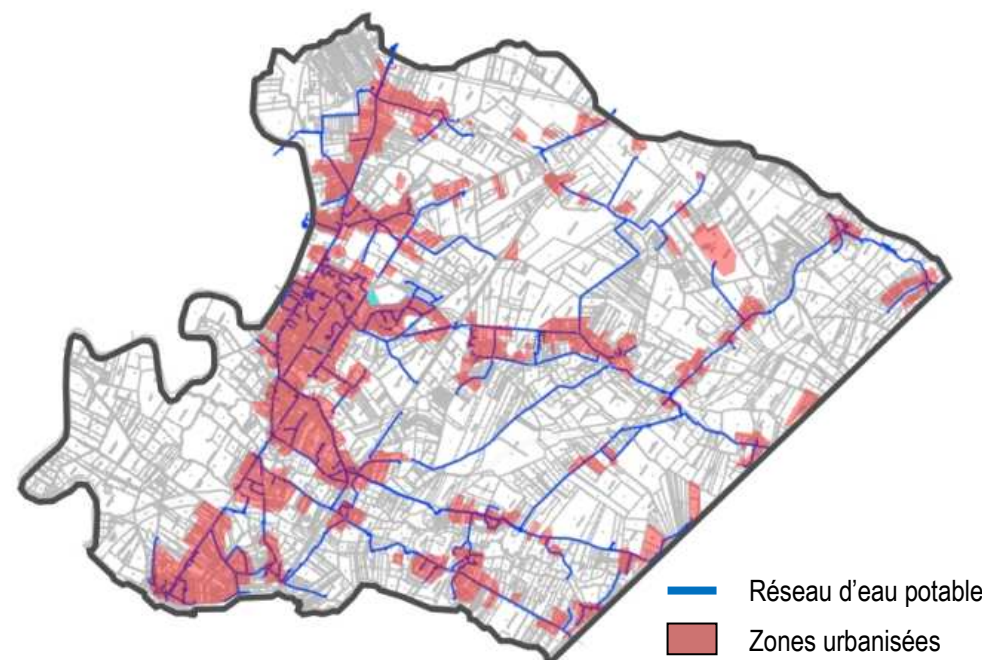
La gestion de l'eau potable sur la commune de Saint Denis de Pile est gérée par le Syndicat Intercommunal des Eaux et d'Assainissement (SIEA) du Canton de Guîtres. La production et la distribution d'eau potable pour Saint Denis de Pile suit le schéma simplifié suivant :



Actuellement, les usines de Sablons et Bonzac sont regroupées et permettent un approvisionnement optimal du territoire du SIEA du Canton de Guîtres en eau potable ; l'usine de Bayas étant initialement destinée à un approvisionnement de « secours ».

Les usines de Sablons et Bonzac ont une capacité de 7500 m<sup>3</sup> / jour. Sur l'année 2011, 1 03 175 m<sup>3</sup> ont ainsi été produits par ces deux usines ce qui s'est avéré être suffisant en 2011 pour desservir les communes présentes sur le territoire du SIEA. En effet, 803 124 m<sup>3</sup> d'eau ont été vendus en 2011 au 7151 abonnés (112 m<sup>3</sup>/an/abonné) ; notons qu'approximativement 200 000 m<sup>3</sup> ont été perdus sur cette même année.

**La capacité totale de production des deux usines étant de 2 737 500 m<sup>3</sup>/an (5530 x 365), il apparaît clairement que, au vu de la consommation 2011, la ressource en eau est suffisante (803 124 m<sup>3</sup> consommés en 2011).**



**La ressource en eau potable est présente en capacité suffisante sur la commune et par ailleurs, comme l'indique la carte ci-dessus, le réseau existant dessert toutes les zones urbanisées. L'expertise du SIEA et du délégataire prévient cependant que des mesures devront être prises afin d'assurer une pression optimale en bout de réseau à l'Est du territoire communal, secteur qui pourrait rencontrer des difficultés d'approvisionnement en cas d'augmentation de la sollicitation du réseau en amont.**

Les documents relatifs au schéma départemental des carrières ne font mention d'aucune exploitation de gravière en activité sur la commune (voir carte ci-contre).

En revanche, de nombreuses carrières dont l'exploitation est terminée sont recensées sur la commune. Ceci témoigne de la richesse de la commune, en termes de ressources minérales (en l'occurrence en sables et graviers).

La commune n'est cependant pas identifiée dans le rapport de ce schéma départemental de carrières, approuvé en 2003, comme une zone de développement de carrières à prévoir, contrairement à certaines communes voisines (les Billaux par exemple).



**En vert : carrières en activité**

Source : <http://materiaux.brgm.fr>



## POLLUTIONS ET QUALITÉ DES MILIEUX

### INSTALLATIONS CLASSÉES POUR L'ENVIRONNEMENT

#### INSTALLATIONS CLASSEES POUR L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

##### INSTALLATIONS EN ACTIVITE

N°	NATURE de l'ACTIVITE	DATE de CLASSEMENT	REGIME
1	Recyclage par concassage de matériaux	20/11/2008	Déclaration
2	Préparation-conditionnement de vin	05/03/1999	Déclaration
3	Installation et fabrication de béton	07/07/2000	Déclaration
4	Préparation-conditionnement de vin	01/12/1999	Déclaration
5	Dépôt de gaz liquéfié	15/12/2004	Déclaration
6	Centre de traitement des déchets	23/04/1976	Autorisation
6	Déchetterie	03/09/1996	Déclaration
6	Unité de traitement des déchets	29/04/2003	Autorisation
6	Centre de traitement des déchets	06/10/2006	Autorisation et Déclaration
7	Casse Autos	10/06/1983	Autorisation
7	Démontage et dépollution de véhicules hors d'usage	19/06/2008	Agrément
8	Station de traitement des effluents vinicoles	11/06/2003	Autorisation
9	Station-service	24/02/1999	Déclaration
10	Préparation-conditionnement de vin	15/04/1999	Déclaration
11	Centrale à béton	11/08/1999	Déclaration
11	Installation de criblage, concassage et lavage de granulats	15/12/1999	Déclaration
12	Exploitation d'une scierie	29/12/2004	Déclaration
12	Fabrication de barriques destinées à l'élevage du vin	21/04/2006	Autorisation
-	Exploitation de transformateurs électriques	06/06/2011	Déclaration
13	Etablissement de découpe de viandes	10/10/2007	Autorisation

##### INSTALLATIONS DONT L'ACTIVITE EST TERMINEE

NATURE de l'ACTIVITE	DATE de CLASSEMENT	REGIME
Pressing	18/11/2005	Déclaration
Centrale mobile d'enrobage	08/08/2000	Autorisation
Centrale mobile d'enrobage	03/06/2004	Autorisation
Stockage de déchets inertes	13/11/2006	Autorisation

Plusieurs installations classées pour l'environnement sont présentes sur le territoire communal de Saint Denis de Pile.

Comme l'indique la table ci-contre, un total de 17 installations ont été classées mais 4 d'entre elles ne fonctionnent aujourd'hui plus ; la remise en état des sites a d'ailleurs été réalisée.

Notons par ailleurs que la station de traitement des effluents vinicoles est située sur le territoire communal de Montagne mais qu'une partie de ses rejets affectent le Ruisseau du Mauriens.

Sur les 17 installations classées présentes sur la commune de Saint Denis de Pile, 11 d'entre elles sont soumises à simple déclaration et sont ainsi considérées comme peu polluantes et peu dangereuses.



## RISQUES ET NUISANCES

### Le risque inondation

L'Isle reçoit les eaux de ruissellement de l'ensemble du territoire communal et connaît des crues et débordements fréquents lors d'épisodes pluvieux importants. L'augmentation des surfaces imperméables liées à l'urbanisation et les aléas climatiques (risques de tempêtes), accentuent l'intensité et la fréquence de ce phénomène.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la « Vallée de l'Isle et Dronne » a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 juillet 2001 et classe une partie de la commune en zone inondable et notamment une part Ouest importante du territoire communal classée en zone rouge de ce.

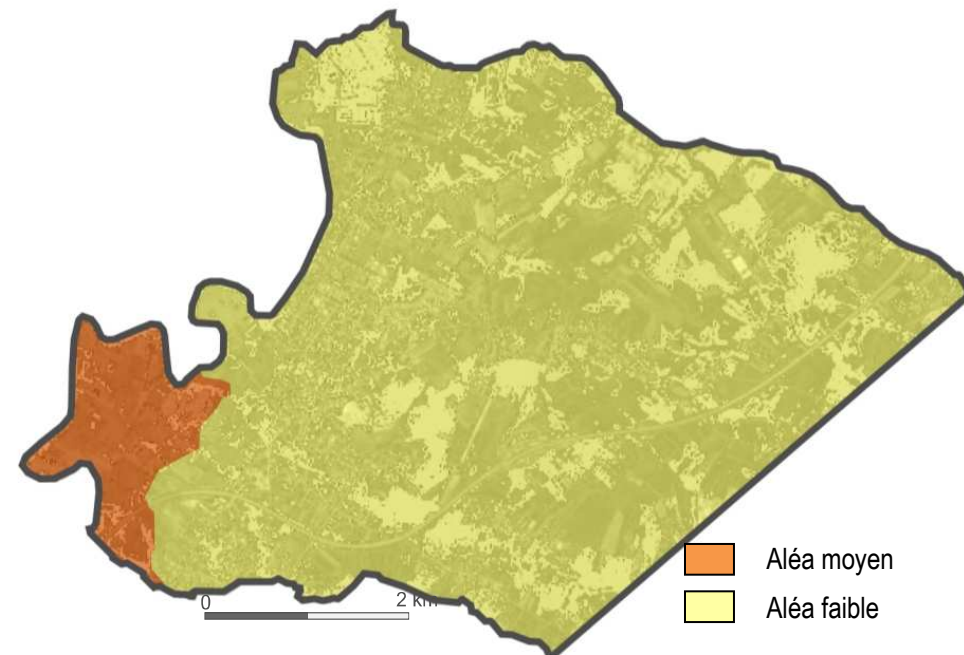
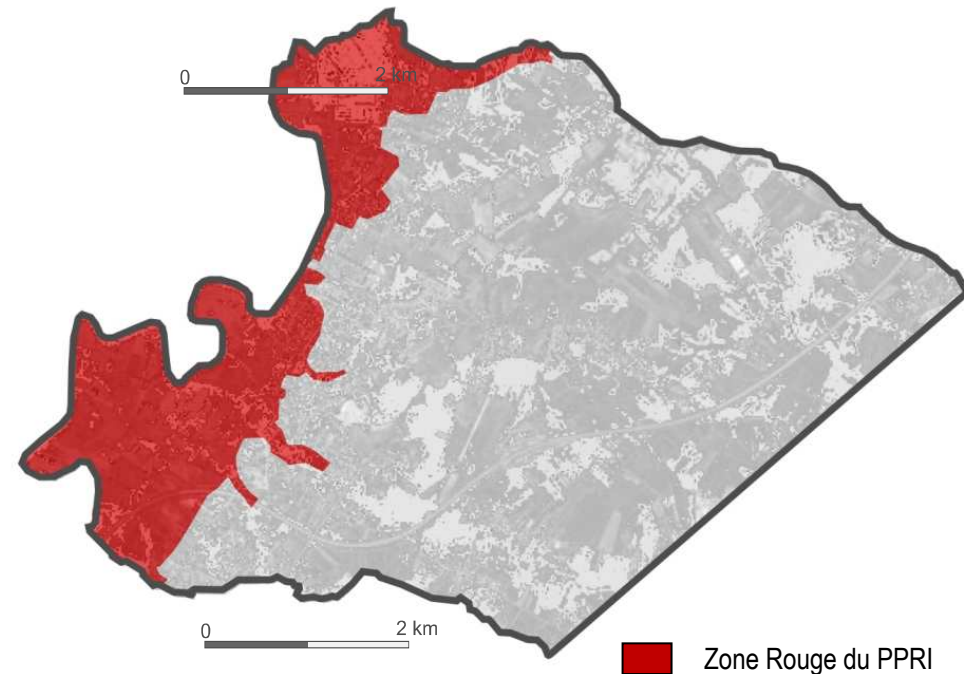
Ainsi, comme précisé dans le chapitre 1 du dit Plan : « sont interdits : Tous travaux de constructions, clôtures pleines, installations, dépôts et activités de quelque nature qu'ils soient... ». Cependant le règlement du PPRI admet quelques modifications sur les constructions existantes, certaines opérations d'aménagement, certaines exploitations des terrains, notamment pour les besoins liés à l'activité agricole.

**Le PLU de Saint Denis de Pile devra suivre le périmètre du PPRI ainsi que les dispositions réglementaires associées de manière stricte.**

### Le risque « retrait-gonflement des argiles »

La commune de Saint-Denis de Pile est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M), comme étant exposée à un risque naturel « retrait – gonflement des argiles ». Comme l'indique la carte ci-contre la majeure partie du territoire est cependant concernée par un aléa faible alors que seul l'extrême Sud-Ouest est classé en aléa moyen. Cette zone correspond aux prairies humides identifiées par l'étude EPIDOR.

Il est important de noter que la zone classée en aléa moyen est par ailleurs concernée par le PPRI présenté ci-dessus est que les constructions y sont interdites (sauf exceptions mentionnées dans le règlement correspondant).



## Les catastrophes naturelles survenues sur le territoire communal

Différentes catastrophes naturelles ont été répertoriées depuis 1982 sur le territoire communal :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	04/02/1983	06/02/1983
Inondations et coulées de boue	25/04/1986	02/05/1986	18/07/1986	03/08/1986
Inondations et coulées de boue	24/12/1993	10/01/1994	12/04/1994	29/04/1994
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

(Source : [macommune.prim.net](http://macommune.prim.net))

Comme l'indique la table ci-dessus, les principales catastrophes naturelles observées à Saint Denis de Pile confirment les risques présents sur le territoire communal présentés dans ce rapport. Hormis les tempêtes observées en 1982, les catastrophes recensées sur la commune concernent en effet des inondations ou des mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des argiles. Les prescriptions annoncées en page précédente doivent donc être prises en considération de manière stricte afin d'éviter d'éventuelles conséquences non souhaitables sur les projets envisagés sur la commune.

## Risques technologiques

La commune de Saint Denis de Pile est concernée par le risque technologique de rupture de barrage. En effet, même si aucun barrage n'est présent en Gironde, celui de Bort-les-Orgues situé en Corrèze pourrait créer une onde de submersion dans la vallée de la Dordogne de Saint-Avit-Saint-Nazaire à Saint-André-de-Cubzac en remontant notamment la vallée de l'Isle : un total de 75 communes girondines sont concernées par ce risque.

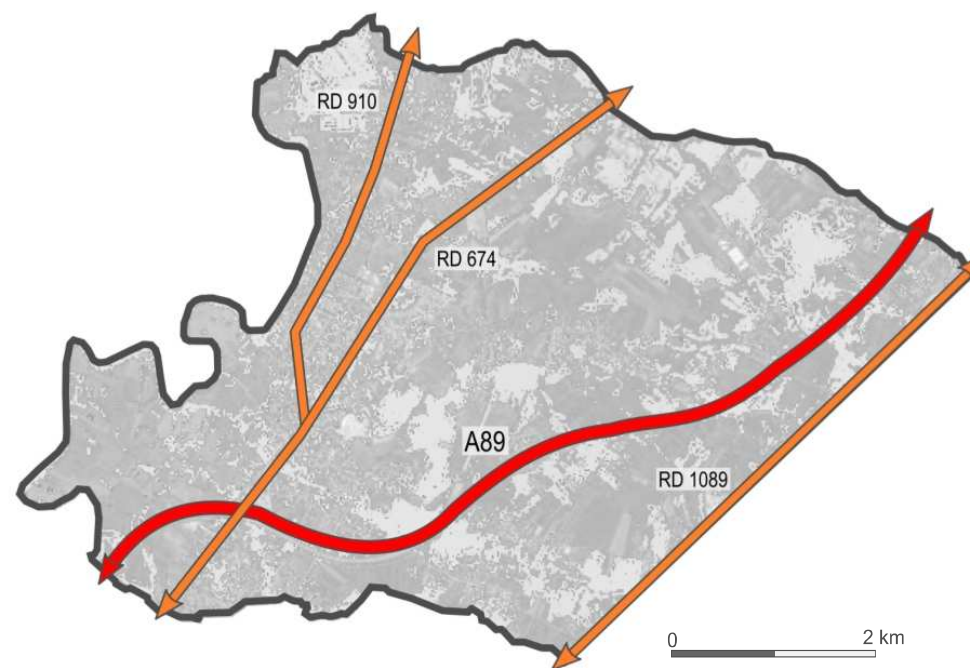
## Les nuisances liées au réseau routier

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 11 décembre 1981 définissant le classement des routes départementales RD 910, RD 674 et RD 1089 en catégorie II concernant la nuisance auditive. Les RD 674 et RD 910 sont également classées comme route à grande circulation par le Décret n°2009-615 du 3 Juin 2009 qui fixe à l'échelle nationale la liste de ces routes.

**L'Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme interdit pour les routes classées à grande circulation les constructions et les installations dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de leur axe ; il conviendra de tenir compte de cette restriction dans le cas d'éventuels projets à proximité de ces axes viaires.**

De la même manière, l'autoroute A89 traversant la commune et reliant Bordeaux à Brive-la-Gaillarde, se voit concernée par un recul de 100m dans son périmètre d'implantation par rapport aux nuisances auditives et au titre de l'Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme précédemment cité.

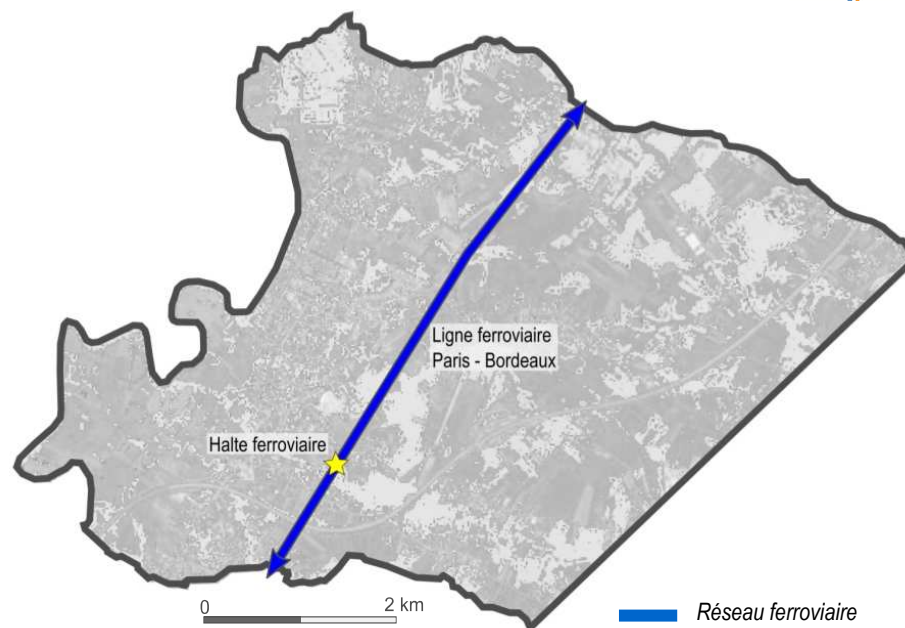
Par ailleurs, il convient de noter que la RD 910 et l'A89 sont autorisées pour la circulation des convois exceptionnels.



*Autoroute A89 et réseau viaire départemental*

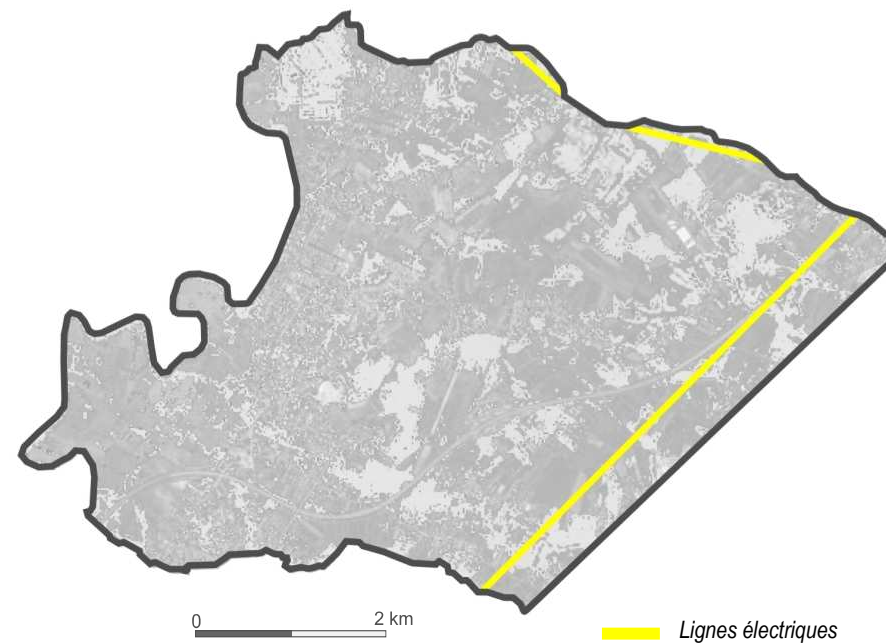
### Les nuisances liées au réseau ferroviaire

La voie de chemin de fer Paris / Bordeaux est concernée par un classement concernant les nuisances sonores engendrées par ses infrastructures et fait l'objet d'une classification de type I. La voie ferrée traverse le territoire communal du Sud au Nord et une halte ferroviaire étant présente au niveau du quartier de Pinaud permet de relier la commune avec les villes voisines, notamment via le réseau ferroviaire régional.

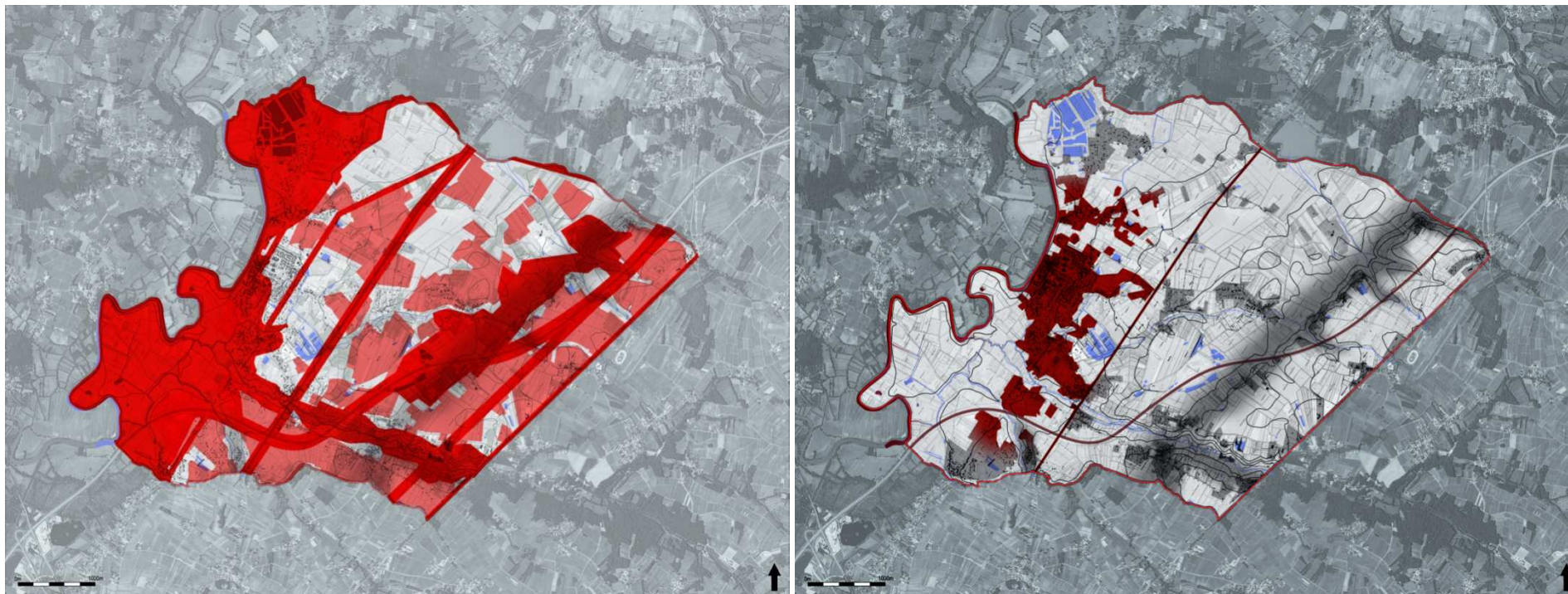


### Autres nuisances

La commune de Saint-Denis-de-Pile est également traversée par différents ouvrages électriques d'indice B (> ou = 50kV), notamment dans sa partie Nord et à l'Est communal où une ligne électrique traverse le territoire communal de part en part parallèlement à la RD 1089.



Au regard des zones de protections, de risques et du développement urbain actuel du territoire communal de Saint-Denis-de-Pile, les futures extensions urbaines de la commune doivent se concentrer sur le pôle urbain de Saint-Denis-de-Pile, de la Frappe, de Pinaud et de Gratien. Cette zone enserrée entre l'Isle et la voie ferrée est la zone privilégiée pour le futur développement urbain communal. C'est ainsi l'occasion de repenser l'organisation urbaine de cette zone en intégrant la RD 910 au cœur du projet d'extension.



*Carte des zones de risques et de protections du territoire communal et carte du pôle urbain de Saint-Denis-de-Pile*

## L'IMPACT DE L'ACTIVITÉ HUMAINE SUR L'ENVIRONNEMENT

### INSTALLATIONS CLASSÉES POUR L'ENVIRONNEMENT

Comme présenté dans la partie diagnostic, 17 installations classées pour l'environnement sont recensées sur le territoire de Saint Denis de Pile et 6 sont régies à autorisation :

- Centre de traitement des déchets et l'unité de traitement des déchets (SMICVAL),
- La casse automobiles situées le long de la RD 1089,
- La station de traitement des effluents vinicoles (située sur la commune de Montagne),
- La tonnellerie Sylvain située le long de la RD 1089,
- L'établissement de découpe de viandes situé dans la zone d'activités de Beaumale.

**Il est donc fondamental que dans le cadre du PLU de Saint Denis de Pile les installations classées pour l'environnement soient prises en considération et notamment celles soumises à autorisation, afin de préserver de manière optimale les espaces environnants (réseau hydrographique, zones humides, espaces boisés et espaces agricoles) mais aussi afin de s'assurer de sécurité et des bonnes conditions sanitaires des espaces urbains jouxtant le cas échéant ce type d'installation.**

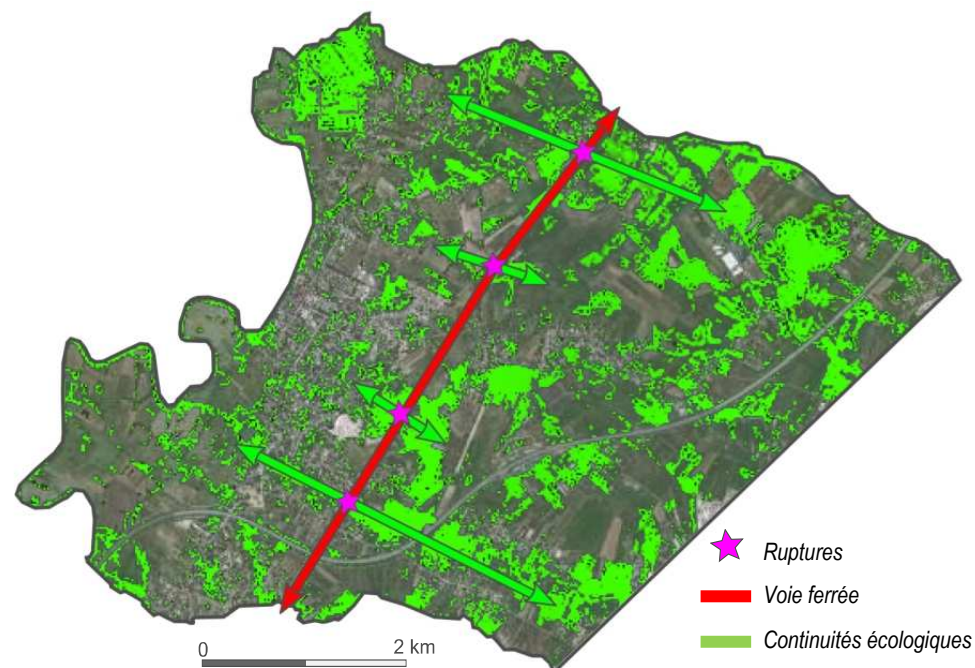
### LES RÉSEAUX DE TRANSPORT

Trois types de réseaux de transport sont présents sur la commune de Saint Denis de Pile et peuvent avoir des impacts sur l'environnement :

#### Le réseau ferré :

Le réseau ferré traversant la commune de Saint Denis de Pile correspond à la Ligne Libourne-Coutras. La ligne de chemin de fer traverse la commune du Sud au Nord et est située entre la partie Ouest communale où sont localisés le Centre Ville, l'Isle et les zones naturelles remarquables et entre le secteur Est où est localisée la majeure partie des villages de la commune. Une halte ferroviaire est située au niveau du quartier Pinaud.

Une voie de chemin de fer peut s'avérer être une rupture entre les espaces non urbanisés et naturels et peut rendre difficiles certaines évolutions, notamment pour les espèces animales voire végétales. Sur la commune de Saint Denis de Pile, la voie ferrée scinde en deux parties le territoire communal en laissant à l'Ouest le Centre Ville, la zone inondable de l'Isle, les espaces remarquables naturels et les éventuelles zones humides identifiées et à l'Est la majeure partie des villages de la commune, les grands espaces boisés et les espaces agricoles. Au niveau environnemental et notamment en terme d'évolution sur le territoire de la Biodiversité, la voie ferrée peut donc apparaître comme une rupture ; le Plan Local



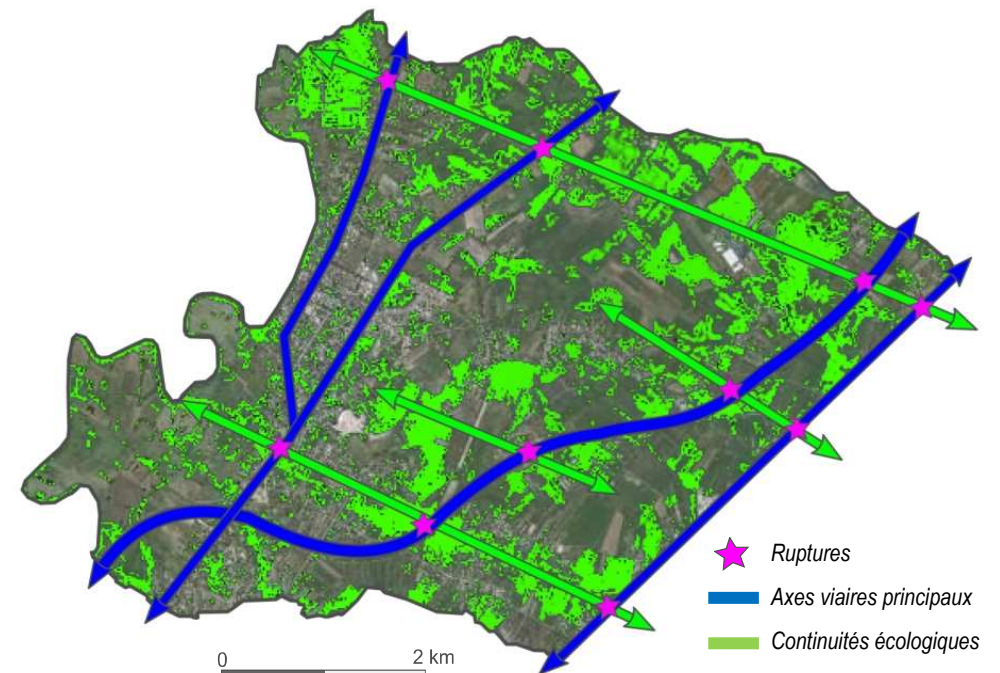
d'Urbanisme n'ayant pas de conséquence sur cette infrastructure pourra néanmoins s'assurer de renforcer les continuités écologiques sur le territoire communal en cherchant à créer des corridors d'espaces boisés, d'espaces à vocation agricole et en renforçant également les espaces naturels remarquables déjà existants.

Par ailleurs, il fait noter que la voie ferrée traversant la commune de Saint Denis de Pile permet d'assurer une connexion entre la commune et les villes principales avoisinantes et notamment Libourne et Coutras et permet dans ce sens de réduire les éventuelles émissions de gaz à effet de serre induites par l'utilisation de véhicules individuels motorisés. Il s'agit donc d'une infrastructure favorable pour l'environnement en matière de déplacements interurbains et le Plan Local d'Urbanisme pourra le cas échéant prévoir un aménagement du territoire permettant d'inciter les populations à utiliser ce mode de transport.

### Le réseau viaire intercommunal :

Le réseau viaire intercommunal est composé sur la commune de Saint Denis de Pile de quatre axes majeurs :

- la Route Départementale 910 (Route de Paris) qui permet de desservir le centre ville de Saint Denis de Pile et de connecter la commune avec Libourne au Sud et Sablons et Guîtres au Nord. Cet axe traverse principalement des zones urbanisées et constitue à ce titre un axe primordial pour relier la commune au reste du territoire ; il s'agit dans ce sens d'un axe intercommunal mais qui permet également la desserte locale et contribue ainsi au fonctionnement de la commune.
- la Route Départementale 674 (Route de Coutras) est un axe fondamental pour la commune de Saint Denis de Pile étant donné qu'il constitue la liaison majeure entre la commune et Coutras au Nord et Libourne au Sud. Cet axe assure un transit entre les trois communes sans pénétrer dans le centre ville ce qui renforce son caractère d'axe intercommunal ; des études en matière de mobilité ont été néanmoins menées afin de repenser la traversée urbaine de Saint Denis de Pile sur cette route départementale et afin d'optimiser la sécurité des habitants sur ce tronçon.
- la Route Départementale 1089 (Route de Lyon) est située à la marge Est de la commune et permet de relier Saint Denis de Pile à Libourne au Sud et à Saint Seurin-sur-l'Isle au Nord. Cet axe est très fréquenté et constitue un axe de transit important hors des zones agglomérées de la commune ; par cet axe il est possible de rejoindre l'autoroute A89 à hauteur du village le Port du Mas (Abzac).
- l'autoroute A89 est un axe très important en terme de transport terrestre puisqu'il constitue la liaison majeure entre Bordeaux, Libourne, Périgueux, Brive-la-Gaillarde et Clermont-Ferrand. L'emprise que représente cet axe est importante et justifiée par des besoins en termes de sécurité, de réduction des nuisances auditives et visuelles et d'intégration paysagère.



Ces axes viaires ont tous la même orientation et traversent ainsi le territoire de la commune selon un axe Sud-Nord ; ils ont donc les mêmes caractéristiques que la voie ferrée en matière d'impacts sur l'environnement même si leur impact est légèrement inférieur, à l'exception de l'Autoroute A89 (rappelons que les trames naturelles sont majoritairement orientées Ouest-Est).



En effet, les RD 910, 674 et 1089 sont des axes viaires relativement conséquents, formant des ruptures par rapport aux espaces naturels et agricoles de la commune qui interrompent les éventuelles continuités écologiques par leur caractère artificiel. Cet aspect est cependant moins marqué en ce qui concerne la Route de Paris et la Route de Coutras étant donné que ces axes traversent de nombreux espaces urbanisés et que la part des espaces naturels qu'ils scindent est moindre. Par ailleurs, ces axes ne sont pas isolés du reste du territoire par des mesures de protection spécifique ce qui permet une évolution, même limitée, des espèces naturelles de la commune. A contrario, l'Autoroute A89 est un axe viaire très important et isolé du fonctionnement du reste du territoire ; l'emprise de l'Autoroute est conséquente et ne comprend pas simplement le plateau de la voirie mais également les éléments permettant de le maintenir à la marge des espaces environnants et de les écarter des éventuelles nuisances créées.

En définitive, les emprises des différents axes viaires intercommunaux, le trafic routier qu'ils accueillent et leur orientation Nord-Sud peuvent s'avérer être des éléments impactant l'environnement sur la commune, notamment par les ruptures qu'ils créés sur les continuités écologiques.

### **Le réseau viaire local :**

Le réseau viaire local de la commune de Saint Denis de Pile est dense et est principalement constitué de routes communales de faible largeur localisées au cœur des espaces naturels et agricoles (hors rues du Centre Ville et des villages). Deux axes plus conséquents, les Routes de Coudreau et de l'Europe orientées Est-Ouest accueillent un trafic plus conséquent étant donné qu'elles permettent de relier le Centre Ville à la Route Départementale 1089 et de desservir les villages.

Ces axes viaires constituent de fait des ruptures entre les espaces naturels et agricoles mais leurs caractéristiques physiques sont beaucoup moins contraignantes en matière d'évolution des espèces sur le territoire communal (éléments naturels de part et d'autre des axes viaires, contact direct avec les espaces non urbanisés...).

### **Synthèse des impacts liés au réseau de transports:**

Le réseau de transports, au-delà de comporter le trafic routier émetteur de gaz à effet de serre, constitue parfois une rupture entre espaces non urbanisés (à haute valeur écologique ou non). Il est cependant important de noter que ce réseau est ancien, qu'il est primordial au fonctionnement de Saint Denis de Pile et que les impacts lui étant liés sont communs à tous les réseaux de ce type.

## TRAME URBAINE ACTUELLE, CONSOMMATION D'ESPACE ET DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

### Trame Urbaine actuelle :

La trame urbaine actuelle de Saint Denis de Pile est marquée par une dualité Ouest-Est. En effet, au regard de la carte ci-contre, on peut observer une densité bâtie plus importante à l'Est de la commune le long de l'Isle par rapport à l'Ouest communal où sont répartis les villages. Ce constat est facilement explicable par le fait que le Centre Ville, où est concentrée la majeure partie des constructions, s'est développé autour du centre historique de la commune situé sur les berges de l'Isle ; le reste de la trame urbaine dans ce secteur étant principalement située dans les villages des Eymerits, de Nouet, des Quatre Vents, du Matha et du Palais.

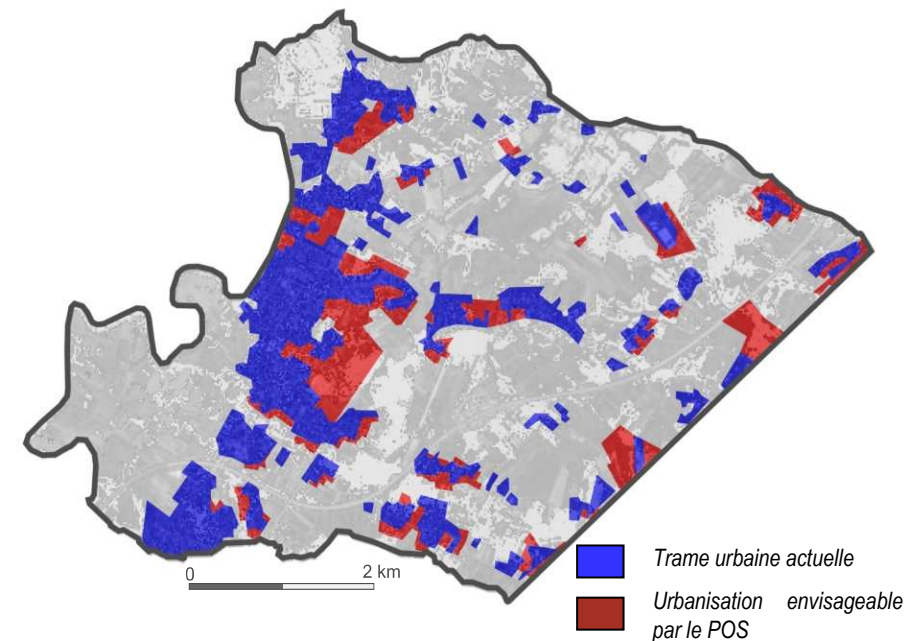
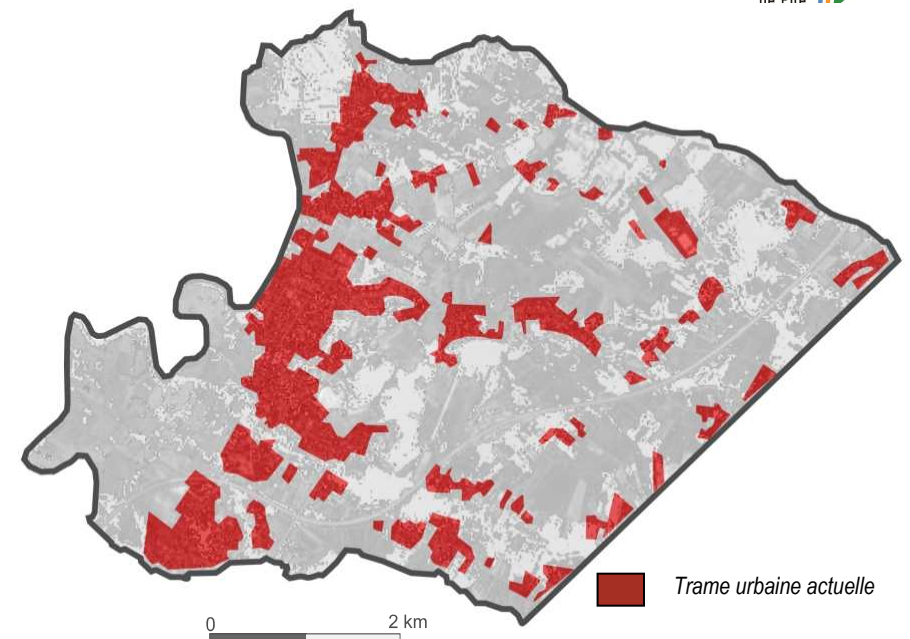
Par ailleurs, dans la partie Est de la commune, la majeure partie de l'urbanisation actuelle est constituée par les villages de Saint Denis de Pile dont les principaux Bossuet, Lamarche, Goizet, l'Ombrière et Picampeau.

Le reste de l'urbanisation actuelle sur la commune est constitué d'éléments bâtis isolés correspondant en grande majorité à des exploitations agricoles.

L'urbanisation actuelle dans les villages semble s'être développée « au coup par coup » et d'une manière générale le long des axes viaires, surtout dans le secteur Est de la commune où la trame urbaine observée est linéaire. Le développement de l'urbanisation s'étant réalisé jusqu'à présent laisse entrevoir des conséquences en termes de consommation de l'espace.

### Trame urbaine envisageable au regard du Plan d'Occupation des sols :

Au regard du Plan d'Occupation des sols de la commune en vigueur et particulièrement en analysant la totalité des zones destinées à être urbanisées (à plus ou moins long terme et pour diverses vocations), il est mis en avant le fait que les prévisions de développement sur la commune consistent à développer l'urbanisation autour du bâti existant. L'urbanisation autour des villages et entre les villages serait ainsi renforcée et étendue et l'urbanisation autour du centre ville s'étendrait jusqu'à la voie ferrée dans le secteur des gravières et du Champ d'Henry.



## La consommation d'espace sur une décennie

Depuis, la mise en service de la révision du PLU, certaines zones ont été construites, il s'agit principalement de zones NA du POS en vigueur :

- la zone NA du "barail de jais", soit environ 26,8 hectares
- la zone NA du "centre ville", soit environ 2 hectares
- une partie de la zone NA "champ des genets", soit environ 3,9 hectares

Quelques parcelles de zones UC ont également été construites depuis la dernière révision du POS.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (08.09)	Bilan
Nombre de permis de construire	21	24	44	62	35	36	62	78	26	13	<b>401</b>
Consommation d'espace en hectare	4	3,5	7,3	8,9	7,4	6,7	10,5	10,7	5,3	2,8	<b>67,1</b>
Nombre de logements	42	31	64	75	65	65	64	135	28	13	<b>582</b>
Ratio en m <sup>2</sup>	971	1138,6	1136,1	1189,1	1133	1032,3	1642,4	790,7	1912,1	2133,8	<b>1307,9</b>

### Consommation foncière depuis 10 ans sur Saint Denis de Pile

Sur la dernière décennie, la commune a consommé 67,1 hectares. Cette consommation est éparpillée et diffuse. On constate que la superficie moyenne par construction est d'environ 1300m<sup>2</sup>, ce qui reste élevé et témoigne de la prépondérance de l'habitat individuel pavillonnaire même si des opérations d'aménagements ont vu le jour principalement sur les zones NA à hauteur de 20, 28, 32, 26 logements.

## Une occupation de l'espace mité : des espaces pertinents à l'urbanisation, les dents creuses

Dans les secteurs Est et Ouest communaux les dents creuses identifiées sont les suivantes :

### Secteurs à l'Ouest de la voie ferrée :

	UB	UC	NA	NB
Les Eymerits		0,2 ha		
Nouet/Grand Barail		3,4 ha		
Pinaud			2,2 ha	
Secteur centre Bourg	3,3 ha	14,9 ha		
Matha			10,8 ha	3,2 ha
Champ d'Henry Nord		7,3 ha		
Gratien		1,2 ha		
<b>Sous total Ouest de la voie ferrée</b>	<b>3,3 ha</b>	<b>27 ha</b>	<b>13 ha</b>	<b>3,2 ha</b>

### Secteur à l'Est de la voie ferrée :

	UB	UC	NA	NB
Coudreau	0,1 ha			1,1 ha
Barail des barbes/Martin Masson	9,3 ha			
La Marche (près RN 89)	1,6 ha			
Goizet	2,2 ha			
Lombrière/Le grand Bouquet	2,3 ha	8,4 ha		
Les Chapelles (près RN89)	1,15 ha		1,0 ha	
Les lorettes				
Le rond d'ail			1,0 ha	
Picampeau	7,4 ha			4,1 ha
La Fiole (RN89 Abzac)	3,1 ha			
<b>Sous total Est de la voie ferrée</b>	<b>24,85 ha</b>	<b>8,4 ha</b>	<b>2,0 ha</b>	<b>4,1 ha</b>

### Total général des terrains restants libre à vocation d'habitat :

	UB	UC	NA	NB
<b>Superficies (en ha)</b>	<b>28,15</b>	<b>35,4</b>	<b>15</b>	<b>7,3</b>

### Synthèse des impacts liés à la trame urbaine:

La trame urbaine actuelle a vraisemblablement consommé de l'espace, notamment dans les extensions des villages récentes et le long des axes viaires. Selon les possibilités de développement envisageables par le Plan d'Occupation des Sols en vigueur et selon le total des terrains restants libres à vocation d'habitat, cette consommation d'espace serait accentuée avec le développement de l'urbanisation dans la continuité des villages de la commune et donc selon des formes urbaines consommatrices d'espace. **L'enjeu pour le PLU sera de limiter la consommation d'espace et de venir conforter le centre bourg et les hameaux les plus importants.** Il sera également important de favoriser **une diversification des types d'habitat** et des implantations des constructions sur la parcelle (petit collectif, maison mitoyenne, ...) pour se diriger vers une moindre consommation de foncier.

## LES ZONES D'ACTIVITÉS

### Zones d'activités présentes sur le territoire communal :

Huit secteurs de la commune classés en zone UY et UYi du Plan d'occupation des sols en vigueur accueillent actuellement des activités sur le territoire communal de Saint Denis de Pile, à savoir :

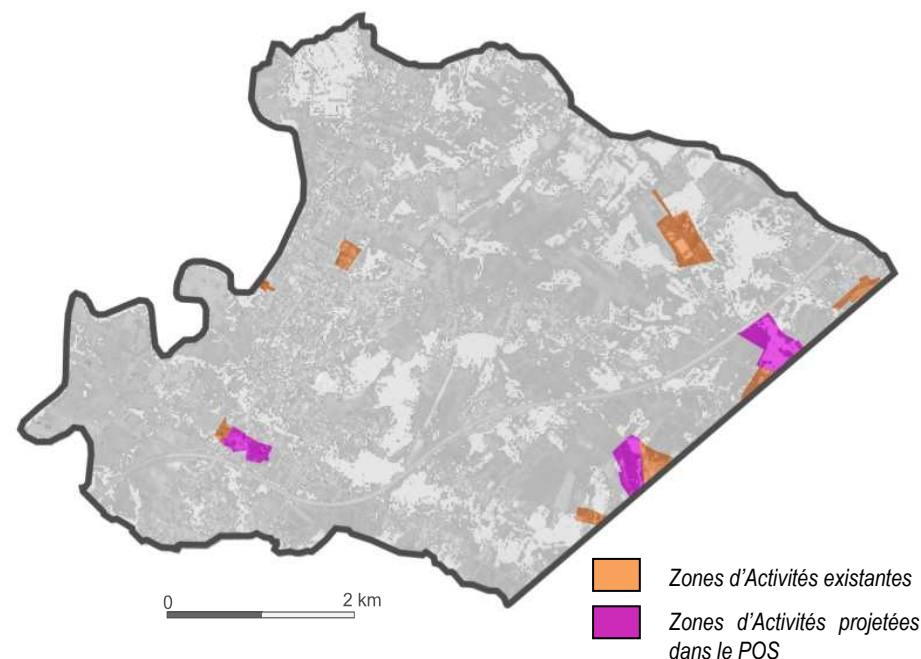
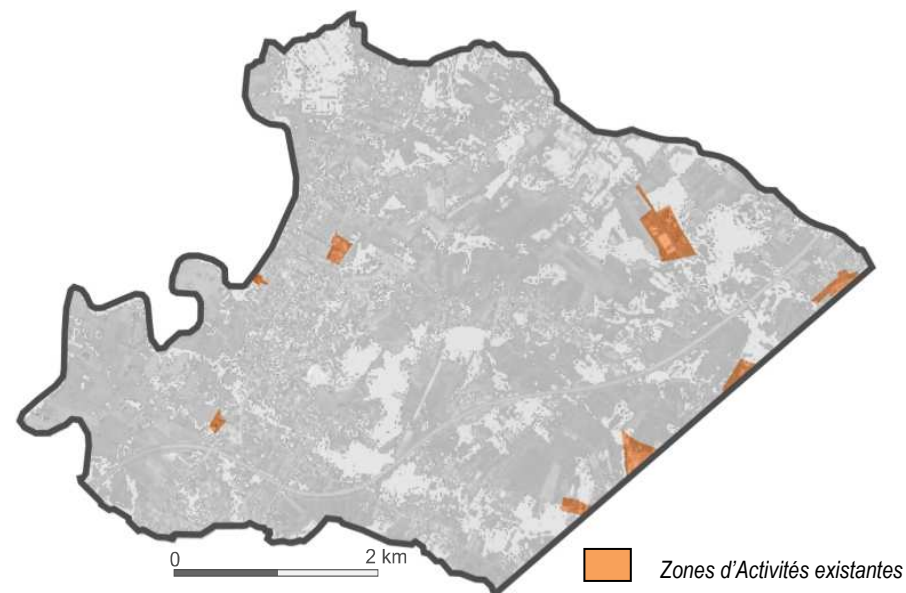
- Le SMICVAL,
- La Zone d'Activités de Beaumale,
- Les espaces classés en zone UY de la Zone d'activités de Frappe,
- L'entreprise de fabrication d'automatisme de volets battants Route de Paris (UYi),
- L'usine de fabrication de Béton à Tripoteau,
- La vente de matériel d'entretien d'espaces verts le long de la RD 1089,
- La Tonnellerie Sylvain le long de la RD 1089,
- Le Garage automobile le long de la RD 1089.

Les activités présentées ci-dessus sont en fonctionnement et leur pérennité est assurée.

La localisation des différentes activités ne semble pas être une cause de nuisances et d'impacts majeurs pour le fonctionnement urbain de la commune étant donné que dans la plupart des cas elles sont situées à la marge des zones d'habitation et sont repoussées dans des secteurs sans réels enjeux pour la vie locale. Seule l'activité présente dans le centre ville pourrait éventuellement présenter des impacts négatifs sur le fonctionnement de Saint Denis de Pile mais les caractéristiques de ses éléments bâtis et leur implantation semble permettre une bonne intégration dans le fonctionnement communal. Comme présenté en amont, certaines installations ont été classées pour l'environnement et des mesures devront être prises dans l'aménagement du territoire communal afin de ne pas exposer l'environnement aux éventuelles nuisances qu'elles induisent.

### Zones d'activités envisageables au regard du POS en vigueur:

Les zones d'activités envisageables par le zonage du POS en vigueur (zone NAY en violet sur la carte ci-contre) sont situées dans la continuité directe des activités existantes et notamment au niveau de la RD 1089 et de la zone d'activités de frappe. Les zones NAY prévues dans le cadre du POS prévoient des extensions relativement importantes des zones d'activités existantes situées dans des espaces à caractère naturel et où des boisements ont été identifiés (à l'exception de la zone de Frappe).



### Synthèse des impacts liés aux zones d'activités:

Il faudra s'assurer de la nécessité réelle d'extension des zones d'activités au regard des prévisions du POS et le cas échéant privilégier des espaces adjacents aux zones existantes en consommant un minima d'espaces naturels et agricoles. Les activités existantes peuvent présenter des caractéristiques pouvant affecter d'une certaine manière l'environnement mais la réglementation relative à leur fonctionnement permet de limiter de manière significative leurs impacts ; par ailleurs ces activités sont importantes pour la vie communale et leur implantation sur le territoire de Saint Denis de Pile est ancienne.

## AGRICULTURE

### Impacts liés à l'agriculture:

L'activité agricole (et particulièrement viticole) sur la commune de Saint Denis de Pile ne constitue pas une cause d'impacts sur l'environnement plus importante que sur d'autre commune étant donné que les techniques employées y sont similaires. Il est important de noter cependant que les enjeux concernant cette activité sont principalement liés à l'utilisation importante de la ressource en eau, à l'utilisation d'intrants pour les cultures et le cas échéant au défrichement engendré par les différentes exploitations. Afin d'éviter ce type d'impacts sur l'environnement, il conviendra de protéger les espaces naturels adjacents aux exploitations agricoles et de mettre en place, dans la mesure des possibilités du Plan Local d'Urbanisme, les orientations prévues dans les documents supra communaux, notamment en matière de gestion raisonnée de la ressource en eau et de l'utilisation d'alternatives durables dans le fonctionnement des exploitations agricoles.

## TENDANCES ÉVOLUTIVES : LE SCÉNARIO AU « FIL DE L'EAU »

### LES TENDANCES OBSERVÉES SUR LA COMMUNE

**Selon la consommation foncière observée depuis 10 ans sur la commune**, il a été mis en avant qu'un total de 401 permis de construire a été délivré entre 2000 et 2009, soit une consommation totale de 67,1 hectares (6,71 ha/an). Même si les années 2003, 2006 et 2007 correspondent à des périodes où le nombre de permis de construire est élevé, une moyenne de 40 permis de construire délivrés par an est avérée sur l'ensemble de cette période. 582 logements ont donc été édifiés sur la commune de Saint Denis de Pile entre 2000 et 2009 ce qui représente une moyenne de 1 307,9 m<sup>2</sup> par logement.

**Par ailleurs et selon l'évolution démographique observée entre 1999 et 2009**, 962 habitants supplémentaires se sont installés sur la commune ; Saint Denis de Pile comptait 5042 habitants en 2009. En suivant ces chiffres, on observe ainsi un taux d'évolution annuel moyen de 2,1% sur cette période de 10 ans.

**En estimant que l'évolution démographique sur la commune suive cette tendance pour les 21 ans suivant la période de référence (1999-2009), il est possible d'envisager à l'horizon 2030 une augmentation effective de 2858 habitants portant ainsi la population totale de Saint Denis de Pile à 7900 habitants.** Le nombre d'habitants par logement sur cette période étant de 2,45 habitants/logements, le parc total de Saint Denis de Pile serait alors de **3224 logements en 2030**.

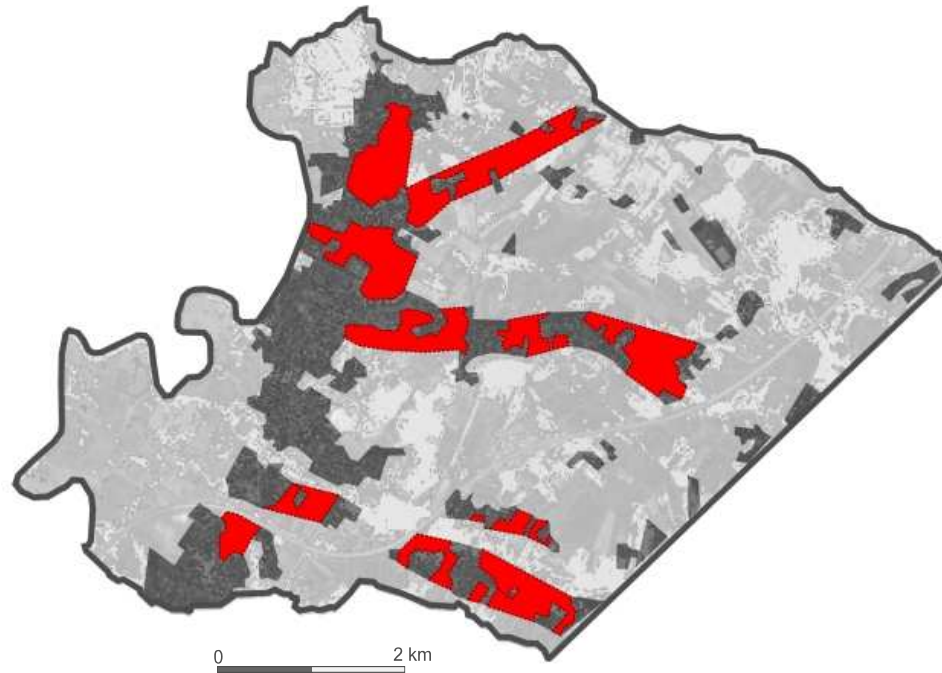
	1999	2009	2019	2030
<b>Population</b>	4 080	5042	<b>6250</b>	<b>7900</b>
<b>Nombre de logements</b>	1 633	2 047	<b>2551</b>	<b>3224</b>
<b>Nombre d'habitants/logement</b>	2,5	2,4	<b>2,45*</b>	<b>2,45*</b>

\* moyenne observée sur la période antérieure

### **Evolution prévisionnelle du nombre d'habitants et du nombre de logements à Saint Denis de Pile**

En considérant les données ci-dessus, 1277 logements devraient être créés entre 2009 et 2030 afin de permettre l'évolution démographique observée jusqu'alors. En suivant l'évolution de la consommation foncière sur la commune sur la période de référence (1999-2009) et le ratio d'espace consommé par logement, **147 hectares seraient alors nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques communaux.**

### Evolution prévisionnelle des besoins fonciers par rapport aux tendances observées jusqu' alors















D'une manière générale, assurer la poursuite des tendances démographiques selon les tendances de consommation observées engendrerait une augmentation du phénomène d'étalement urbain sur l'ensemble du territoire communal : **densités bâties trop faibles, nécessité d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et selon des formes urbaines consommatrices d'espaces (dans les hameaux le long des axes viaires).**

**Le PLU de Saint Denis de Pile devra donc permettre le développement de l'urbanisation en vue de permettre l'accueil de nouvelles populations mais selon des formes urbaines moins consommatrices d'espace.**



## L'ÉTAT PRÉVISIONNEL DE L'ENVIRONNEMENT

 insatisfaisant,  acceptable,  satisfaisant

Critères d'évaluation environnementale	Situation actuelle	Appréciation	Tendances évolutives	Appréciation	Actions envisageables dans le cadre du PLU	Appréciation envisageable post-PLU
<i>Le cadre de vie dionysien</i>	Identification communale assurée par les différentes entités paysagères (plateau, côteaux, plaine, zone humide de l'Isle, pôle urbain et hameaux), les espaces naturels remarquables, par des espaces caractéristiques à préserver et valoriser (espaces boisés, gravières, réseau hydrographique) et des éléments patrimoniaux à protéger. Des hameaux au caractère rural et traditionnel bien intégrés dans l'environnement, des extensions urbaines récentes, majoritairement le long des axes viaries, où un travail de réflexion sur l'implantation des constructions, la cohérence des matériaux, sur le choix des clôtures et le traitement de l'espace public est à mener. Des liaisons Ouest-Est sont à développer, notamment dans le secteur du pôle urbain.		Le développement de la trame urbaine sera réalisée au coup par coup le long des axes viaries sans réelle réflexion d'ensemble ce qui augmentera la consommation d'espace sur la commune. L'utilisation de la voiture particulière continuera à être le mode de déplacement privilégié ce qui ne réduira pas les conséquences induites (G.E.S, sécurité,...).		Le PLU devra permettre de privilégier le développement de l'urbanisation dans les dents creuses identifiées, en profondeur et non de manière linéaire, permettre le développement de formes urbaines peu consommatrices d'espace (habitat groupé, collectif...) et permettre la mixité des fonctions afin d'éviter les déplacements nécessaires à la vie locale et quotidienne. Par ailleurs, des liaisons douces devront être développées sur l'ensemble du territoire communal et notamment autour du pôle urbain afin de connecter les différentes centralités ensemble.	
<i>Les espaces naturels de la commune</i>	Certains espaces boisés sur la commune sont protégés par le règlement graphique du POS "Espaces boisés classés à conserver ou à créer". Les cours d'eau et rivières ne font cependant pas l'objet de mesures de protection particulières. Seule la zone humide bordant l'Isle dispose d'un régime particulier étant comprise dans le périmètre du PPRI en vigueur sur la commune. Des constructions ont été édifiées au fur et à mesure du développement communal dans la zone Natura 2000 et dans le périmètre ZNIEFF II établi le long de l'Isle. Il n'existe pas de trame écologique ce qui rend les espaces naturels remarquables de la commune vulnérables. Certaines zones urbaines ou à urbaniser du POS sont d'ailleurs établies dans les périmètres de zones naturelles sensibles (ZNIEFF ou Natura 2000), sur des espaces boisés non protégés comme tels ou éventuellement à proximité du réseau hydrographique ou de zones humides de la commune.		Les éléments naturels sur la commune n'étant pas au cœur du projet de territoire actuel, le risque qu'ils soient relevés au second rang au profit du développement au coup par coup de l'urbanisation est élevé.		Le PLU doit permettre de placer les espaces naturels remarquables et/ou sensibles au cœur du projet de territoire de la commune et développer, le cas échéant, l'urbanisation à la marge de ces secteurs. Le PLU doit par ailleurs permettre l'élaboration des Trames Verte et Bleue et permettre la préservation des zones humides. Les coupures naturelles entre secteurs urbanisés doivent être maintenues.	
<i>La ressource en eau potable</i>	La ressource en eau potable sur la commune est suffisante et permet l'approvisionnement des secteurs où s'est développée l'urbanisation. Le secteur Est de la commune est desservi mais la capacité du réseau s'avérerait insuffisante pour l'alimenter dans le cas d'un développement de l'urbanisation en amont.		Le risque de ne pas disposer de conditions optimales en bout de réseau à l'Est du territoire communal est avéré, qui plus est au vu des zones susceptibles d'être urbanisées en amont de ce secteur dans le cadre du POS. La ressource en eau potable à Saint Denis de Pile sera satisfaisante mais le réseau de desserte communal va vraisemblablement devenir insuffisant.		Le PLU doit permettre de développer l'urbanisation en accord avec les capacités de la ressource en eau approvisionnant la commune et en accord avec les possibilités techniques des réseaux en place. Le PLU doit également permettre une gestion raisonnée de l'eau potable en utilisant des ressources alternatives pour alimenter le réseau d'eau brute.	
<i>Le fonctionnement urbain et l'activité humaine</i>	Conséquence des formes urbaines préconisées jusqu'alors, la trame urbaine de la commune est diffuse ce qui entraîne de nombreux déplacements et ne participe pas à la mixité des fonctions ; la majorité des commerces et services étant dans le centre ville. La majorité des ICPE présentes sur la commune sont soumises à déclaration et ne sont par conséquent que peu impactantes sur l'environnement. Des anciennes décharges, des enfouissements et des sites de décharges où la nature des déchets n'est pas identifiée sont présents sur l'ensemble du territoire communal, parfois à proximité de zones naturelles remarquables ou d'espaces urbains. L'activité agricole sur la commune n'a pas d'impact décisif sur l'environnement et les différentes zones d'activités sont ancrées dans le fonctionnement communal.		Le développement de la trame urbaine continuera selon les phénomènes observés jusqu'alors ce qui induira des déplacements sur l'ensemble du territoire communal. Les zones vouées à l'activités seront étendues, notamment à proximité de la RD 1089 et de manière éparse ; la connexion entre activités et entre activités et fonctionnement urbain n'étant ainsi pas assurée.		Le PLU devra permettre de recentrer l'activité humaine d'une manière générale et notamment en densifiant les activités dans des secteurs prévus à cet effet mais également en densifiant l'offre en services, commerces et équipements à proximité des zones à vocation d'habitat. L'agriculture devra être préservée étant un élément identitaire et économique important de la commune en tenant compte des éventuels impacts sur l'environnement. Les décharges devront être précisément identifiées afin de développer le projet de PLU en conséquence. Les déplacements en voiture particulière doivent être évités au maximum en favorisant les déplacements par les modes doux.	

## LA DYNAMIQUE ACTUELLE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

La prise en compte environnementale est désormais ancrée en aménagement du territoire et l'historique du contexte juridique associé évolue en conséquence :

- **La Loi de Protection de l'Environnement, permettant d'intégrer les préoccupations environnementales dans le développement territorial (1976),**
- **Les Directives « Projets et Habitats » permettant l'évaluation environnementale de certains projets et notamment sur certains sites Natura 2000 (1985, 1992 et 1993),**
- **La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain intégrant l'environnement dans les Plans Locaux d'Urbanisme comme composante à part entière (2000),**
- **La Directive européenne « Plans et Programmes » définissant l'élaboration des évaluations environnementales pour certains plans et programmes (2001),**
- **Le Grenelle de l'Environnement en France permettant entre autre d'appliquer la Directive européenne ci-dessus citée à l'échelle nationale, notamment dans les PLU (2010).**

Ce contexte juridique s'est progressivement installé dans les démarches de planification territoriale et justifie la prise en compte le plus en amont possible des enjeux environnementaux dans l'élaboration du plan Local d'urbanisme de Saint Denis de Pile.

Par ailleurs, le concept de **Développement Durable** est aujourd'hui présent dans toutes les démarches d'aménagement du territoire et ce à toutes les échelles. Dans un souci d'allier les enjeux économiques, sociaux et environnementaux, ce concept est un élément majeur des politiques actuelles et place ainsi l'environnement au cœur des réflexions afin de permettre aux générations futures de disposer d'un cadre de vie sain, agréable et pérenne. Les différentes orientations d'aménagement du territoire permettent dans ce sens de tendre vers un Développement Durable et notamment par le biais de Plans et Programmes influant sur le fonctionnement de l'activité humaine.

A l'échelle nationale, régionale, départementale et communale, une série de mesures permettent dans ce sens d'appliquer les grands principes de développement durable et permettent ainsi d'améliorer la gestion de l'environnement en l'intégrant aux démarches d'aménagement du territoire et ce, de manière transversale et complémentaire à toutes les autres mesures. Les différents Plans et Programmes présentés dans ce rapport permettent ainsi de mettre en place des mesures visant à améliorer la qualité de l'environnement et visant à développer le territoire de manière pérenne et en prenant en compte les grands enjeux actuels (santé, environnement, enjeux sociaux, économie, pollutions...). **Le PLU de Saint Denis de Pile se doit d'être élaboré en cohérence avec ces prescriptions d'ordre supra communal.**

Selon les grandes études réalisées dans ce domaine, le contexte environnemental actuel est délicat et l'aménagement du territoire se doit aujourd'hui d'être respectueux des éléments naturels présents sur le territoire, des ressources naturelles dont nous disposons (eau, énergie...), il se doit d'être peu consommateur d'espace, doit préserver la biodiversité et les grands objectifs de mixité sociale doivent être atteints. De la même manière, de nouvelles formes urbaines doivent voir le jour dans les projets communaux et des techniques alternatives de déplacements et de gestion des ressources doivent être mises en œuvre.

**La dynamique actuelle en matière d'aménagement du territoire et de prise en compte de l'environnement est indéniablement tournée vers l'élaboration de projets de**

**territoires durables : le contexte actuel est donc optimal dans l'optique de réaliser un Plan Local d'urbanisme à Saint Denis de Pile qui tienne compte des grands enjeux environnementaux.**

## **LA TENDANCE PRÉVISIONNELLE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DE SAINT DENIS DE PILE**

Selon les éléments d'analyse présentés en amont, il semblerait que le développement du territoire de Saint Denis de Pile aura des impacts sur l'environnement et ce pour diverses raisons :

- Développement de l'urbanisation selon des formes urbaines consommatrices d'espace et de manière éparse,
- Accroissement des déplacements sur la commune comme conséquence de ces formes d'habiter ( et des conséquences induites sur l'environnement),
- Le réseau hydrographique n'est réglementairement pas protégé et le zonage du POS permet dans certains cas le développement de l'urbanisation à proximité (notamment près des cours d'eau et des zones humides communales). Seul le Plan de Prévention des Risques Inondation permet de protéger les zones humides bordant l'Isle,
- Les éléments végétaux et espaces naturels remarquables ne sont pas tous identifiés dans le POS et ne font par conséquent pas l'objet d'une réglementation spécifique.

Il faut cependant noter que la zone Natura 2000 est relativement bien prise en considération dans la planification territoriale actuelle de la commune, la trame urbaine ayant été et sera à priori développée à la marge de son périmètre. Seuls des éléments bâtis anciens du centre historique sont actuellement présents dans cette zone. Les activités présentes sur le territoire et le fonctionnement urbain d'une manière générale n'ont pas d'impacts significatifs sur l'environnement ; seul le zonage de nouvelles zones d'activités pourrait être à l'origine de nuisances non souhaitées.

Enfin, même si les prévisions de développement communal ne sont pas optimales pour assurer une gestion intégrée de l'environnement dans les années à venir, **les politiques actuelles en matière d'aménagement du territoire (à toutes les échelles), les orientations prévues dans les documents supra-communaux et la volonté communale placent l'environnement au centre de toutes les réflexions à mener.**

**Le PLU de Saint Denis de Pile permettra de placer l'environnement au cœur des orientations et permettra de répondre aux grands enjeux identifiés sur le territoire.**

## LES GRANDS ENJEUX DE LA COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE

### LES ENJEUX LIÉS AU CADRE DE VIE COMMUNAL

#### Les enjeux paysagers sur la commune

**La commune offre plusieurs sites aux qualités paysagères et écologiques remarquables.**

En effet, que ce soit le vallon du Lavié ou le bocage de la plaine, ces espaces constituent l'identité du territoire communal de Saint-Denis-de-Pile. Cependant, elle gagnerait à être valorisée notamment par des aménagements en proximité du bourg afin de favoriser des accès plus intuitifs.

L'ancienne gravière au Nord du territoire communal est un des sites identitaires de la commune du fait de son passé industriel mais pourrait être davantage mise en valeur afin de devenir une zone d'enjeu touristique et écologique fort. Son contact avec l'Isle en fait un espace de première qualité.

L'Isle confère d'ailleurs à Saint Denis de Pile un cadre de vie très attractif renforcé par la proximité directe avec des espaces naturels d'un côté et le pôle urbain communal de l'autre. Tous les espaces associés au réseau hydrographique sont dans ce sens des éléments paysagers et écologiques très importants pour la commune et doivent être préservés et valorisés.

Les espaces boisés répartis sur l'ensemble du territoire communal sont des éléments fondamentaux à conserver dans le cadre du PLU de même que les nombreux arbres isolés présents çà et là au cœur des espaces agricoles voir urbanisés.



*Boisements remarquables au cœur d'espaces agricoles au Nord communal*

#### Enjeux paysagers des villages du plateau :

Les enjeux paysagers sur ces hameaux sont de préserver les vallons de toute urbanisation afin de garder des vues dégagées sur les pentes douces. De plus, les espaces plans du plateau sont aussi à protéger car ils offrent une forte covisibilité. De même, les espaces de vignes et les terres classées en AOC sont à préserver. Cette partie du territoire communal ne doit pas être impacté par un développement urbain majeur. Il se concentrera sur certaines dents creuses et s'appuiera sur les lotissements existants.



*La Fiole et La Marche, des vues sur les vallons à protéger*

### Enjeux paysagers des villages du coteau :

Le coteau est une zone d'intérêt écologique et paysager à valoriser et à protéger. Pour cela, les nouvelles constructions ne doivent pas s'y intégrer afin de ne pas dénaturer cet espace remarquable qui participe à la lisibilité paysagère du territoire communal. Les espaces boisés et les vues sur la plaine qu'il offre doivent être valorisés. De plus, les terres agricoles du plateau confèrent une grande qualité paysagère et des espaces de respirations dans ces hameaux et villages au caractère rural marqué. Ils sont eux aussi à protéger.



*Des vues sur les pentes du coteau à préserver à Picampeau*

### Enjeux paysagers des villages de la plaine

Les entrées participent directement à l'image des villages car elles cristallisent la première et la dernière perception que l'on a de l'espace urbain. Elles forment donc des espaces sensibles à valoriser et à protéger de tout développement urbain. Les structures végétales qui accompagnent les entrées de villages sont aussi des éléments paysagers marquant à protéger. Elles limitent la covisibilité des extensions urbaines récentes souvent situées sur les franges urbaines.



***Deux caractères différents sur les entrées de Goizet, des structures végétales qui marquent les ambiances paysagères du village***

L'interface entre l'espace urbain et l'espace agricole est une zone sensible à travailler. Afin de limiter l'impact paysager des constructions et de garder les ambiances traditionnelles et rurales des paysages communaux, il est important de travailler les limites des villages (par une végétation indigène par exemple).



***Limites urbain/ Terres agricoles Goizet et à Grand Bouquet***



*Des terres agricoles vouées à la viticulture et proches de la voie ferrée à préserver à Coudreau*

Le développement urbain du territoire communal s'est développé de manière linéaire le long des voies de circulations. Il est important de garder des espaces ouverts entre chaque entité urbaine afin d'éviter un phénomène de conurbation. Ainsi, les espaces agricoles entre les villages et hameaux de la plaine sont des espaces à protéger de tout développement urbain.

### **Enjeux paysagers des villages de la zone humide**

La zone humide de l'Isle est soumise à des contraintes fortes. En effet, la richesse des paysages et des écosystèmes qu'elle abrite ainsi que le risque d'inondation ne sont pas favorables à un développement urbain. Les accès et ouvertures sur l'Isle et sa ripisylve doivent être valorisés sur les parties plus sèches vers la plaine.



*Des perspectives ouvertes sur la ripisylve de l'Isle à Chaptit et à Maison Rouge à valoriser*



*Une interface privilégiée avec l'Isle à Chaumette*

De plus, cette partie du territoire communal étant soumise à une forte dynamique urbaine du fait de la proximité de Saint-Denis-de-Pile et de la RD 674, les coupures urbaines doivent être protégées. Elles limitent le phénomène de conurbation et bloquent l'absorption des hameaux satellites par le pôle urbain de Saint-Denis-de-Pile.



*Des coupures urbaines entre Mauriens et les Eymerits depuis la RD 910, et le Port de Fleix et Chaptit à protéger*

Les entrées des villages et hameaux de la zone humide sont des espaces sensibles et doivent donc être protégées de tout développement urbain.



## Enjeux urbains et paysagers du pôle urbain (Saint-Denis-de-Pile, Frappe, La croix, Gratien)

Les coupures urbaines sont très importantes dans le pôle urbain de Saint-Denis-de-Pile qui a déjà subi un développement urbain linéaire important tout particulièrement sur la RD 674. Ces espaces ouverts marquent le passage d'une entité urbaine à l'autre et permettent de rythmer la déambulation.



*Coupures urbaines entre Maison Rouge et Gratien et entre Gratien et Saint-Denis-de-Pile*

Les composantes urbaines de la plaine sont organisées dans un axe Sud-Ouest/ Nord-Est en suivant les infrastructures de transport et de communication. Il est donc important de retrouver des perpendiculaires à ces axes structurants afin de retrouver des liens dans les espaces urbains entre la voie ferrée et l'Isle. Certains espaces ouverts peuvent jouer ce rôle par leur caractère ouvert et végétalisé. Ces espaces doivent alors recoudre le tissu urbain du pôle de Saint-Denis-de-Pile qui est actuellement scindé par les routes départementales 674 et 910.



*Des espaces ouverts comme lien entre la voie ferrée et l'Isle*



*Des liens entre la plaine et l'Isle à valoriser*

Un travail sur les traversées des RD 910 et 674 doit être entrepris afin de limiter leur effet « barrière » dans le pôle urbain de Saint-Denis-de-Pile.



*Traversée de Saint-Denis-de-Pile par la RD 910*

Enfin, il est important de retrouver un contact avec l'Isle. Les accès doivent être favorisés et les perspectives sur sa ripisylve doivent être protégés et valorisés.



*Un contact privilégié avec l'Isle*



*Des vues sur la ripisylve de L'Isle depuis la Cuve*

### Les enjeux patrimoniaux

Les enjeux patrimoniaux sur la commune concernent majoritairement les différents sites remarquables identifiés dans l'état initial de l'environnement et recensés par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, à savoir :

- L'Eglise Saint Denis située,
- Le Domaine de Bômale,
- Le Pont Suspendu,
- Le Moulin à eau,
- La Croix de Mission,
- Le four à pain traditionnel,
- Le lavoir traditionnel et la fontaine,
- Divers puits sur l'ensemble de la commune.

**En fonction de l'intérêt patrimonial de ces sites, de leur localisation et de leur état de conservation il pourra éventuellement être décidé de les protéger au titre de l'Article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme** qui précise à l'alinéa 7 que le PLU peut permettre « ... d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection... ». Le cas échéant et en fonction de la volonté municipale et de l'avancement des études, d'autres éléments pourraient également être protégés au titre du dit Article.

## LES ENJEUX LIÉS AUX CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES ET NATURELLES DU TERRITOIRE

### Une topographie marquée

Le territoire communal de Saint Denis de Pile est clairement marqué par un relief ascendant d'Ouest en Est identifié successivement par la zone humide de l'Isle, par la plaine anthropisée et par le plateau insulaire à l'extrême Est communal.

**Ce relief marqué sera fondamental dans l'élaboration du PLU et devra être pris en considération, notamment dans le cas d'un éventuel développement de l'urbanisation.** La topographie du territoire communal peut en effet s'avérer être un facteur décisif dans le développement communal par rapport à la desserte de la commune par les différents réseaux mais également dans la prise en considération de l'écoulement des eaux de pluie ; cette caractéristique physique devra être au cœur des réflexions dans l'aménagement du territoire.

### Un territoire d'eau

Saint Denis de Pile est composée d'un réseau hydrographique complet occupant une large partie du territoire communal. Les principaux éléments composant ce réseau ayant été identifiés dans le diagnostic et ayant de possibles répercussions dans l'élaboration du PLU sont :

- L'Isle,
- Le ruisseau de Lavié,
- Le ruisseau des Eymerrits,
- Le ruisseau de la Cuve,
- Le ruisseau de la fosse de Souliez,
- Le ruisseau de Guitton,
- Le ruisseau de Mauriens,
- Le ruisseau de Vignon,
- Le ruisseau de Tripoteau.



*L'Isle Route de Savignac*

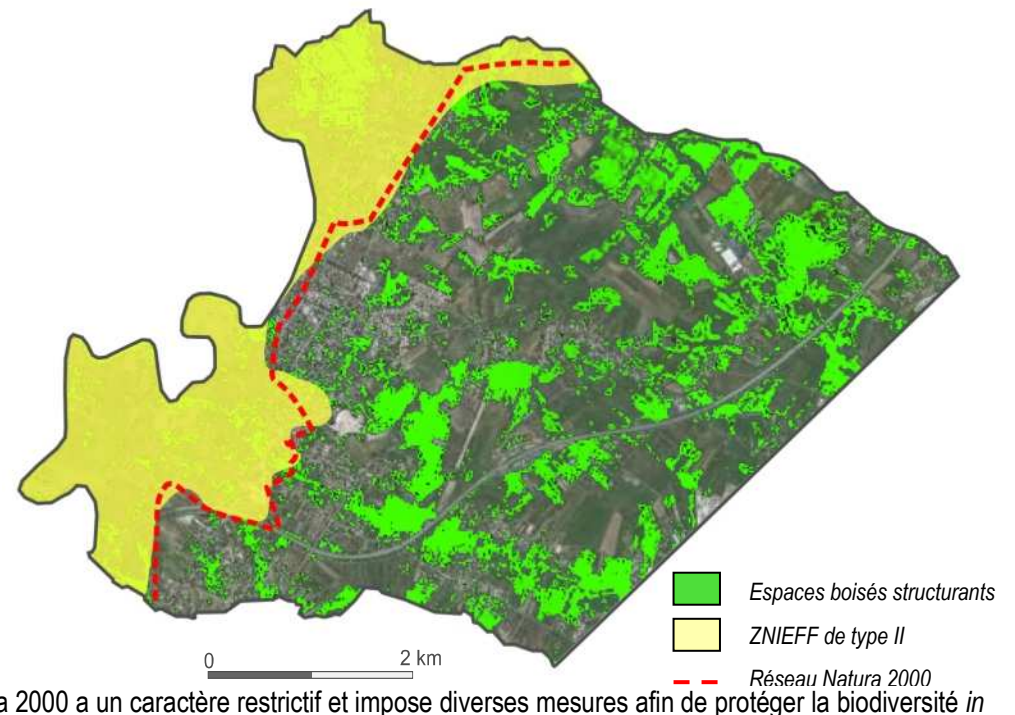
**Ces différents ruisseaux et rivière ont une importance majeure dans le fonctionnement du territoire communal et notamment par rapport au potentiel écologique associé.** En effet, ces éléments accueillent une flore et une faune ripicole très riches qu'il conviendra de préserver dans le cadre du PLU ; **ils peuvent permettre l'élaboration de la Trame Bleue communale.** Par ailleurs, les différentes zones humides sur la commune de Saint Denis de Pile identifiées (prairies humides, plans d'eau...) constituent également un potentiel écologique important et représentent à ce titre un habitat privilégié pour de nombreuses espèces.

Enfin, comme introduit en amont de ce rapport, la commune dans une large partie Ouest est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation. Cet élément de prévention est très important dans l'élaboration du PLU puisqu'il confirme la place occupée par l'eau sur le territoire communal et qu'il oriente de fait les éventuels projets à la marge de ce périmètre où les constructions doivent être évitées.

## De nombreux espaces naturels remarquables essentiels à la Biodiversité

**Le territoire communal de Saint Denis de Pile est riche en espaces naturels remarquables et constitue à ce titre un espace de développement important pour la biodiversité.** En effet, comme présenté dans la partie antérieure du diagnostic, la commune est composée de nombreux éléments naturels à préserver et est de surcroît traversée par de nombreux sites présentant des caractéristiques fondamentales pour la biodiversité mais aussi pour les paysages. Ainsi, il a été mis en avant que Saint Denis de Pile est composée des espaces suivants :

- **De nombreux espaces boisés :** Ces espaces sont fondamentaux pour les paysages de la commune, pour conserver son identité et pour assurer des corridors écologiques aux différentes espèces animales et végétales. **Ces espaces doivent être à la base de l'élaboration de la Trame Verte sur le territoire communal.**
- **Des espaces associés au réseau hydrographique :** Comme introduit dans un paragraphe antérieur, ces espaces sont très importants pour le développement de la biodiversité sur le territoire communal et devront être inclus dans l'élaboration des Trames Verte et Bleue.
- **Les zones humides :** L'inventaire des zones humides réalisé sur la commune de Saint Denis de Pile a permis de mettre en avant le fait que plus de 20% du territoire communal sont concernés par des zones humides. Ces espaces, d'une très grande richesse écologique, doivent être pris en considération dans l'élaboration du PLU et doivent notamment faire l'objet de mesures de préservation importantes afin d'y favoriser le développement de la biodiversité.
- **La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2 :** Cette zone a été identifiée dans la vallée de l'Isle et correspond en grande partie à la zone également classée au réseau Natura 2000 et où des zones humides ont été identifiées. Il s'agit d'un périmètre où des espèces végétales et animales remarquables ont été identifiées et dans lequel il conviendra de prendre des mesures de protection.
- **Le réseau Natura 2000 :** Le Site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » relevant de la Directive Habitat est un périmètre défini au delà de l'échelle communale et concerne d'une manière générale les espaces bordant l'Isle. De nombreuses espèces y ont été identifiées et sont, le cas échéant, en voie de disparition à l'échelle européenne ; contrairement à la ZNIEFF, le réseau Natura 2000 a un caractère restrictif et impose diverses mesures afin de protéger la biodiversité in



*situ.* Cette zone devra strictement être prise en considération lors de l'élaboration du PLU et devra faire l'objet de mesures de protection particulière.

Tous les espaces naturels remarquables cités ci-dessus constitueront le socle de l'élaboration du PLU de Saint Denis de Pile et seront décisifs dans les choix retenus afin de l'élaborer. Il conviendra de prendre des mesures visant à les préserver, à les valoriser et le cas échéant à les développer.

## LES RESSOURCES NATURELLES DISPONIBLES

Les enjeux relatifs à la ressource en eau potable sur la commune de Saint Denis de Pile sont doubles :

- Assurer la desserte des zones éventuellement ouvertes à l'urbanisation et dans des conditions satisfaisantes,
- **Permettre à la partie Est du territoire (La Fiole et Picampeau) de bénéficier d'une desserte optimale en eau potable et ce, même dans le cas d'un développement de l'urbanisation en amont et notamment dans le centre ville. Des mesures techniques devront le cas échéant être prises afin de permettre au réseau d'eau potable d'alimenter les secteurs situés à l'aval du surpresseur « Le Caillevat ».**

## LES RISQUES ET NUISANCES AU CŒUR DES RÉFLEXIONS À MENER

Comme avancé dans l'état initial de l'environnement, les principales catastrophes naturelles observées sur le territoire communal concernent des inondations et des mouvements de terrains. Il est donc évident que les périmètres relatifs au Plan de Prévention des Risques Inondations Isle et Dronne et au risque majeur retrait-gonflement des argiles sont fondamentaux dans l'élaboration du PLU et que les prescriptions réglementaires associées doivent être prises en considération. **Ces deux risques présents sur la commune doivent être au cœur des réflexions et dans cette optique, toute la partie Ouest du territoire communal devra être préservée d'éventuels projets qui devront le cas échéant être développés à la marge de ces secteurs.**

**Par ailleurs, le PLU devra prendre en considération de manière stricte les recommandations liées aux infrastructures routières, notamment celles classées à grande circulation ou particulièrement l'Autoroute A89 où il sera nécessaire de respecter un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.** Si des éventuels projets sont envisagés dans le cadre du PLU et que le besoin de déroger aux règles définies par l'Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme est avéré, des études complémentaires devront être réalisées afin de permettre ce développement.

## LES ENJEUX LIÉS À L'ACTIVITÉ HUMAINE SUR LE TERRITOIRE

Les enjeux environnementaux liés à l'activité humaine sur le territoire de la commune de Saint Denis de Pile ont été identifiés dans la phase amont de ce rapport et concernent principalement :

- **Les Installations Classées Pour l'Environnement ainsi que les sources éventuelles de pollutions liées à une activité humaine** : il s'agit des activités en fonctionnement sur le territoire communal induisant le cas échéant des impacts pour l'environnement. Des mesures réglementaires pourront être envisagées dans le PLU afin de permettre ou non certaines activités et notamment afin d'éviter des nuisances sur les environnements naturels et urbains situés à proximité de ces zones. De la même manière, le zonage proposé dans le PLU devra permettre le développement d'activités lorsque celles-ci sont justifiées et dans la continuité directe des existantes.
- **Le Réseau de Transports** : Comme introduit dans ce rapport, le réseau actuel est ancré dans le paysage de la commune et s'avère nécessaire à son fonctionnement, notamment afin de desservir les villages, les zones d'activités, le centre ville et afin de connecter la commune avec le reste du territoire. Ce réseau peut éventuellement s'avérer être une rupture pour les continuités écologiques présentes ou à développer mais ne constitue pas d'enjeux environnementaux réels pour la commune ; dans un souci de développement durable il convient cependant de développer l'urbanisation dans la continuité de l'existant afin de limiter les déplacements.
- **La Trame Urbaine** : La Trame urbaine de la commune s'avère être diffuse et mite le territoire, notamment par rapport au mode de développement du territoire préconisé jusqu'alors orienté vers l'urbanisation au coup par coup et selon des formes urbaines consommatrices d'espace. Si il est avéré nécessaire de développer la commune, il est fondamental de prévoir des zones urbaines ou à urbaniser dans la continuité directe de l'existant, de privilégier la densification des dents creuses et de créer une centralité autour du centre ville de Saint Denis de Pile afin de renforcer son rôle de pôle urbain. Dans une dynamique de développement durable, il faudra privilégier des formes urbaines peu consommatrices d'espace et favoriser la mixité sociale et fonctionnelle.
- **Les zones d'activités** : Il est important de s'assurer des besoins fonciers réels nécessaires au développement des zones d'activités afin de limiter la consommation d'espace due à ces secteurs. Par ailleurs, le PLU devra s'assurer de l'adéquation entre les prévisions de développement démographique sur la commune avec les besoins induits. Le zonage du PLU devra donc permettre d'atteindre cet objectif et le règlement relatif à ces zones devra définir les activités envisageables en accord avec les objectifs de limiter la création de nouvelles sources de pollution avancés en amont du rapport.
- **L'agriculture** : Il est important de permettre la pérennité de l'activité agricole et notamment viticole dans le cadre du PLU. Cette activité est fondamentale pour la commune et s'avère être un gage de préservation des paysages identitaires de Saint Denis de Pile et le cas échéant d'une certaine biodiversité. Le PLU devra permettre à cette activité de se développer mais dans le respect optimal des espaces naturels identifiés (réseau hydrographique, éléments boisés, zones humides...) et devra permettre, dans la limite de ses possibilités, l'utilisation de techniques et d'énergies durables.

## HIÉRARCHISATION DES ENJEUX SUR LA COMMUNE

Les enjeux liés à l'élaboration du PLU de Saint Denis de Pile n'ont pas de caractère prioritaire ou secondaire et sont tous fondamentaux à l'aménagement du territoire communal. Cependant, ayant placé l'environnement au cœur de l'élaboration de son document d'urbanisme, la commune prévoit la réalisation d'un PLU guidé par de grands enjeux environnementaux à partir desquels sera aménagé son territoire ; de nombreux enjeux transversaux et applicables à toutes les réflexions en matière d'aménagement du territoire étant parallèlement pris en considération tout le long de l'élaboration du PLU.

PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX LIES...	DANS LE BUT DE...	
... <i>aux caractéristiques physiques et naturelles du territoire</i>	... d'aménager le territoire en plaçant les préoccupations environnementales au cœur des réflexions, de permettre le développement à la marge des espaces riches en biodiversité et de permettre un aménagement du territoire peu consommateur d'espace.	
... <i>à l'activité humaine sur le territoire</i>	... d'affirmer une véritable stratégie de développement durable alliant développement démographique, économique, commercial, agricole avec la prise en compte des enjeux environnementaux.	
... <i>aux ressources disponibles par rapport au projet de territoire</i>	... de développer le territoire en accord avec les ressources naturelles disponibles et de développer l'urbanisation au cœur de la trame urbaine existante, notamment afin de créer une centralité forte dans le centre ville de Saint Denis de Pile.	
... <i>aux sources de pollutions existantes et envisageables</i>	... d'éviter d'éventuelles altérations environnementales induites par l'activité humaine.	
... <i>au cadre de vie sur le territoire communal</i>	... de préserver les paysages remarquables de la commune et de développer l'urbanisation en plaçant l'intégration paysagère au cœur des réflexions.	
... <i>aux risques et nuisances</i>	... de prendre en considération les aléas naturels présents sur la commune afin d'aménager le territoire en assurant une parfaite sécurité à la population.	

Enjeux fondamentaux du PLU de Saint Denis de Pile

Enjeux transversaux à intégrer dans toutes les réflexions



### 3. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE SAINT DENIS DE PILE

---

## EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Avec plus de 5000 habitants en 2009, Saint Denis de pile est un pôle structurant au sein de la CALI, identifié comme pôle relai dans le projet de SCOT. Sa situation stratégique au cœur de la CALI, la présence sur son territoire d'un tissu commercial, économique, et de services répondant aux besoins premiers de la population locale et une desserte optimale lié au passage de l'A89, de routes départementales structurantes (RD 910, RD 674) et de la voie ferrée sont autant d'atouts pour le territoire de Saint Denis de Pile.

Pourtant, l'évolution récente du territoire soulève plusieurs problématiques :

- Le fort accroissement de la population depuis les années 2000 s'est traduit par un développement urbain important, principalement marqué par de l'habitat de type pavillonnaire. Ce type de développement s'est fait en périphérie du centre-ville, au détriment de ce dernier et dans les villages et hameaux structurants de la commune générant dans certains cas une perte forte d'identité et une consommation importante d'espaces naturels et agricoles. Pour mémoire, en l'espace de 10 ans plus de 67 ha ont été consommés pour l'habitat.
- Ce développement périphérique de l'habitat s'est traduit par un accroissement du trafic automobile sur le territoire. Associé au développement des communes voisines, le trafic a nettement augmenté sur les voies départementales et communales du territoire générant de nombreux conflits de déplacement sur le centre-ville et les villages structurants
- Cet accueil de nouvelles populations a également généré de nouveaux besoins. Même si les équipements existants permettent aujourd'hui de répondre aux besoins de la population, ils arrivent aujourd'hui à saturation, notamment pour les équipements scolaires et périscolaires. Un des enjeux du PLU sera de répondre à ces besoins spécifiques
- Les besoins de ces nouvelles populations se traduisent également au niveau du tissu commercial. Les pratiques actuelles de déplacement, tournées autour de l'usage de la voiture ont généré l'implantation de nouvelles structures commerciales en périphérie du centre ancien et ceci au détriment de l'attractivité du centre ancien et de la vie locale.
- L'arrivée de nouvelles populations, l'augmentation des déplacements en direction de Libourne et de l'agglomération bordelaise soulèvent également la question de l'emploi sur la commune. En ce sens, le développement du tissu économique représente également un enjeu fort pour Saint Denis de Pile et au-delà à l'échelle de la CALI
- Face à ce développement important, l'activité agricole arrive à se maintenir sur le territoire communal, les enquêtes réalisées auprès des exploitants agricoles témoignant de cette dynamique agricole. Pour autant, la poursuite de ce type de développement urbain fortement consommateur d'espace risquerait de mettre en péril ce type d'activité économique. A ce titre le maintien du tissu agricole représente également un enjeu économique, environnemental et paysager fort pour Saint Denis de pile.

Face à ces tendances récentes, une prise de conscience était nécessaire afin de repenser autrement le développement de Saint Denis de Pile pour les 20 années à venir. Pour cela, le projet d'aménagement et de développement durables s'appuie sur les objectifs généraux suivants :

- Limiter la consommation d'espace pour redonner une cohérence à Saint Denis de Pile
- Affirmer une véritable stratégie de développement durable
- Penser la ville autrement

## LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR REDONNER UNE COHERENCE A SAINT DENIS DE PILE

Comme expliqué précédemment, le développement récent de l'urbanisation s'est traduit par une consommation importante d'espaces naturels et agricoles en périphérie du centre-ville et sur les hameaux structurants. Ce type de développement a eu pour effet d'affaiblir l'attractivité du centre-ville de Saint Denis de Pile et de renforcer le caractère résidentiel du territoire. Ainsi sur le centre-ville, certains îlots bâtis sont aujourd'hui à l'abandon, de nombreux logements sont vacants et de façon générale, l'image du centre se dégrade.

Pour contrecarrer cette tendance, les élus ont souhaité penser autrement le développement de leur territoire et d'axer le développement de l'habitat sur le centre-ville. Cela s'est traduit par la mise en place d'orientations fortes visant à requalifier le centre historique en remettant sur le marché les logements vacants, à engager une politique forte de renouvellement urbain dans le centre-ville sur les dents creuses et espaces aujourd'hui dégradés et à promouvoir un développement urbain mesuré dans la continuité et à proximité immédiate du centre-ville.

L'ensemble de ces orientations prises permettent ainsi de renforcer l'attractivité du centre-ville et ainsi d'éviter tout éparpillement de l'habitat en périphérie.

Ces velléités de redéveloppement de l'habitat sur le centre-ville s'appuient également sur la nécessité de prendre en compte le caractère naturel, paysager et agricole du territoire. Un des fils directeurs du projet de la commune repose sur le besoin de préserver la trame verte, bleue et jaune du territoire, de s'appuyer sur celles-ci pour construire un véritable projet de territoire, respectueux de son environnement, de son cadre de vie et de ses composantes paysagères, naturelles et agricoles.

La prise en compte de ces trames vertes, bleues et jaunes et cette volonté de recentrer l'urbanisation sur le centre-ville a impliqué de repenser également le développement de l'habitat au sein des hameaux. Ces derniers ont subi un développement important de l'urbanisation au cours des dernières années, souvent au coup par coup, sans réflexion d'ensemble et sans logique particulière de développement. Cela s'est traduit par un accroissement important de la population dans certains hameaux (Goizet – Lombrière – Nouet – La Fiole – Bossuet) et par un développement de l'urbanisation périphérique au détriment des espaces agricoles et naturels limitrophes.

Pour stopper ce type de développement, le projet prévoit uniquement un développement mesuré des hameaux structurants, uniquement sur les dents creuses présentes à l'intérieur de ces différents hameaux. Dans les autres hameaux, seule l'évolution du bâti existant sera autorisée.

La définition des hameaux structurants s'est appuyée sur les critères suivants :

- **La notion de tissu urbain aggloméré, de village dense et structuré** : certains secteurs de la commune sont marqués par un développement linéaire de l'urbanisation, réalisé au coup par coup et marqué principalement par de l'habitat de type pavillonnaire. C'est le cas notamment du secteur du Matha et du Champ du Matha ou encore des Péraills qui ne représentent pas aujourd'hui un village dense et aggloméré. A l'inverse les villages de Goizet, Lombrière, Bossuet, Martin Masson, Lamarche, Nouet, Les Eymerits et la Fiole s'inscrivent dans cette logique
- **La question de la desserte en réseaux**. Plusieurs hameaux sont aujourd'hui desservis en assainissement collectif ou en cours de l'être. C'est le cas de Goizet, Bossuet et Martin Masson, Frappe et les Eymerits. A l'inverse certains secteurs ne sont pas propices au développement de l'assainissement individuel en raison d'une mauvaise aptitude des sols. C'est le cas notamment de derrière Pinaud.
- **La question de l'identité paysagère et architecturale et la notion de cadre de vie de qualité**. Certains hameaux disposent aujourd'hui d'une identité forte liée à un patrimoine architecturale de qualité et liée à une ambiance paysagère de qualité. C'est le cas notamment du hameau de Picampeau mais également les lieux dits du Petit et Grand Caillevat. Permettre un développement de l'urbanisation sur ces espaces risquerait à terme de générer une perte d'identité et une dégradation du cadre de vie.

Ainsi pour l'ensemble de ces raisons, seuls les villages de Goizet, Lombrière, Bossuet, Martin Masson, Nouet, les Eymerits, Lamarche et la Fiole pourront accueillir de nouvelles constructions au sein des dents creuses présentes au cœur de ces villages.

## AFFIRMER UNE VERITABLE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Face à l'accroissement important de la population au cours des dernières années, plusieurs hypothèses de développement ont été formulées en pensant le développement de Saint Denis de Pile à l'échelle de son grand territoire. L'hypothèse retenue s'appuie sur une poursuite d'accueil de nouvelles populations mais de façon plus modérée : accroissement de 1,8% par an contre 2,1% par an entre 1999 et 2009. Cette hypothèse permet de positionner Saint Denis de Pile comme pôle complémentaire au nord de Libourne, comme pôle relai telle que la commune est identifiée dans le projet de SCOT. L'accroissement de la population sur le territoire est également dépendant de l'évolution du tissu économique. Cette réflexion, nécessairement portée à l'échelle de l'agglomération et du Pays s'est traduite par le positionnement sur le territoire de Saint Denis de Pile de la future Zone d'activités (ZA) du Vignon. Sur une superficie de plus de 100 ha, cette ZA fait l'objet actuellement d'études qui permettront d'affiner l'aménagement et la programmation de cette future zone d'activités économiques.

Même si à ce stade il est difficile d'estimer précisément le nombre d'emplois créés sur cette future zone d'activité, le projet de PLU s'appuie sur la création d'environ 400 emplois sur cette zone d'activité dont environ 1/3 de ces emplois serait logé sur la commune de Saint Denis de Pile. Ainsi, la mise en place d'un tel projet sur le territoire communal aura des répercussions fortes sur le développement de la commune, impacts qu'il faut intégrer dans les réflexions du PLU.

Par conséquent, la combinaison de l'accroissement naturel de la population et de l'accueil des nouveaux emplois sur la commune de Saint Denis de Pile générera l'arrivée d'environ 2350 habitants en plus sur la commune d'ici 2030 soit la création d'environ 900 nouveaux logements. Ces calculs prennent en compte également les phénomènes de renouvellement urbains, de diminution de la vacance, d'une stabilisation des résidences secondaires et d'une légère augmentation du nombre de personnes par ménages à 2,45 en raison notamment de la part importante de jeunes dans la structure de la population. Au final ce sont au maximum 45 ha qui seront ouverts à l'urbanisation pour accueillir ces 900 nouveaux logements soit une densité moyenne de 20 logements à l'hectare. Pour mémoire, la consommation au cours des précédentes années était d'environ 8 logements à l'hectare (parcelles moyenne de 1300 m<sup>2</sup>). En ce sens le PLU affiche nettement sa volonté de modérer la consommation d'espace.

Cet accroissement important de la population (7400 habitants en 2030) nécessitera également de phaser le développement urbain. Ce phasage sera intimement lié à la création de la ZA du Vignon qui générera un afflux important de population (environ 350 personnes en plus soit 15% de l'accueil total de population d'ici 2030). De ce fait, le PLU bloquera certains secteurs et les ouvrira à l'urbanisation suite à révision du PLU pour permettre l'accueil des populations liée à l'implantation de la ZA du Vignon. Ce phasage se traduira dans le PLU par la mise en place d'une zone 3AU sur le secteur des Gravières.

Au-delà de la production en logement, l'accueil de ces nouvelles populations va générer des besoins en équipements publics ou d'intérêts collectifs. Or, le tissu actuel d'équipements permet de répondre aux besoins premiers de la population, mais le diagnostic a démontré que certains équipements notamment scolaires sont aujourd'hui à saturation. Le groupe scolaire présent dans le centre-ville se situe actuellement en zone bleue du PPRi. Une étude de programmation a été réalisée afin de permettre une restructuration pour répondre aux besoins actuels de la population. Toutefois, il ne pourra pas répondre aux besoins des futures populations et de ce fait, le PLU devra prévoir un emplacement pour la création à moyen ou long terme d'un nouveau groupe scolaire. De même, l'accroissement de la population va nécessiter l'implantation d'équipements scolaires plus structurants comme par exemple la création d'un collège. Le PLU devra également anticiper l'implantation d'un tel équipement. Associé à cette typologie d'équipement, des structures sportives et de loisirs devront être mise en place pour répondre aux besoins de ces nouvelles populations. Enfin, même si la structure de la population affiche aujourd'hui une part importante des populations les plus jeunes, les réflexions sur la mise en place d'équipements pour les personnes âgées ne peuvent pas être écartées. Ainsi, au regard de l'évolution de la population, la création de structures d'accueil pour les personnes âgées sera également nécessaire. Cet élément devra également être intégré dans le cadre du PLU.

Le fait d'accueillir ces nouvelles populations sur le territoire aura également des répercussions sur la vie locale et le maintien du tissu économique et notamment commercial. Les tendances récentes ont démontré une fuite de certains commerces vers les grands axes de communication, ceci au détriment de la vie locale et du dynamisme du centre-ville. Dans cette optique un des axes forts du PADD est de recréer une centralité commerciale autour de l'avenue François Mitterrand afin d'accueillir de nouveaux commerces et services à la population entre le giratoire de la Grande Catherine et la route de Paris. Associée à la production de logements, la création de cette artère commerciale et de services permettra

de répondre d'une part aux besoins des dionysiens mais également de capter une partie des habitants du nord de l'agglomération se rendant quotidiennement vers Libourne. Cette artère commerçante accueillera principalement des commerces de proximité mais pourra également répondre aux besoins d'installation de services type 'banque, office notarial, bureaux de la CALi, du Pays ?,....

En parallèle au développement de ces commerces de proximité et services en cœur de ville, la commune anticipe également l'implantation d'une moyenne ou grande surface en entrée nord du centre-ville. Cet axe également acté et porté par la CALi permet de répondre à plusieurs objectifs :

- Cette opération permettra de répondre aux souhaits d'extension et d'agrandissement de la moyenne surface présente actuellement sur le Centre-ville de Saint Denis de Pile. Cette enseigne est aujourd'hui enclavée en cœur de ville, mal desservie et peu lisible. Son repositionnement en entrée de ville permettra de mieux répondre à son développement.
- La délocalisation à terme de cette enseigne en entrée nord permettra d'engager une politique de renouvellement urbain et ainsi de promouvoir la mise en place d'un nouveau quartier d'habitat en plein cœur du centre-ville, à proximité de tous les équipements, services et futurs commerces.
- Cette relocalisation contribue à créer une mixité fonctionnelle au sein d'un nouveau quartier résidentiel.
- Enfin la relocalisation de cette enseigne sur un axe de circulation majeur permettra de capter les flux quotidien en direction de Libourne. Il s'agit donc d'un site idéal sur une zone de chalandise importante.

Au final, l'accueil de ces nouvelles populations va générer des besoins importants que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'économie ou encore des équipements pour la population. La commune se doit d'y répondre en mettant en place une véritable stratégie de développement durable.

## **PENSER AUTREMENT LA VILLE**

Les évolutions récentes et les différentes problématiques soulevées au cours du diagnostic impliquent de penser autrement le fonctionnement et le développement de la ville.

Cela passe tout d'abord par une meilleure gestion des déplacements sur le centre-ville et à l'échelle du territoire. Pour cela une étude sur les déplacements a été menée en parallèle du PLU et a soulevé la nécessité de redonner la place aux piétons en cœur de ville, de mieux gérer les entrées de ville, de développer les liaisons douces à l'échelle du territoire communal mais également de mieux sécuriser les déplacements dans le centre-ville et les villages. Ces actions s'appuient également sur le développement des transports en commun et la nécessité de mieux connecter la halte ferroviaire au centre-ville.

Au-delà de ces problématiques de déplacement, le fait de penser autrement la ville implique également de réfléchir au cadre de vie. Cette notion passe par une meilleure appropriation de la question de l'identité communale, différentes en fonctions des lieux où l'on se trouve : le centre-ville et son image plus urbaine, les villages et leurs images plus rurales et dans certains cas pavillonnaires.

Dans ce contexte, il est important de répondre aux besoins de la population en s'appuyant notamment sur cette question de l'identité. Ainsi la mise en place d'un habitat plus dense sur le centre-ville en connexion avec l'image urbaine de ce dernier permet de mieux répondre aux attentes et affinités de la population. A l'inverse, dans les villages et hameaux, une intensification trop importante de l'urbanisation irait à l'encontre de l'image rurale et aérée de ces lieux de vie. Dans tous les cas ce développement urbain devra s'appuyer sur cette notion d'identité tout en intégrant les problématiques environnementales et d'économie d'énergie.

Enfin la notion de cadre de vie implique également de prendre en compte les risques existants sur la commune, risques naturels liés au PPRi par exemple mais également d'autres risques liés à la présence d'anciennes sources de pollution.

L'ensemble de ces critères permettent donc de justifier qu'aujourd'hui la ville doit être pensée durablement dans le respect de son identité et de son environnement naturel et

social.

## LES GRANDS AXES DU PADD

---

### OBJECTIFS DU PADD DE SAINT DENIS DE PILE

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis de mettre en exergue de nombreux enjeux sur l'ensemble du territoire communal. Les grands enjeux liés aux tendances démographiques observées, aux caractéristiques physiques et naturelles du territoire, à l'activité humaine, aux ressources naturelles disponibles, aux diverses sources de pollution, au cadre de vie et aux risques et nuisances présents sur le territoire communal ont permis de définir des objectifs à atteindre dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis de Pile. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune s'inscrit donc dans le cadre d'objectifs fixés en réponse aux enjeux identifiés :

**Objectif démographique à 20 ans** : 7400 habitants ; son positionnement au nord de l'agglomération libournaise et le maillage économique projeté entraîneront des retombées importantes sur la commune de Saint Denis de Pile

**Objectif en terme de mixité urbaine** : Mettre en œuvre des opérations de développement et de renouvellement urbain tout en répondant aux objectifs de la Loi SRU.

**Objectif en terme de circulation** : Apaiser la circulation sur le centre ville et rompre avec l'image de ville traversée ; développer les modes de transports collectifs et promouvoir les déplacements doux

**Objectif économique** : Conforter les secteurs d'activités existants mais également l'activité commerciale tout en soutenant la nouvelle armature économique projetée au nord de l'agglomération libournaise.

**Objectif environnemental et paysager** : Prendre en compte la trame verte et bleue et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles sur le territoire dyonisien.

## **LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE SAINT DENIS DE PILE**

Afin d'atteindre les grands objectifs cités ci-dessus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint Denis de Pile s'articule autour de 3 axes majeurs à partir desquels une série d'orientations d'aménagement du territoire sont établies et permettent d'apporter, d'une part une réponse à l'évolution démographique envisagée sur la commune et d'autre part, une réponse aux grands enjeux mis en avant sur l'ensemble du territoire communal :

***AXE 1 : LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES POUR REDONNER UNE COHERENCE A SAINT DENIS DE PILE***

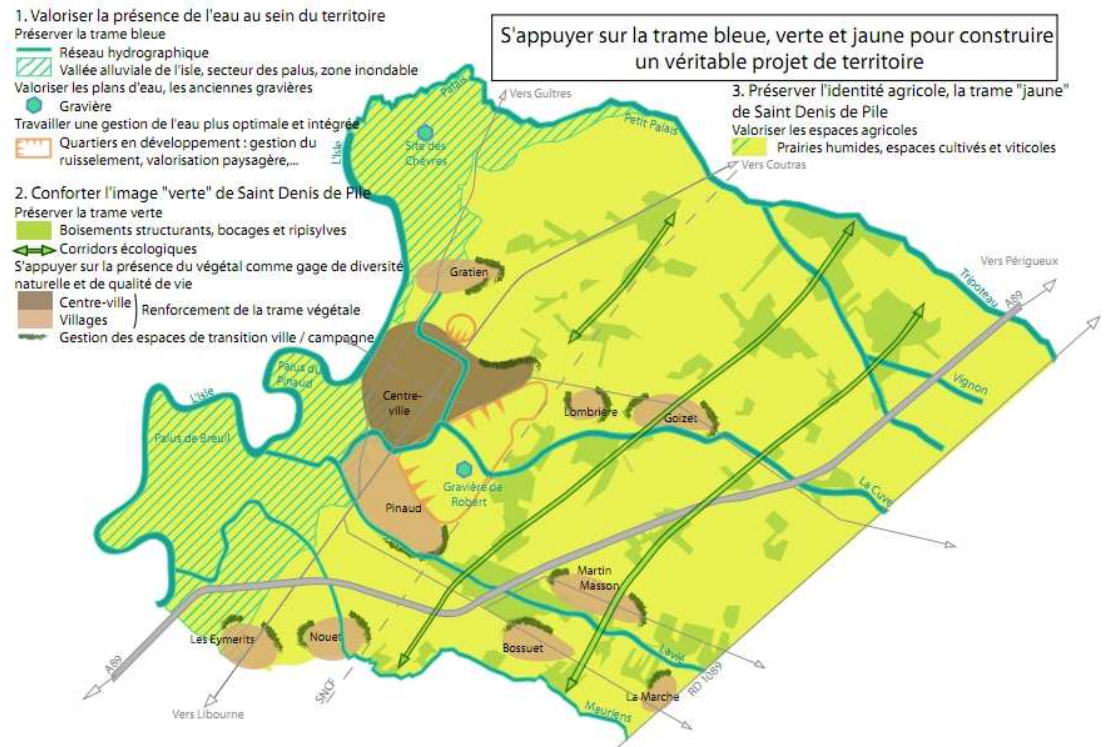
***AXE 2 : AFFIRMER UNE VERITABLE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE***

***AXE 3 : PENSER LA VILLE AUTREMENT***

## Limiter la consommation d'espaces pour redonner une cohérence à Saint Denis de Pile

### Objectif 1 : S'appuyer sur la trame bleue, verte et jaune pour construire un véritable projet de territoire

Saint Denis de Pile s'appuie aujourd'hui sur une identité rurale et verte encore fortement présente. Pour assurer la pérennité de cette richesse écologique et paysagère le PLU s'est appuyé sur ces éléments pour construire un véritable projet de territoire durable et afin de placer l'environnement au cœur des réflexions. Pour cela, tous les espaces naturels remarquables, le réseau hydrographique, les espaces associés ainsi que les espaces agricoles ont fait l'objet d'une attention particulière tout au long de l'élaboration du PLU et ont servi de base afin de développer le territoire communal.



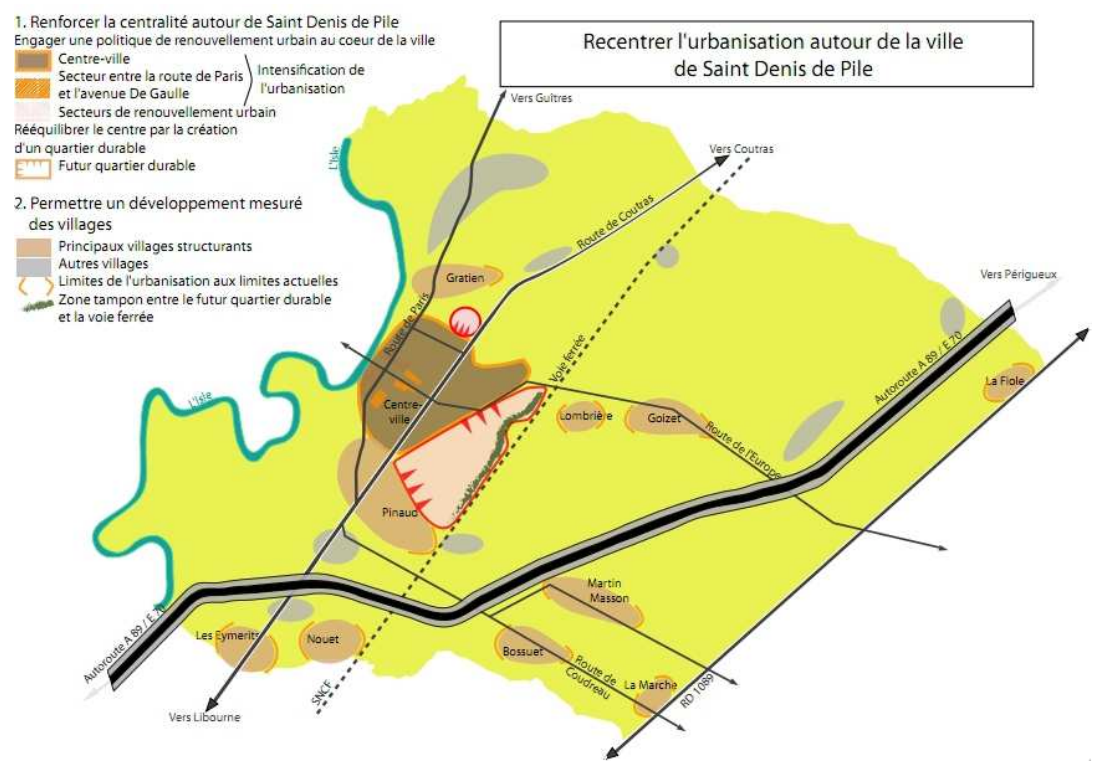
Les grandes orientations prises afin d'atteindre ce premier objectif ont notamment consisté à :

Objectif	Comment?	Traduction réglementaire
<p><b>Valoriser la présence de l'eau au sein du territoire :</b> Car l'eau est une ressource naturelle primordiale et une composante territoriale importante permettant d'apporter une qualité certaine aux paysages de la commune et permettant le développement de la biodiversité.</p> <p>Ces espaces particuliers sont fondamentaux pour la biodiversité et permettent le développement d'espèces spécifiques. Ils sont par ailleurs des espaces caractéristiques de Saint Denis de Pile et participent à la définition de l'identité communale ; il s'agit également de secteurs fréquentés par les Dyonisiens.</p>	<b>En préservant la Trame Bleue</b>	
	<p>Tous les cours d'eau sont associés à des espaces ripicoles remarquables classés en <b>Espaces Boisés Classés</b>: une bande inconstructible de 4 mètres minimum a été établie de part et d'autre des cours d'eau communaux.</p> <p>Un majeure partie de la vallée de l'Isle a été classée en <b>Zone Naturelle (N)</b> où seuls trois types de constructions sont autorisés sous certaines conditions.</p> <p>Les espaces classés à proximité de l'Isle sont soumis aux prescriptions réglementaires du <b>PPRI</b> en vigueur.</p> <p>Une partie du secteur des Chèvres est classée en <b>Zone Naturelle à vocation de loisirs (NI)</b> où des emplacements réservés communaux ont été définis afin d'assurer une parfaite prise en compte des enjeux environnementaux dans ce secteur.</p> <p>Le périmètre du <b>PPRI</b> en vigueur est strictement pris en compte dans le zonage du PLU et son règlement annexé au rapport de présentation.</p>	
	<b>En valorisant les plans d'eau et les anciennes gravières</b>	
<p><b>Conforter l'image "verte" de Saint Denis de Pile :</b> Car la Trame Verte communale constitue le socle du développement d'une biodiversité importante et la base de paysages remarquables sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Tous les éléments végétaux constituent une richesse naturelle primordiale participant aux paysages communaux et sont caractéristiques de l'identité de Saint Denis de Pile. Le PLU prévoit dans ce sens l'intégration du végétal dans les secteurs de développement, le maintien des coupures vertes entre espaces urbanisés et la création de transitions végétales entre espaces urbains et naturels/ruraux.</p>	<b>En travaillant sur une gestion de l'eau plus optimale</b>	
	<p>Dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser du PLU (UA, UA, UC, UE, UX, UgV, 1AU, 1AUE, 1AUX et 2AU), l'assainissement collectif est privilégié, à défaut des dispositifs d'assainissement autonome conforme à la législation doivent être mis en place, le rejet des eaux ménagères dans les fossés et égouts interdit, les constructions ne doivent pas faire obstacle au bon écoulement des eaux de pluie dont l'infiltration à la parcelle ou la récupération doivent être facilitées. La réglementation relative au <b>PPRI</b> est prioritaire dans toutes les zones concernées.</p>	
	<b>En s'appuyant sur la présence du végétal, comme gage de diversité naturelle et de qualité de vie</b>	
<p><b>Préserver l'identité agricole, la trame "jaune" de Saint Denis de Pile :</b> Car il s'agit d'un élément identitaire fondamental de la commune, de ses paysages et d'une part conséquente de l'économie locale.</p> <p>Qu'il s'agisse d'enjeux paysagers ou d'enjeux liés aux vocations des sites, les transitions entre espaces urbanisés, naturels et les espaces agricoles doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les intérêts de cette attention sont mutuels et permettront d'éviter d'éventuels conflits d'usage.</p>	<b>En préservant la trame verte</b>	
	<p>Tous les espaces boisés (boisements structurants, ripisylves, haies bocagères, arbres isolés...) ont été exhaustivement identifiés et rapportés sur le plan de zonage. Ils sont protégés et préservés d'éventuels phénomènes d'urbanisation étant tous classés en <b>Espaces Boisés Classés</b>. Par ailleurs, les zones naturelles remarquables ont été classées en <b>Zone Naturelle (N)</b>.</p> <p>Le maillage créé par les espaces boisés classés permet d'assurer une continuité écologique sur le territoire communal, de renforcer la place du végétal dans les espaces urbanisés (centre ville) et de créer de véritables coupures dans l'urbanisation (ruisseaux de Lavié, de la Cuve, EBC à Goizet, Bossuet, Lombrière, Picampeau, Caillevat). Par ailleurs, le règlement du PLU prévoit dans les zones urbaines et à urbaniser d'intensifier la place du végétal au cœur des opérations et dans les zones de stationnement.</p>	
	<b>En valorisant les espaces agricoles</b>	
	<p>La vallée de l'Isle est majoritairement classée en <b>Zone Naturelle</b> ce qui préserve l'activité agricole existante de l'urbanisation. Tous les espaces non voués à l'urbanisation et non protégés pour leur caractère naturel remarquable sont classés en <b>Zone Agricole (A)</b>.</p>	
	<b>En gérant l'interface entre espaces agricoles et espaces urbanisés</b>	
<p>Le zonage a été réalisé en suivant de manière stricte l'urbanisation existante sur le territoire communal et notamment en limitant la <b>Zone Ucv</b> aux limites urbaines des villages existants. Les zones Ah et Nh où l'extension des constructions est envisageable sous conditions, ont été définies de manière raisonnée et cohérente avec les possibilités de développement dans ces secteurs. Des zones "tampons" sont préconisées dans les orientations d'aménagement et de programmation concernant des zones à urbaniser en contact avec des espaces agricoles.</p>		



## Objectif 2 : Recentrer l'urbanisation autour de la ville de Saint Denis de Pile

Le PLU de Saint Denis de Pile s'inscrit dans une démarche de développement durable et de préservation de l'environnement naturel et des espaces agricoles. Dans cette optique, un des objectifs majeurs de son projet d'aménagement et de développement durables et de limiter l'étalement urbain afin de limiter la consommation d'espace et afin de limiter de la même manière les déplacements pouvant être induits par une urbanisation trop diffuse ainsi que toutes les conséquences non désirables associées (gaz à effet de serre, nuisances, problématiques liées à la sécurité...).



Les orientations permettant de recentrer l'urbanisation autour de la ville de Saint Denis de Pile sont :

Objectif	Comment?	Traduction réglementaire
<b>Renforcer la centralité urbaine de Saint Denis de Pile:</b> Car il faut privilégier une densité urbaine dans le centre ville de Saint Denis de pile où sont situés les équipements communaux, les commerces et où des possibilités de développement urbain sont avérées.	En engageant une politique de renouvellement urbain au cœur de la ville  <i>Le centre ville de Saint Denis de Pile dispose d'espaces non bâtis idéalement situés au cœur de la trame urbaine où des projets d'intensification de l'urbanisation seront engagés et où un travail de diversification des fonctions devra aussi être conduit. Le centre historique devra également faire l'objet d'une restructuration afin de profiter des éléments bâtis remarquables dans ce secteur et afin de densifier cet espace.</i>	Classement en Zone UA1 du centre historique où le renouvellement urbain envisagé devra se faire en accord avec les OAP.  Classement des secteurs bordant l'Avenue François Mitterrand en Zone UB1 où le développement devra être cohérent avec les OAP et notamment avec les densités avancées.  Classement de deux zones 1AU et d'une zone 2AU en centre ville afin de réinvestir des espaces stratégiques dans le but de densifier à terme l'urbanisation.  Autorisation d'implanter, dans le respect des OAP, des constructions à vocation de commerces, services, hôtellerie, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif dans les zones UA1, UB1 et UB2 et possibilité d'implanter des constructions à vocation d'artisanat, bureaux et hôtellerie dans la zone 1AU.
	En rééquilibrant le centre par la création d'un quartier durable  <i>L'urbanisation actuelle est concentrée, soit dans le centre ville, soit dans les villages. Le développement de l'urbanisation devra se faire en privilégiant des espaces continus à la trame urbaine actuelle afin de limiter la consommation d'espace et afin d'optimiser la cohérence du fonctionnement urbain sur la commune. Le site du futur quartier durable est idéalement situé et permet à moyen/long terme le développement de l'urbanisation dans la continuité du centre ville mais devra optimiser son intégration environnementale.</i>	Classement en Zone 2AU de 16 hectares à proximité de la halte ferroviaire et du centre ville afin d'accueillir à terme le quartier durable.  Classement en zone 2AUL du secteur de Champs Robert dans la continuité du futur quartier durable afin de renforcer, à terme, l'intégration de cette zone dans le fonctionnement du centre ville et d'y développer des équipements sportifs et de loisirs.  Classement en Zone 1AUJ dans secteur de Champ d'Henry d'espaces nécessaires à l'accueil d'équipements publics à proximité du centre ville et du futur quartier durable.  Mise en place de l'emplacement réservé n°15 afin de créer un cheminement doux entre le futur quartier durable, le centre ville et les équipements publics.
<b>Permettre un développement mesuré des villages:</b> Car les villages se sont développés au cœur d'espaces naturels et agricoles et que les formes urbaines dans ces secteurs sont consommatrices d'espaces.	En interdisant les constructions à vocation d'habitat en dehors des villages et en se limitant au développement des dents creuses identifiées dans les villages.	Classement précis des cœurs de villages en Zone UAv afin de les distinguer des extensions plus récentes. Seuls la densification et le renouvellement urbain sont envisageables dans cette zone.  Classement des extensions des villages en Zone UCv où le renouvellement urbain et la densification des dents creuses sont privilégiés. La limite de cette zone a été strictement établie par les constructions existantes.  Préservation des coupures urbaines dans les villages par le classement en Zones Agricole ou Naturelle d'espaces interstitiels entre constructions existantes.  Préservation des éléments végétaux remarquables aux abords et dans les villages afin de les préserver d'une éventuelle urbanisation.

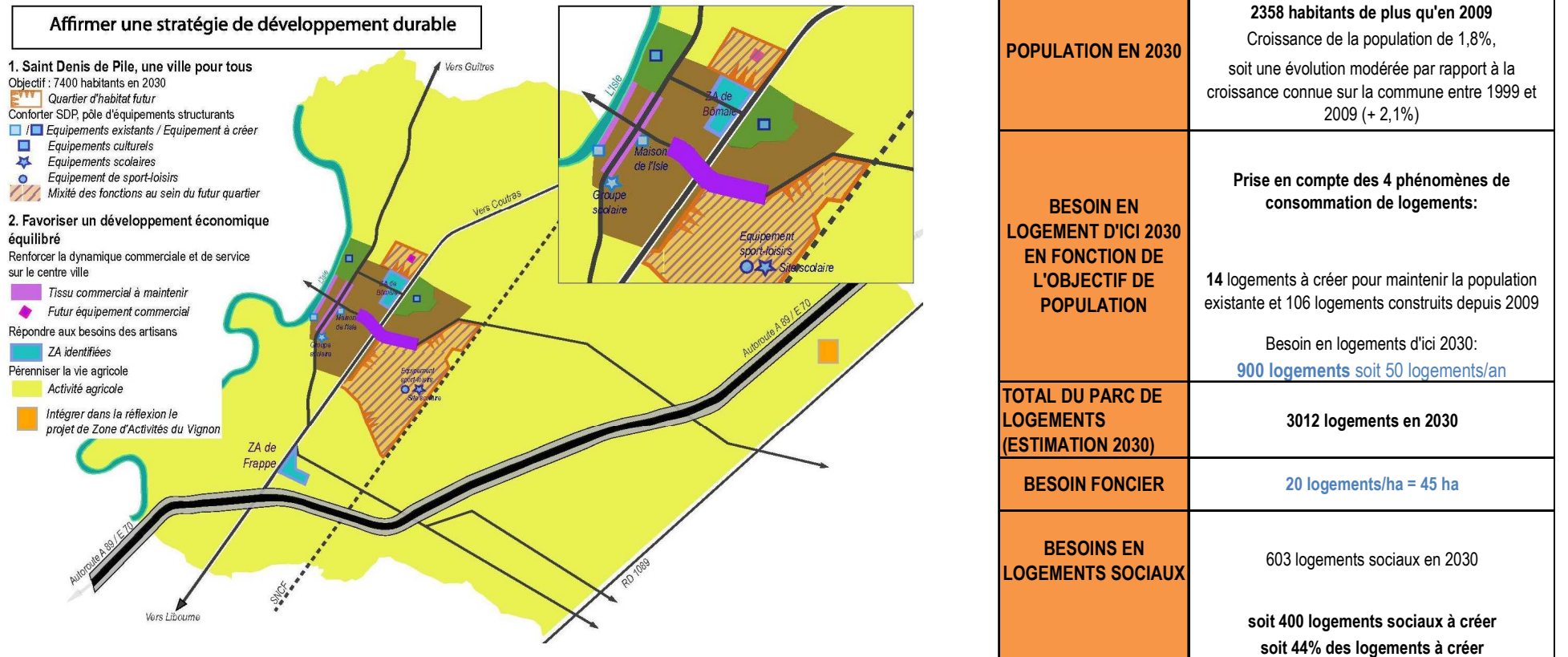
## Affirmer une stratégie de développement durable

### Objectif 1 : Saint Denis de Pile, une ville pour tous

Le scénario « au fil de l'eau » présenté dans la partie initiale de ce rapport prévoit, dans le cadre d'une moyenne des tendances observées jusqu'alors, une évolution démographique annuelle de 2,1% soit une population totale en 2030 de 7900 habitants sur l'ensemble de la commune.

Afin d'élaborer un PLU permettant le développement durable de la commune, les études démographiques ainsi que celles réalisées afin de déterminer les besoins en logements réels à l'horizon 2030 ont permis de définir un scénario permettant de positionner Saint Denis de Pile comme Pôle complémentaire au Nord de Libourne.

Ce scénario est légèrement en deçà du scénario « au fil de l'eau » puisqu'il prévoit une croissance annuelle moyenne de 1,8% et permet d'atteindre l'objectif de 7400 habitants sur la commune en 2030 tout en visant une consommation modérée de l'espace (45 hectares contre 67,1 ha au cours des dix dernières années) :



Dans l'optique d'établir « Saint Denis de Pile, une ville pour tous » et d'atteindre l'objectif de 7400 habitants sur la commune en 2030, une série de mesures sont nécessaires afin d'adapter l'offre présente sur la commune et notamment en matière de logements et d'équipements :

Objectif	Comment?	Traduction réglementaire
<b>Adapter l'offre en logements :</b> Car il est primordial de développer le territoire communal en prévoyant une offre de logements adaptée aux besoins avérés et aux besoins futurs induits par l'évolution démographique.	<b>Favoriser le parcours résidentiel et la mixité</b>	Classement en centre ville d'espaces en Zones UA1, UB 1 et 1AU, en entrée Nord d'espaces en Zone 1AU et dans le secteur de Champs d'Henry en Zone UC1: <b>dans toutes ces zones le respect des OAP est obligatoire.</b> Dans ces zones, les OAP prévoient le développement de constructions à vocation d'habitat selon des formes urbaines variées afin de proposer un parc de logements diversifié répondant à toutes les attentes.  Les OAP prévoient dans les secteurs UA1 et UB1 du centre ville une mixité des fonctions importantes avec la possibilité d'implanter des commerces, services, hôtellerie, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif et en Zone UB2 l'implantation exclusive de commerces et services.  Sur le reste de la commune et notamment dans les Zones UC, UCv et UA, <b>les dents creuses identifiées permettront de développer de l'habitat selon des formes urbaines identifiées jusqu'alors, en réponse aux attentes locales.</b>
	<b>En répondant aux besoins en logements locatifs sociaux</b>	Les OAP prévues sur la commune prévoient à minima la réalisation de 50% de logements sociaux par secteur de développement (quartier durable). Sur le centre ville, 60% des logements construits dans le cadre du PLU seront des logements sociaux.
	La commune de Saint Denis de Pile doit répondre aux objectifs de 20% de logements sociaux sur l'ensemble de son parc en réponse à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Pour cela et comme le prévoit le scénario retenu à l'horizon 2030, 383 logements sociaux devront être créés, soit 40% de l'ensemble des nouveaux logements à édifier sur la commune.	
<b>Conforter Saint Denis de Pile comme pôle d'équipements structurants à l'échelle de l'intercommunalité :</b> Car il est fondamental de proposer une offre satisfaisante en équipements et services sur le territoire parallèlement à l'arrivée de nouveaux habitants tout en établissant la commune comme pôle structurant de l'intercommunalité.	<b>Améliorer l'offre d'équipements et de services</b>	Une offre conséquente en services pourra être développée le long de l'Avenue François Mitterrand, depuis le centre ville jusqu'au secteur de Champs d'Henry ainsi que le long de la Route de Paris dans le centre historique: <b>les Zones UB1, UB2 et UA1 permettant leur implantation.</b>  Le classement en zone 1AUE des espaces nécessaires à l'accueil d'équipements publics dans le secteur de Champs d'Henry permet de repenser l'offre communale et de l'intégrer aux futures zones de développement (Champs d'Henry, quartier Durable) et aux zones urbaines existantes (centre ville et Barail des Jais).
	<b>Améliorer l'accessibilité et la lisibilité des équipements</b>	Les zones UA1 et UB1 sont situées au cœur de la trame urbaine existante du centre ville et permettront, en accord avec les OAP, de développer une offre importante en logements et en commerces et services. <b>La mixité des fonctions est totalement assurée. L'implantation de commerces et services en Zone UB2 renforce cette mixité.</b>  Le classement en zone 1AUE des espaces nécessaires à l'accueil d'équipements publics dans le secteur de Champs d'Henry permet de les intégrer au centre ville et zones urbanisées, existantes ou à envisagées.  Le classement en Zone 2AUL des espaces situés entre le futur quartier durable et le secteur de Champs d'Henry permet d'assurer le développement d'équipements de loisirs au cœur d'espaces urbanisés ou prochainement urbanisés.  Le classement en Zone UE du parc de Beaumale et des terrains de sport communaux permet de conserver des équipements à proximité directe du centre ville.  Les OAP prévoient des cheminements doux entre les espaces urbanisés et les équipements publics ainsi que la requalification de la Route de l'Europe et de l'Avenue François Mitterrand afin d'assurer des déplacements sécurisés entre les équipements et les zones à vocation d'habitation.
	<b>Anticiper les besoins des nouvelles populations</b>	Toutes les zones à vocation d'équipements (UE, 1AUE ou 2AUL) ainsi que celles permettant l'implantation de services et d'équipements publics et d'intérêt collectif (UA1, UB1, UB2, 1AU) permettent de répondre aux besoins induits par l'évolution démographique prévue à l'horizon 2030.
	L'arrivée de 2358 habitants supplémentaires par rapport à 2009 engendre un besoin évident en équipements auquel le PLU permettra de répondre en augmentant la capacité d'équipements existants et en créant éventuellement de nouveaux.	

L'objectif d'atteindre 7400 habitants en 2030 sur la commune est atteint par le biais des terrains classés en zone à urbaniser, par le comblement des dents creuses et par les projets de renouvellement urbain dans le Centre Ville. Il est ainsi envisagé la création de 908 logements supplémentaires à l'horizon 2030 dont 425 logements sociaux soit 46% des logements créés.

La programmation prévue sur la commune, associée à la réhabilitation de logements vacants ou indignes sur le centre-ville et les villages, permettrait d'atteindre les minimas en logements sociaux prévus par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain à l'échéance du PLU.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
<b>CENTRE VILLE – 174 logements</b>																
Centre Ville 1 – PHASE 1 – Avenue François Mitterrand, Place de la République, Est de la Résidence de l'Isle	Création de 81 logements dont 48 logements sociaux															
Centre Ville 1 – PHASE 2 – Secteur Sud de la Résidence de l'Isle	Création de 24 logements dont 14 logements sociaux															
Centre Ville 2 – Route de Lussac	Création de 69 logements dont 41 logements sociaux															
<b>ENTREE NORD – 109 logements</b>																
Développement de l'ensemble des logements	Création de 109 logements dont 65 logements sociaux															
<b>QUARTIER DU CHAMP D'HENRY</b>	Création de 103 logements dont 51 logements sociaux															
<b>PINAUD</b>	Création de 67 logements															
<b>NOUET</b>	Création de 19 logements															
<b>ZONE UB DU SECTEUR INTERMARCHÉ</b>	Création de 46 logements dont 27 logements sociaux															
<b>ZONE 3AU DES GRAVIERES</b>	Création de 240 logements dont 180 logements sociaux															
<b>DENTS CREUSES</b>	Création de 150 logements															
<b>CREATION DE LOGEMENTS ANNUELLE</b>	71	71	71	80	80	80	33	33	33	32	32	32	80	80	80	
<b>CREATION DE LOGEMENT SOCIAUX</b>	86			87				37			35			180		
<b>TOTAUX PAR PERIODE</b>	453 LOGEMENTS CREES ENTRE 2015 ET 2021						195 LOGEMENTS CREES ENTRE 2021 ET 2027						240 LOGEMENTS CREES ENTRE 2027 ET 2030			

## Objectif 2 : favoriser un développement économique équilibré

Le développement économique de Saint Denis de Pile se doit d'être équilibré et pour cela toutes les composantes économiques de la commune doivent être prises en considération. Dans cette optique, la dynamique commerciale doit être renforcée voire développée, notamment dans les secteurs urbains, l'activité agricole doit être maintenue et tout projet envisagé sur le territoire communal accompagné.

Ces objectifs permettant de favoriser le développement économique de la commune se traduisent concrètement par les mesures suivantes :

Objectif	Comment?	Traduction réglementaire
Intégrer dans la réflexion le projet de Zone d'Activités du Vignon : Car ce projet d'envergure développé sur le territoire de Saint Denis de Pile aura des répercussions importantes en matière d'aménagement du territoire à l'échelle locale et permettra de conforter la place occupée par la commune dans l'intercommunalité.	En prenant les dispositions réglementaires afin de permettre l'implantation d'une telle zone sur le territoire, en permettant la création de logements, services et équipements sur la commune afin d'assurer l'accueil optimal des futures activités et en prenant les dispositions permettant d'intégrer ce projet dans l'environnement naturel dyonisien.	Classement en Zone 2AUX des espaces du POS déjà voués au développement à long terme d'activités économiques près de La Fiole.  L'offre en logements et services sur la commune sera renforcée avec la densification du centre ville et l'implantation de commerces, services et équipements dans ce secteur, le développement d'une zone à vocation commerciale en entrée Nord et l'ouverture à l'urbanisation de différents secteurs au cœur de la trame urbaine existante. Une zone 3AU est définie pour répondre, à terme, aux besoins éventuels liés à une possible implantation de cette zone.
Renforcer la dynamique commerciale et de service sur le centre ville : Pour assurer une offre suffisante aux nouveaux habitants et afin de renforcer la centralité existante dans le centre ville.	Créer un véritable pôle commercial le long de l'avenue François Mitterrand	
	Le PLU devra permettre par le biais du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation le développement d'activités commerciales dans ce secteur qui constitue un axe majeur du fonctionnement urbain du centre ville et où l'offre résidentielle est conséquente et vouée à se développer.	La zone UB1 permet l'implantation de constructions à vocation d'habitat, de commerces, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.  La zone UB2 permet l'implantation de constructions à vocation de commerces, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif  Les OAP réalisées sur l'ensemble du secteur centre ville prévoit une mixité des fonctions le long de l'Avenue François Mitterrand avec des surfaces en rez-de-chaussée consacrés aux commerces et services et la totalité des espaces situés autour du giratoire sur la RD 674 (en UB2) à vocation de commerces et services.
	Favoriser un maintien du tissu commercial existant	
	Dans le centre ville et notamment le long de la RD 910, les commerces existants devront être préservés et le PLU devra permettre une pérennité certaine à ces activités.	Les zones UA et UA1 concernent les espaces situés de part et d'autre de la RD 910 dans le centre ville. Ces Zones permettent l'implantation de constructions à vocation de commerces, services et d'artisanat à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat. Dans la zone UA1, ces nouvelles constructions sont autorisées sous condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Redynamiser les quais de l'Isle	
De la même manière que pour les activités présentes le long de la RD 910, le secteur du centre historique de la commune devra faire l'objet d'un travail de restructuration permettant le développement d'activités commerciales et de services et la (re)connexion de ce secteur avec le reste de la commune.	La Zone UA1, correspondant au centre historique, permet les nouvelles constructions à usage d'habitat, de commerces, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.  Les OAP dans ce secteur prévoient la création de venelles au cœur du quartier, d'un cheminement doux le long de l'Isle, d'un espace public au Sud du quartier et la reconversion de l'école maternelle en espace culturel, associatif et de loisirs.  Au sud du centre historique un emplacement réservé a été mis en place afin de connecter le quartier aux berges de l'Isle.	
Anticiper l'arrivée de nouvelles structures commerciales		
L'entrée Nord de la commune sera privilégiée pour accueillir de nouvelles structures commerciales étant donné sa localisation le long de la RD 674 et de sa proximité avec le centre ville. Le PLU devra permettre de continuer à accueillir des activités dans la zone de Frappe.	Classement en Zone 2AUXc des espaces permettant l'accueil d'une zone commerciale en entrée Nord de la commune où seront autorisées, après modification ou révision du PLU, l'extension et la construction des bâtiments à usage d'activités artisanale, industrielle ou commerciale.	
Répondre aux besoins des artisans : Pour assurer une diversité des activités et pour permettre une pérennité aux activités artisanales locales.	En identifiant les zones d'activités sur la commune, en permettant l'implantation d'activités artisanales sur la nouvelle zone en entrée Nord et en permettant l'implantation de certaines activités artisanales dans la trame urbaine.	L'artisanat est autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances pour les habitations voisines, dans les zones urbanisées de la commune (UA, UB, UC, UX) et les zones à urbaniser (1AU, 1AUX, 2AUXc). L'artisanat est aussi autorisé dans les zones UA1 UB1 et UC1 à condition que les OAP soient respectées.
Pérenniser la vie agricole: Pour protéger les paysages associés à cette activité ainsi que l'économie liée et pour préserver l'identité de la commune de Saint Denis de Pile.	En développant un projet de territoire peu consommateur d'espaces agricoles, qui préserve les paysages ruraux et qui permettent aux exploitations agricoles le souhaitant de développer leur activité et/ou de la diversifier.	Classement des zones urbaines du centre ville et des villages en se limitant strictement à l'urbanisation existante.  Classement des zones à urbaniser dans la continuité directe du centre ville.  Préservation des coupures à l'urbanisation dans les villages.  Classement en Zone Agricole de tous les espaces identifiés comme tels et non classés en zone urbaine ou à urbaniser.

## Penser autrement la ville

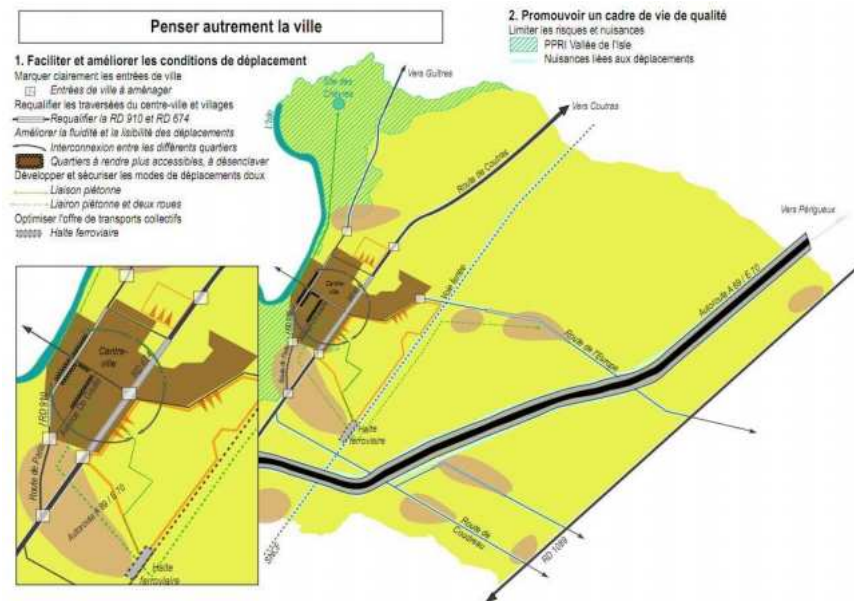
### Objectif 1 : faciliter et améliorer les conditions de déplacement

La commune de Saint Denis de Pile est traversée par différents axes viaires importants (deux routes départementales sont classées à grande circulation et l'A89) et la trame urbaine actuelle incite à l'utilisation de véhicules motorisés pour effectuer les déplacements, notamment par son caractère diffus. Parallèlement à la volonté de recentrer l'urbanisation autour du centre ville de Saint Denis de Pile et de manière complémentaire, les déplacements sur la commune doivent être facilités et optimisés, d'une part pour améliorer la sécurité des habitants dans leurs déplacements quotidiens et d'autre part afin de minimiser l'impact négatif de ces déplacements sur le cadre de vie et l'environnement naturel. L'accent sera donc mis dans ce sens sur le développement de cheminements doux sur l'ensemble du territoire communal.

Objectif	Comment?	Traduction réglementaire
<p><b>Marquer clairement les entrées de ville:</b> Afin d'identifier clairement les entrées de ville et les entrées dans les villages structurants, d'optimiser la sécurité dans ces secteurs et d'en améliorer la qualité esthétique.</p>	<p><i>En marquant de manière formelle les différentes entrées dans les zones agglomérées et en y réalisant des aménagements qualitatifs pour valoriser ces espaces.</i></p>	<p>Classement en Zone Naturelle des espaces bordant le ruisseau de Lavié et classement comme Espaces Boisés Classés de la ripisylve associée.</p> <p>Mise en place d'un emplacement réservé à la bifurcation entre la RD 674 et la RD 910 afin d'aménager de manière qualitative et sécurisée l'entrée de ville Sud.</p> <p>Mise en place d'espaces boisés classés en entrée de ville Est de part et d'autre de la Route de l'Europe pour aménager de manière qualitative cette entrée de ville et minimiser l'impact visuel du lotissement du Barail des Jais.</p> <p>Valorisation de l'entrée Nord par un traitement paysager spécifique défini dans l'OAP correspondante.</p> <p>Mise en place d'espaces boisés classés aux abords des villages afin de conserver le caractère naturel de ces secteurs et assurer leur intégration dans les paysages communaux.</p> <p>Classement des villages en zone urbaine selon les limites fixées par l'urbanisation existante.</p>
<p><b>Requalifier les traversées de Saint Denis de Pile et des villages structurants:</b> Pour optimiser les déplacements dans ces secteurs, pour assurer une sécurité optimale aux modes de déplacements les plus vulnérables et notamment pour assurer des traversées piétonnes sécurisées sur ces axes.</p>	<p><i>En mettant en place des zones 30 dans le centre ville et notamment sur la RD 910, la Route de Lussac et l'Avenue François Mitterrand et en intégrant la RD674 à l'agglomération de Saint Denis de Pile dans toute la traversée afin de réduire la vitesse autorisée à 50 km/h ; cette vitesse sera établie sur tous les accès au centre ville. Ces grands principes seront également utilisés dans les villages de Goizet, Martin Masson et Bossuet.</i></p>	<p>Mise en place d'un emplacement réservé le long de la RD 910 dans le secteur de Beaumale afin d'assurer des déplacements doux sécurisés vers et depuis le centre ville.</p> <p>Traitement de l'accès à la future zone commerciale en entrée Nord par un carrefour giratoire défini dans l'OAP correspondante.</p> <p>Requalification de la Route de l'Europe au droit du secteur de Champs d'Henry jusqu'à l'Avenue François Mitterrand comme défini dans l'OAP correspondante.</p> <p>Requalification de l'Avenue François Mitterrand entre la RD 674 et la Place de Verdun comme défini dans l'OAP correspondante.</p> <p>Mise en place de cheminements doux sur tout le secteur du centre ville dans le cadre des OAP.</p>
<p><b>Améliorer la fluidité et la lisibilité des déplacements:</b> Pour favoriser les déplacements doux dans le centre ville ainsi que dans les zones de développement de l'urbanisation et afin de mettre en valeur certains espaces remarquables de la ville.</p>	<p><i>En mettant en place une zone de rencontre sur l'ensemble du centre historique de Saint Denis de Pile afin de remettre en valeur les berges de l'Isle et afin de reconnecter cet espace remarquable au centre ville et en mettant en place des connexions sécurisées entre les différents quartiers et entre les futures zones d'urbanisation projetées sur la commune.</i></p>	<p>Mise en place d'une zone 30 et d'une zone de rencontre dans le centre historique comme défini dans l'OAP correspondante.</p> <p>Mise en place de cheminements doux sur l'ensemble du secteur du centre ville dans le cadre de OAP, entre les zones stratégiques (haltes ferroviaires, équipements, services, commerces) et les zones à vocation d'habitat.</p> <p>Au sud du centre historique un emplacement réservé a été mis en place afin de connecter le centre ville aux berges de l'Isle.</p> <p>Mise en place d'un emplacement réservé le long de la RD 910 dans le secteur de Beaumale afin d'assurer des déplacements doux sécurisés vers et depuis le centre ville.</p>
<p><b>Développer et sécuriser les modes de déplacements doux:</b> Pour limiter l'utilisation de la voiture particulière sur la commune, améliorer le cadre de vie et minimiser les impacts sur l'environnement liés aux déplacements.</p>	<p><i>En requalifiant les traversées urbaines afin de sécuriser les cheminements piétons et cyclables, en mettant en place des cheminements doux afin de connecter les points générateurs de déplacements avec le reste de la commune et en aménageant les nouvelles zones d'urbanisation en mettant l'accent sur les déplacements doux dans ces zones et entre ces zones et le reste de la trame urbaine.</i></p>	<p>Mise en place de cheminements doux sur l'ensemble du secteur du centre ville dans le cadre de OAP, entre les zones stratégiques (haltes ferroviaires, équipements, services, commerces) et les zones à vocation d'habitat.</p> <p>Requalification de la Route de l'Europe dans le cadre des OAP en aménageant une voie mixte de part et d'autre de l'axe viaire afin de favoriser les déplacements doux.</p> <p>Création de venelles dans les secteurs à urbaniser et dans le centre historique dans le cadre des OAP.</p>
<p><b>Optimiser l'offre en transports collectifs:</b> Afin de limiter l'utilisation de la voiture particulière sur l'ensemble du territoire communal et dans les déplacements intercommunaux</p>	<p><i>En densifiant le secteur de Pinaud pour créer un quartier résidentiel conséquent à proximité directe de la halte ferroviaire qui sera par ailleurs connectée au centre ville et aux futures zones de développement par des cheminements doux.</i></p>	<p>Classement en zone UC et 1AUv des espaces non bâtis dans le secteur de Pinaud afin de densifier ce quartier, idéalement situé à proximité de la halte ferroviaire.</p> <p>Classement en zone 3AU du secteur de Champs de Pinaud où sera implanté le quartier durable à proximité de la halte ferroviaire.</p> <p>Définition des espaces nécessaires à l'aménagement de haltes d'autobus sécurisées le long de la RD674 dans le cadre de l'OAP correspondante.</p>

## Objectif 2 : promouvoir un cadre de vie de qualité

Le PLU communal envisage d'améliorer de manière notable le cadre de vie dyonisien en prenant pour cela en considération les risques et nuisances identifiés sur la commune, en mettant à disposition des habitants tous les équipements et services nécessaires à leur épanouissement et en aménageant le territoire de manière durable et en intégrant les préoccupations environnementales au cœur du projet.



Objectif	Comment?	Traduction réglementaire
<p><b>Renforcer le lien social:</b> Afin de permettre à la population de s'épanouir dans les espaces directement situés à proximité des secteurs résidentiels.</p>	<p>En développant les pôles d'équipements sur la commune, en développant une offre de commerces et services au cœur des zones résidentielles et en aménageant des espaces publics de qualité au cœur des espaces urbanisés.</p>	<p>Classement en zone UA, UA1, UB, UB1, UB2, et UC1 d'une part importante de la trame urbaine existante et où l'intensification de l'offre en logements est envisagée: ces zones permettent également l'implantation de commerces et services.</p> <p>Classement en espace boisé classé d'un parc situé le long de l'Avenue François Mitterrand, au niveau du relais France Télécom.</p> <p>Création d'espaces publics au cœur des OAP envisagées sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Mise en place d'un espace culturel à proximité du centre historique.</p> <p>Connexions vers l'Isle et les espaces naturels/ ruraux de la commune par la mise en place de cheminements doux.</p> <p>Développement d'équipements publics, de sports et de loisirs à proximité de la trame urbaine existante et future.</p>
<p><b>Promouvoir un urbanisme durable et respectueux de son environnement:</b> Pour développer le projet de territoire communal en prenant en considération les grands enjeux du développement durable.</p>	<p>En préconisant l'implantation de constructions prenant en compte les conditions climatiques, en favorisant des formes urbaines peu consommatrices d'espaces, notamment dans le centre ville ou à proximité, en prenant en considération les ressources naturelles disponibles et les réseaux existants sur la commune pour développer la trame urbaine et en minimisant les déplacements afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre.</p>	<p>Mise en place de principes de densité élevées dans le cadre des OAP (entre 15 et 90 logements/hectare).</p> <p>Obligation d'être raccordé au réseau d'assainissement collectif pour toutes les zones lorsqu'il existe. Obligation de mettre en place des dispositifs autonomes d'assainissement le cas échéant.</p> <p>Interdiction de rejeter les eaux ménagères dans le milieu naturel.</p> <p>Prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoire dans toutes les zones.</p> <p>Traitement paysager dans les espaces de stationnement et dans les espaces de transition urbain/rural.</p> <p>Les performances énergétiques des constructions devront tendre vers celles de Bâtiments Basse Consommation.</p> <p>Optimisation des déplacements doux sur la commune par la mise en place d'un maillage de cheminements doux complet dans le cadre des OAP.</p>
<p><b>Limiter les risques et nuisances:</b> Le développement du territoire doit se faire à la marge des périmètres définis par les zones d'aléas naturels et doit tenir compte des éventuelles nuisances créées par certaines infrastructures et activités afin de garantir une sécurité optimale des biens et des personnes.</p>	<p>En développant le territoire et notamment les constructions à vocation d'habitat en se référant de manière stricte aux périmètres définis par les risques d'inondation et de retrait/gonflement d'argile ainsi qu'à leurs prescriptions réglementaires et en prenant en considération les éventuels recul à observer au delà du réseau de communication présent sur la commune et des différentes activités classées pour l'environnement.</p>	<p>Classement en Zone Naturelle, le cas échéant en zones Ap ou Ni, des espaces non bâtis compris dans le périmètre du PPRi en vigueur.</p> <p>Classement en Zone Naturelle, le cas échéant en zone Ap, des espaces non bâtis compris dans le périmètre de l'aléa mouvement de terrain.</p> <p>Définition des recul à observer pour les constructions à l'article 6 de chaque zone et en fonction des axes viaires présents sur la commune.</p> <p>Définition des zones urbaines ou à urbaniser en fonction des périmètres de protection à conserver autour de certaines activités agricoles présentes sur le territoire communal.</p> <p>Identification de manière exhaustive sur le plan de zonage des zones de dépôt et de stockage et obligation de réaliser des études de sol avant tout projet de construction dans les secteurs identifiés.</p>

## 4. LE PROJET DE PLU

---

## LE ZONAGE

---

Le zonage du PLU a évolué par rapport à celui du POS précédent, pour tenir compte de la mixité urbaine et sociale imposée par la loi, de l'évolution des règles de construction et des nouvelles préoccupations environnementales. Ce zonage a été établi pour répondre aux objectifs de la commune traduits dans le P.A.D.D.

- **Les zones urbaines**, ou zones **U** sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones à urbaniser**, ou zones **AU** sont relatives aux « secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation » (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme). Ces secteurs ne sont pas équipés, et leur urbanisation dépend de la réalisation des équipements internes à la zone, et de leur accessibilité. Ils correspondent aux espaces sur lesquels les élus souhaitent voir l'urbanisation s'étendre progressivement.

- **Les zones agricoles**, ou zones **A** correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones naturelles et forestières**, ou zones **N** sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).



## LE REGLEMENT

---

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones... » (art. R 123.4 du Code de l'Urbanisme).

**Article 1** - Occupation ou utilisation du sol interdites

**Article 2** - Occupation ou utilisation du sol admises sous conditions

**Article 3** - Accès et voirie

**Article 4** - Desserte par les réseaux

**Article 5** - Caractéristiques des terrains (pas de superficie minimale sauf pour la réalisation d'un assainissement autonome ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone)

**Article 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Article 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

**Article 9** - Emprise au sol

**Article 10** - Hauteur maximum des constructions

**Article 11** - Aspect extérieur et aménagements des abords

**Article 12** - Stationnement

**Article 13** - Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

**Article 14** - Coefficient d'Occupation du Sol

**Article 15** - Performances énergétiques et environnementales

**Article 16** - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement de Saint Denis de Pile a été modifié dans un souci de simplification et de cohérence vis-à-vis des lois Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH). Il s'inspire cependant des règles du précédent POS.

## JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT DENIS DE PILE

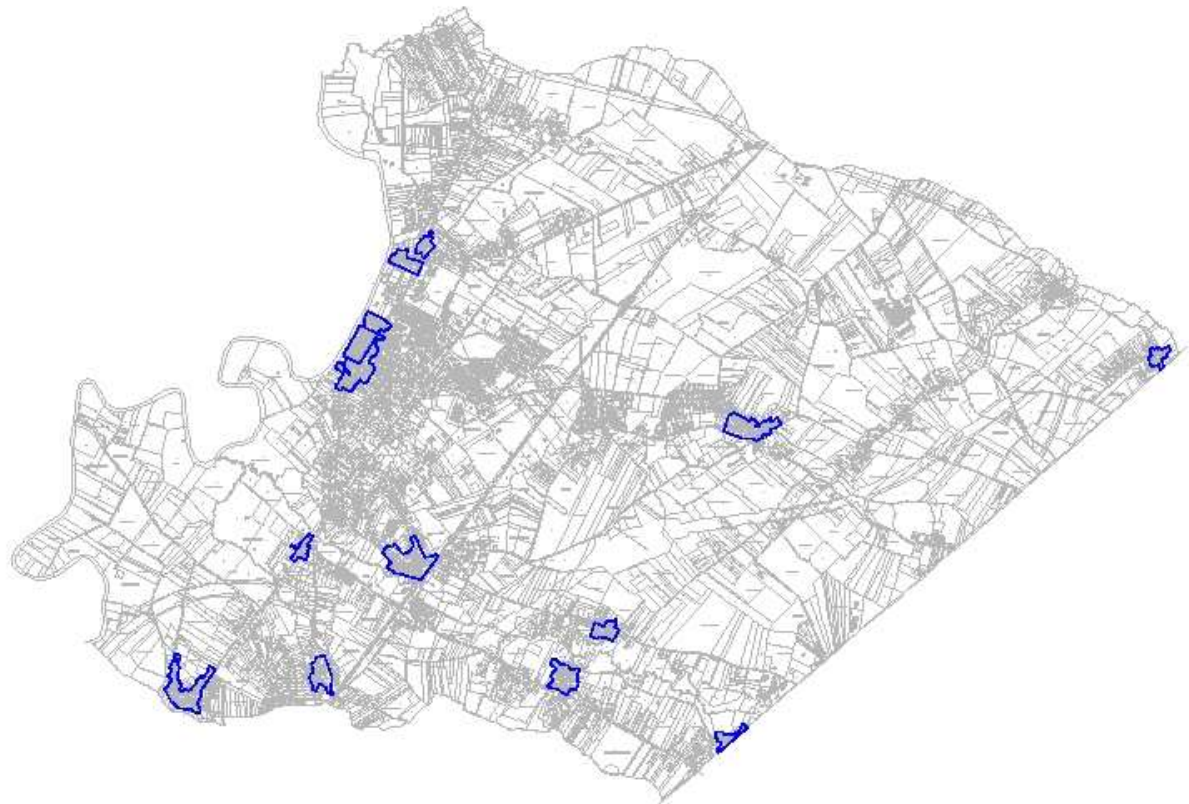
### LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines, ou zones U sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

### 1. LA ZONE UA

#### Description et caractéristiques:

La zone UA correspond aux secteurs anciens situés à proximité du centre ville ou dans les villages étant composés d'un bâti traditionnel et ayant pour vocation l'habitat, le commerces (sauf en UAV) et les services ; cette zone fait l'objet de trois sous secteurs, **la zone UA1, la zone UAY et la zone UAV**. L'ensemble des trois zones est parfaitement desservi par les réseaux. La mise en œuvre de projets dans ces zones est soumise à l'aval éventuel de l'Architecte des Bâtiments de France en raison des éléments patrimoniaux s'y trouvant et au respect strict de la réglementation appliquée au Plan de Prévention des Risques Inondation ; les zones UA, UAY et UA1 étant en partie concernées par le périmètre de ce plan de prévention. Les projets envisagés en zone UA1 doivent être cohérents avec les OAP dans le secteur.



## Délimitations:

La zone UA : Cette zone concerne précisément les espaces situés le long de la Route de Paris au Sud du Bourg et excluant le centre historique, les espaces englobant la mairie et la bibliothèque, ceux situés autour de l'église, les secteurs de Chaumette et des Quatre-Vents ainsi que du secteur historique de Pinaud. La mixité des fonctions urbaines est de rigueur permettant le maintien et le développement d'activités économiques (commerces bureaux, artisanats et évolution des industries et activités agricoles existantes) et bien sûr le développement des constructions à usage d'habitat et équipements publics ou d'intérêt collectifs. .

### Zone UA : Centre-Ville

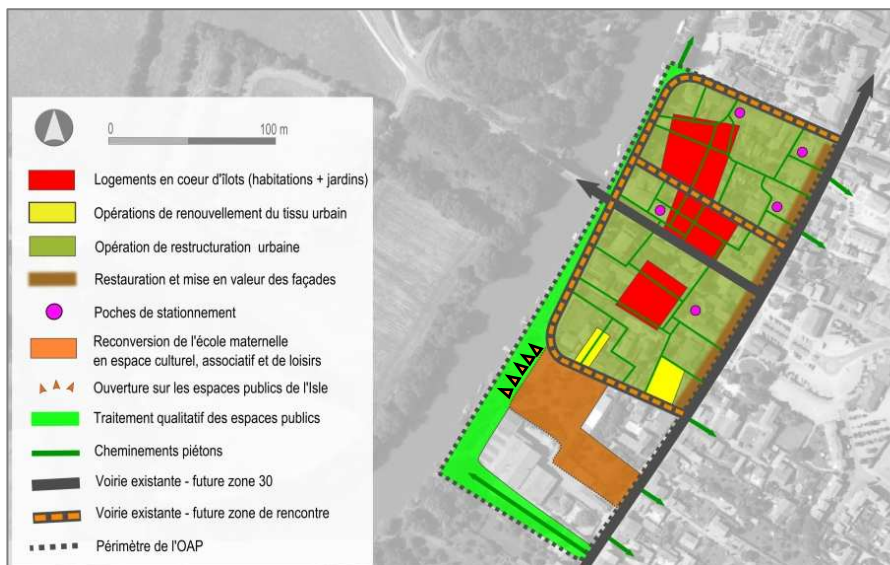


La délimitation de la zone UA sur le centre-ville de Saint Denis de Pile s'appuie la trame de bâti ancien composée de maisons typiquement girondines avec leurs cours intérieures et jardins attenants à l'arrière.

A l'exception des îlots bâtis compris entre la route de Paris et les quais de l'Isle (voir secteur UA1 suivant), la zone UA englobe le quartier de l'église, la mairie et ses îlots bâtis attenants et l'ensemble des constructions édifiées en ordre continu le long de la route de Paris.

Une partie importante de ce quartier est concernée par la zone bleue du PPRI qui limite ainsi fortement les possibilités de densification à l'intérieur de ces espaces. Le potentiel de logement repose surtout sur la réhabilitation des logements vacants présents à l'intérieur de ce quartier.

Les secteurs UA1 et UAY : Le secteur UA1 correspond au cœur historique de Saint Denis de Pile. Il est soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévus dans ce secteur. Le secteur UAY correspond à des espaces bordant l'Isle et où sont actuellement implantées des activités industrielles. Cette zone correspond précisément au périmètre de l'activité existante le long de la Route de Paris.



La délimitation de ce secteur UA1 s'appuie sur une étude menée en parallèle du PLU portant sur la revalorisation de ces îlots bâtis. Quartier historique de Saint Denis de Pile, cet espace est aujourd'hui enclavé et fortement contraint par le PPRI qui bloque l'évolution de cet ensemble bâti. La présence de logements vacants et d'espaces non valorisés à l'intérieur de ces îlots témoignent des difficultés d'évolution de ce quartier et nuisent à l'image qualitative de Saint Denis de Pile.

Dans la logique des orientations du PADD de rouvrir les berges de l'Isle sur le centre-ville, cette étude a permis de réfléchir à l'évolution de ce quartier en s'appuyant sur les contraintes du PPRI, les problématiques de stationnement et d'accès, la mise en valeur de l'identité paysagère et architecturale et les problématiques de renouvellement urbain.

Il en ressort un potentiel en termes de renouvellement urbain estimé à environ une dizaine de logements (réhabilitations et constructions en cœur d'îlots) mais également une valorisation et reconnexion des anciennes venelles, une meilleure gestion du stationnement à l'intérieur de ce quartier et une mise en valeur des cœurs d'îlots.

Ces réflexions ont été retraduites en une orientation d'aménagement et de programmation, laquelle a été retranscrite au sein du zonage du PLU en un secteur UA1.

Quant au secteur UAY, sa délimitation s'appuie sur l'emprise des bâtiments d'activités existants. Il représente aujourd'hui un potentiel bâti existant à vocation économique déjà construit, d'autant plus qu'il se situe en zone inondable du PPRI. L'objectif d'un tel zonage est donc de prendre en compte l'existence de cette activité et également de s'appuyer sur ce potentiel bâti à vocation économique pour permettre à court moyen et long terme l'implantation d'activité en cœur de ville dans le respect des règles du PPRI.

### Zone UA : Chaumette et des Quatre-Vents



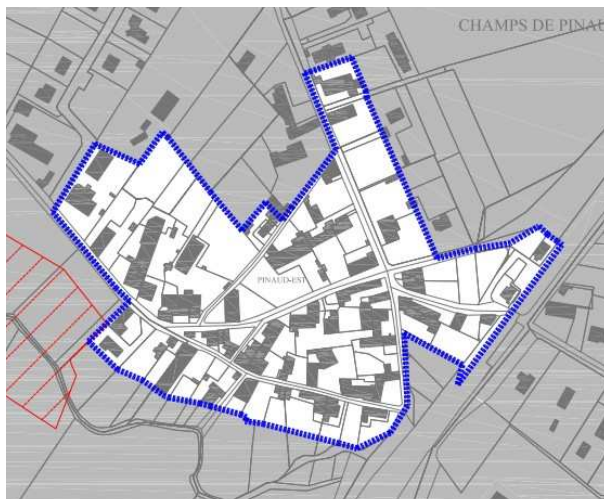
Attenant aux sites de bomale et de l'ADAPEI, l'ancien village de Chaumette marque l'entrée nord du centre-ville de Saint Denis de Pile depuis la RD 910, justifiant de fait son classement en zone UA.

La délimitation de cette zone UA s'est appuyée sur la trame bâtie ancienne du village, marquée par la présence de constructions de type girondines, souvent implantées à l'alignement des rues avec à l'arrière leurs cortèges de cours, jardins et bâtiments annexes privatifs.

Les constructions les plus récentes ont été sorties de ce zonage UA et classées en zone UC (voir chapitre suivant).

Le potentiel constructible reste faible en raison de la localisation de cette zone UA en zone inondable (zone rouge et bleue du PPRI)

### Zone UA : Pinaud



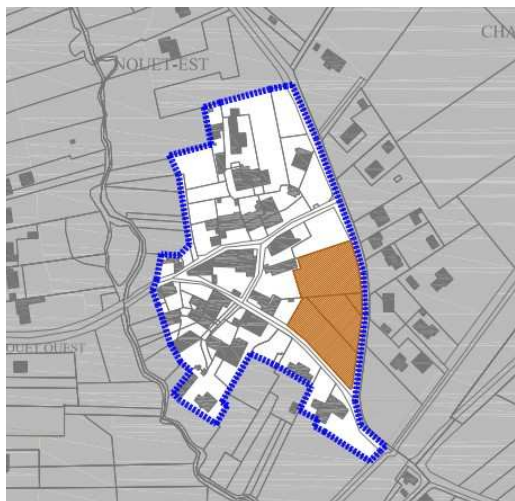
Comme l'ancien village de Chaumette, le village de Pinaud fait aujourd'hui partie intégrante du centre-ville de Saint Denis de Pile. Il s'agit également d'une porte d'entrée importante du centre-ville via la halte ferroviaire.

Cette situation particulière permet donc de justifier un classement en zone UA et non UAv (voir chapitre suivant) et ainsi d'offrir à proximité immédiate de la halte ferroviaire des possibilités d'implantations d'activités commerciales.

Concernant la délimitation de la zone UA de Pinaud, elle s'appuie comme pour les autres quartiers anciens, sur la trame urbaine ancienne toujours marquée par la même typologie d'habitat et de forme urbaine. Les possibilités d'intensification de l'urbanisation se limitent à quelques fonds de parcelles ou jardins privatifs. Ils représentent toutefois un potentiel peu important.

**La zone UAV :** La zone UAV correspond aux centres anciens des villages structurants de la commune et englobe précisément les espaces constitués par du bâti traditionnel édifié de manière continue. La définition des zones UAV s'appuie sur les orientations générales prises dans le cadre du PADD, à savoir le confortement de hameaux structurants de la commune : Nouet, Les Eymerits, Frappe, Bossuet, Martin Masson, Lamarche, Goizet et La Fiole. La définition de la notion de hameaux structurants est précisée dans le chapitre justifiant des choix réalisés pour établir le PADD (p 161.)

**Zone UAV : Nouet**



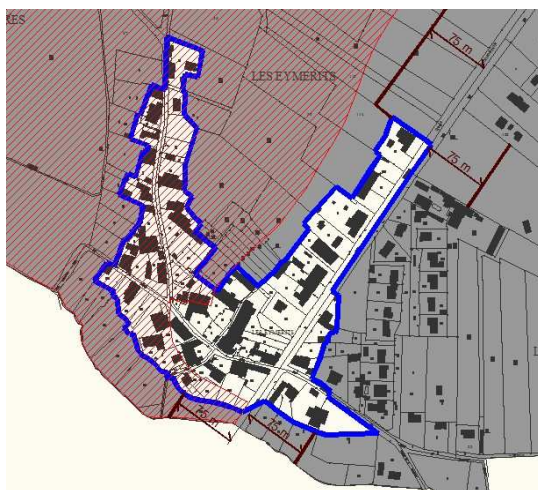
La délimitation de la zone UAV du village ancien de Nouet s'appuie sur l'ancienne trame urbaine du village. Deux éléments ont toutefois permis de délimiter précisément cette zone UA :

- la présence du ruisseau de Mauriens à l'ouest où le trait de zonage s'est calé au plus près du bâti afin d'éviter une implantation de nouvelles constructions à proximité immédiate du cours d'eau
- la route de Saint Emilion à l'ouest qui marque la limite entre le cœur historique de Nouet et les nouveaux développements urbain plus à l'ouest

En termes de potentiel, plusieurs terrains localisés entre la route de Saint Emilion et le cœur de village permettent d'accueillir de nouvelles constructions. Les règles du PLU permettront de respecter la typologie bâtie et les formes urbaines en autorisant une densification urbaine notamment par une implantation en mitoyenneté et en alignement du domaine public.

Ce potentiel représente une superficie d'environ 4400 m<sup>2</sup>

**Zone UAV : les Eymerits**



Comme pour le village de Nouet, la définition de la zone UAV s'appuie sur la trame bâtie ancienne du village, en restant au droit des constructions existantes.

Compte tenu de la présence du PPRI (zone rouge) et du recul de 35 mètres lié au passage d'un axe à grande circulation (RD 910), les possibilités de construction au sein du village des Eymerits sont quasi nulles.

La seule possibilité se localise à l'extrémité Est du village le long de la route en direction de Nouet. Il s'agit d'un jardin attenant à une construction où une nouvelle habitation pourrait être réalisée.

Comme pour Nouet, le zonage UAV s'est écarté du ruisseau des Eymerits afin d'éviter toute implantation de bâti à proximité de ce dernier et ainsi limiter toutes incidences négatives sur l'environnement naturel du cours d'eau

### Zone UAv : Frappe



Sur le village de Frappe, la délimitation de la zone UAv s'appuie également sur la trame bâtie ancienne répartie de part et d'autre de la RD 910.

A l'entrée nord est du village, les bâtiments à usage économique ont été sortis de la zone UAv pour être classés en zone UX (voir chapitre suivant) afin de permettre un maintien de l'activité économique sur ce secteur.

L'excroissance du zonage UAv sur la partie ouest du village, à l'arrière du front bâti, correspond à une Déclaration Préalable (DP), qui crée un lot à bâtir et gèle les droits à construire pendant 5 ans.

A l'exception du terrain concerné par la DP, le potentiel constructible sur ce secteur est très faible..

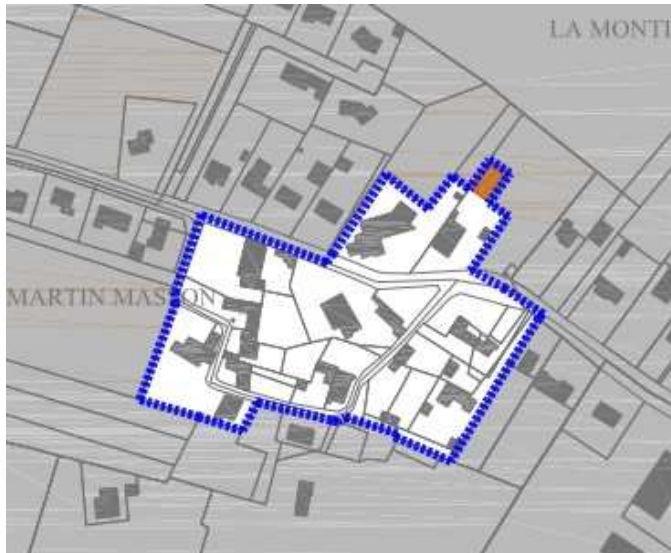
### Zone UAv : Bossuet



Sur Bossuet, le zonage UAv reprend la partie ancienne du village.

Les possibilités de densification se limitent à la partie est du village où une parcelle pourrait accueillir quelques nouvelles habitations.

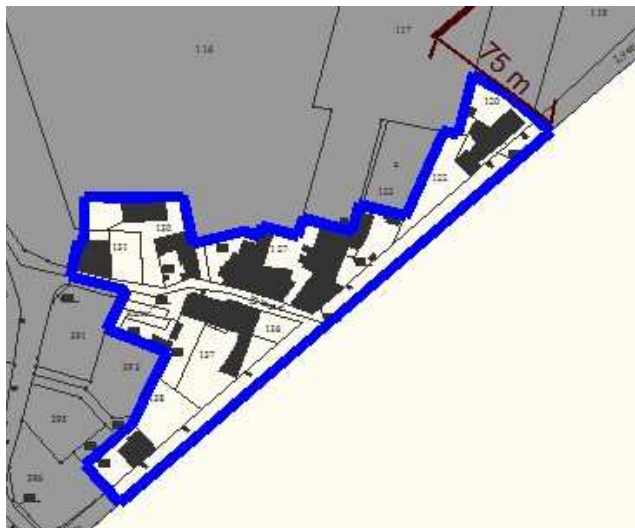
**Zone UAV : Martin Masson**



Sur Martin Masson, la délimitation de la zone UAV s'appuie également sur la partie ancienne du village.

Le potentiel constructible à l'intérieur du village est quasi nul, les terrains non construits étant des jardins et potagers participant au cadre de vie du village.

**Zone UAV : La Marche**



Comme pour les autres villages, la délimitation de la zone UAV sur le village de Lamarche s'appuie sur la partie ancienne composée de maisons de type girondine et leurs jardins et potagers attenants.

En raison de la bande inconstructible des 35 mètres liée au passage de la RD 1089, les possibilités de nouvelles constructions dans ce hameau sont inexistantes. Seules l'extension et la réhabilitation du bâti existant sont de fait possible.



### Zone UAV : Goizet

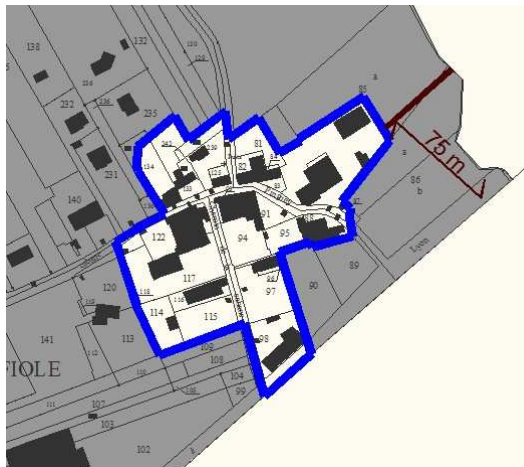


Le zonage UAV reprend également les parties anciennes du village de Goizet. Au nord du village la délimitation de la zone se limite aux constructions existantes sans laisser de possibilité d'extensions de l'urbanisation en arrière-plan ou en second rideau.

Au sud du village, la limite de la zone UAV s'appuie sur le chemin du grand bouquet qui marque la limite entre le village ancien et la vallée du ruisseau de la Cuve.

Les possibilités d'intensification de l'urbanisation sont également limitées dans ce hameau à l'exception de quelques parcelles.

### Zone UAV : La Fiole



Sur le hameau de la Fiole, la zone UAV reprend la trame ancienne du cœur de village.

En raison de la bande inconstructible des 35 mètres liée au passage de la RD 1089, les possibilités de nouvelles constructions dans ce hameau sont quasi inexistantes.

## Objectifs :

L'objectif majeur dans l'ensemble de la zone UA est de préserver le caractère traditionnel du bâti et des activités s'y trouvant le cas échéant. C'est la raison pour laquelle la vocation principale de cette zone est d'accueillir des constructions à vocation d'habitat, dans les limites de la trame urbaine existante en respectant les formes urbaines traditionnelles. Par ailleurs et uniquement en zone UA et UA1, il est envisagé de renforcer le fonctionnement urbain actuel en permettant l'implantation de commerces, services et éventuellement d'artisanat (sous certaines conditions) ; afin de favoriser la vocation commerciale du centre-ville, les commerces sont interdits en zone UAV. Enfin, afin de se réappropriier les berges de l'Isle, de restructurer et revaloriser le centre historique de Saint Denis de Pile, les opérations en UA1 devront respecter les OAP du secteur. Le secteur UAY permet aux activités existantes de continuer à fonctionner et d'évoluer sous les conditions réglementaires définies par le PPRI en vigueur.

## Surface :

	UA	UA1	UAV	Total UA
<b>Surface</b>	17,87 hectares	3,8 hectares	25 hectares	46,67 hectares
<b>Potentiel Constructible</b>	1245 m <sup>2</sup>	-	0,72 hectares	0,84 ha
<b>Densité bâtie envisagée</b>	10 logts./ha	-	10 logts./ha	10 logts./ha
<b>Logements envisageables</b>	1	-	7 logements	8 logements

## Evolution par rapport au Plan d'Occupation des sols :

Total au POS (UA + Uai)	Evolution par rapport au POS
12,1 hectares	+ 34,57 hectares

Le POS en vigueur incluait en zones UA et UA<sub>i</sub> exclusivement les espaces concernant le centre ville historique de la commune. Pour plus de cohérence avec le caractère traditionnel du bâti existant, le projet de PLU inclut les centres anciens des villages dans la zone UAV d'où l'augmentation notable de la zone UA.

**Principes réglementaires dans ces zones :**

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
<p>Conserver un cadre de vie agréable dans le centre ville, favoriser la proximité et la mixité sociale</p>	<p>- Article 1 - Article 2</p>	<p>- Interdiction d'implanter des constructions liées à l'industrie, à la fonction d'entrepôts (sauf en zone UAY), à l'exploitation agricole et forestière, à l'artisanat (sauf sous certaines conditions). - Interdiction d'implanter des installations classées au titre de la protection de l'environnement (sauf sous certaines conditions). -Les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets sont interdit ainsi que les parcs de loisirs, les terrains de camping et le stationnement de caravanes isolées. -Les antennes relais sont interdites. <b>Dans le secteur UA1</b>, les programmes de logements sous condition qu'ils comportent 60% de surface de plancher à vocation d'habitat - Conservation des locaux commerciaux existants dans les zones UA et UA1.</p>
<p>Assurer une desserte optimale aux nouvelles constructions par l'ensemble des réseaux et reconnecter les Berges de l'Isle au Centre Ville</p>	<p>- Article 3 - Article 4</p>	<p>- Obligation de connecter les terrains sujets à de nouvelles constructions à tous les réseaux (eau potable, assainissement, pluvial, électricité, téléphone, accès voirie...). - Prise en considération des exigences de défense contre l'incendie, de sécurité, d'accessibilité, de gestion des risques. - Tous les accès seront à minima de 3,5 mètres et devront respecter les besoins du SMICVAL en matière de mobilité. - En UA1, tous les accès, voies de desserte et cheminements doux doivent être compatibles avec les OAP.</p>
<p>Respect des formes urbaines traditionnelles du Centre Ville et des centres anciens des Villages</p>	<p>- Article 6 - Article 7</p>	<p>- Implanter les constructions à l'alignement des rues dans le centre ville - Implanter les constructions à l'alignement des rues dans les villages ou création d'une sensation de continuité bâtie par la création éventuelle de clôture à l'alignement des rues ou emprise publique. - Les constructions autorisées à plus de 20 mètres de l'alignement des rues auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.</p>

<p>Construction homogène des bâtiments sur le territoire communal en fonction des formes urbaines existantes</p>	<p>- Article 10  - Article 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions seront édifiées en R+2 maximum dans le centre ville afin de respecter les constructions de ville traditionnelles et en R+1 dans les villages.</li> <li>- Les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés.</li> <li>- Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.</li> <li>- Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation.</li> <li>- Les couleurs criardes sont proscrites et les clôtures doivent être en harmonie avec les façades des habitations.</li> </ul>
<p>Une offre de stationnement intégrée aux constructions et suffisante par rapport aux éventuels projets envisagés</p>	<p>- Article 12</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement est géré en dehors de la voie publique.</li> <li>- Une place par logement jusqu'au T2, deux places par logement jusqu'au T3, T4 ou plus.</li> <li>- Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau, 40 m<sup>2</sup> de commerces et artisanat.</li> <li>- Des places pour les visiteurs doivent être réalisées pour les constructions à usage d'habitation à raison d'une place pour deux lots (lotissement de plus de 5 lots) et d'une place pour dix logements (opérations groupées ou d'habitat collectif).</li> </ul>
<p>Favoriser l'implantation du Végétal dans les zones aménagées</p>	<p>- Article 13</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir ou remplacer le cas échéant les plantations à hautes tiges.</li> <li>- Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.</li> <li>- Des plantations formant écran peuvent être imposées.</li> </ul>
<p>Viser une performance énergétique des bâtiments optimale</p>	<p>-Article 15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront répondre aux exigences des Bâtiments Basse Consommation.</li> </ul>

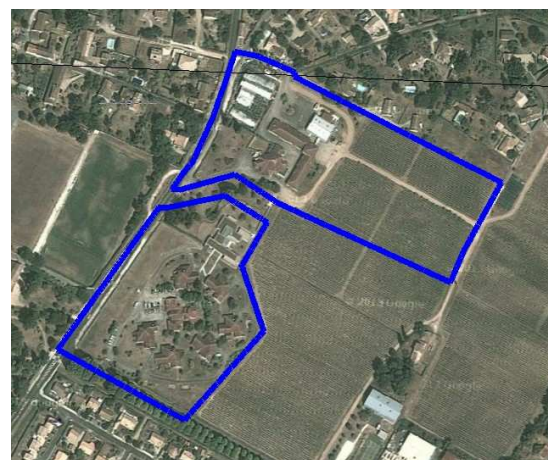
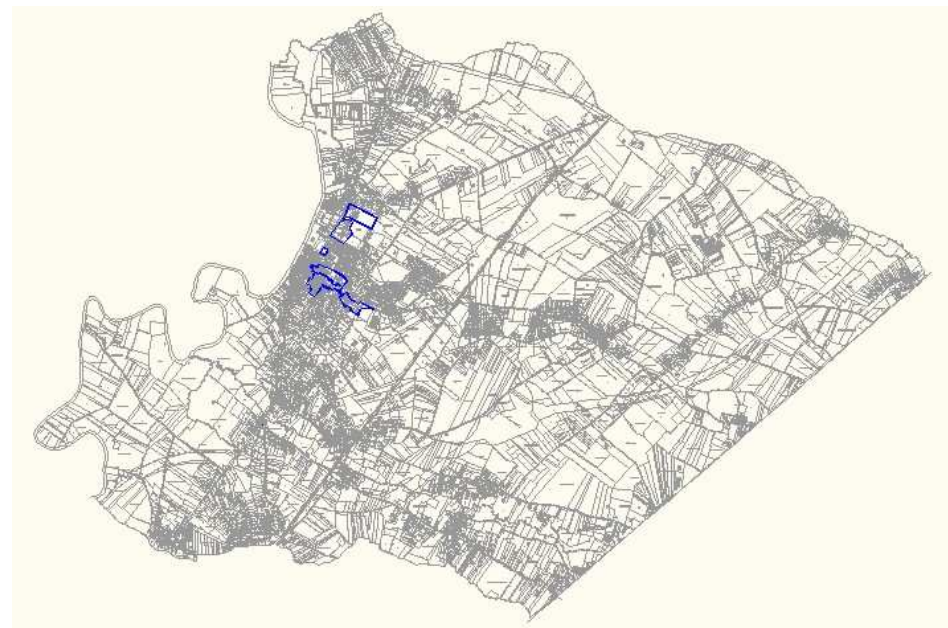
### 3. LA ZONE UB

#### Description et caractéristiques:

La zone UB est une zone intermédiaire en périphérie des centres urbains, entre une zone très dense de centre ancien (UA) et une zone moins dense, plutôt à caractère pavillonnaire (UC), en extension des centres. Elle correspond aux secteurs bâtis plus récemment, situés dans la continuité directe du centre ville de Saint Denis de Pile et ayant pour vocation l'habitat, le commerces, les services et l'artisanat sous certaines conditions ; cette zone fait l'objet de deux sous secteurs, **la zone UB1 et la zone UB2**. L'ensemble des trois zones est parfaitement desservi par les réseaux. La mise en œuvre de projets dans ces zones est soumise à l'aval éventuel de l'Architecte des Bâtiments de France en raison des éléments patrimoniaux s'y trouvant et au respect strict de la réglementation appliquée au Plan de Prévention des Risques Inondation ; les zones UB et UB1 étant en partie concernées par le périmètre de ce plan de prévention. Les projets envisagés en zone UB1 et UB2 doivent être cohérents avec les OAP dans le secteur.

#### Délimitations:

La zone UB : Cette zone concerne précisément les espaces situés le long de la Route de Paris, dans la continuité directe des zones UA et UA1 ainsi que les espaces correspondant à la Maison d'Accueil Spécialisé et le Centre d'Aide pour le Travail, toujours situés le long de la Route de Paris mais au Nord du Bourg.



En entrée nord du centre-ville, la délimitation de la zone UB reprend le site de la Maison d'Accueil Spécialisée ainsi que le site du CAT de l'ADAPEI.

A l'est la zone UB s'étend sur les terrains de l'ADAPEI afin de prendre en compte les projets d'évolution du site de l'ADAPEI, projets à vocation économique.



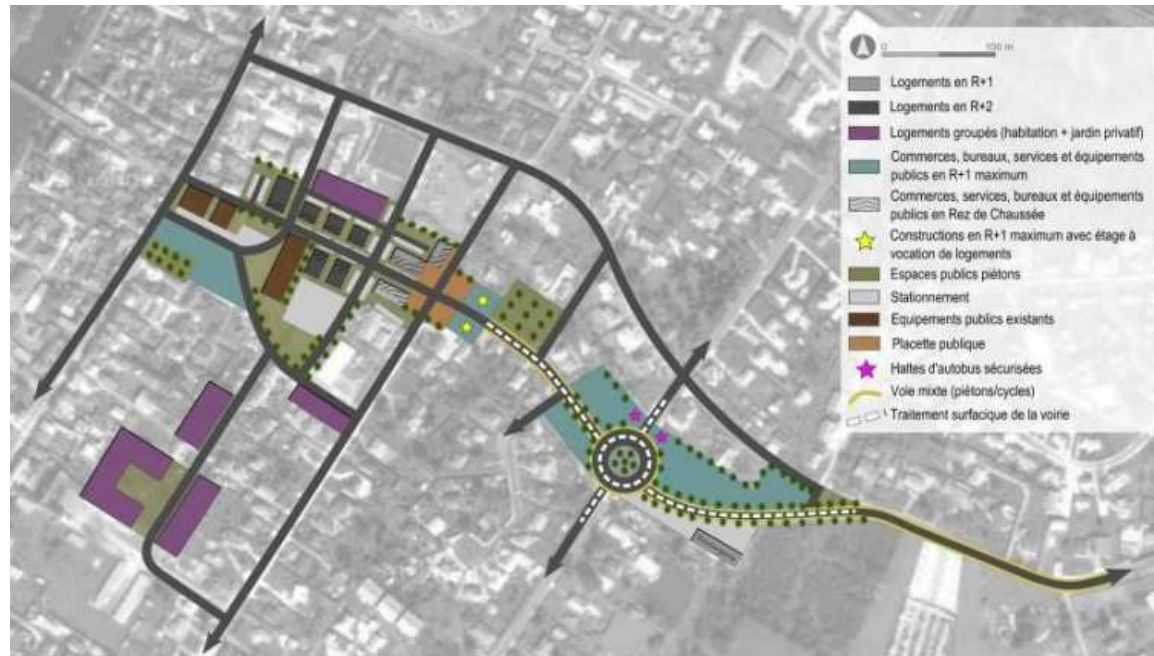
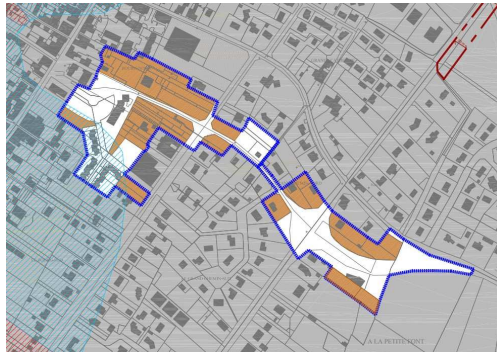
A proximité immédiate du centre historique, la zone UB reprend deux secteurs spécifiques :

- Le premier se localise à l'entrée nord du centre historique. Il permettra notamment l'implantation d'activités commerciales ou de services pour renforcer l'attractivité du centre-ville. L'évolution de ce secteur pourra se mixer également avec un développement de l'habitat pour renforcer la mixité urbaine de cette entrée de Saint Denis de Pile.
- Le second secteur correspond aux espaces localisés au sud de la route de Lussac. Il s'agit de l'opération récente portée par Gironde Habitat (quartier des tilleuls), du site actuel de l'Intermarché et des services et habitations existantes au-delà de la rue Fellonneau. Ce secteur est marqué par une mixité des fonctions d'où son classement en UB. A noter que le site de l'Intermarché a été reclassé en zone UB suite à la consultation des services de l'Etat. Initialement classée en 2AU, ce classement était discuté du fait de la présence des réseaux de capacité suffisante au droit de ce secteur. Ce nouveau classement en UB permettra ainsi de répondre aux possibilités d'évolution de cette activité commerciale dans un premier temps (extension des surfaces commerciales) et ensuite d'engager une politique de renouvellement urbain sur ce site, dès lors que cette dernière se sera relocalisée sur la zone 2AUXc en entrée de ville nord de Saint Denis de Pile. L'application du droit de préemption sur les zones U et AU autorisera la commune de Saint Denis de Pile à préempter ces terrains en vue d'y engager à plus long terme une opération de renouvellement urbain.

## Zone UB

Les zones UB1 et UB2 : La zone UB1 concerne précisément les espaces compris entre la Place de la République et les espaces situés autour du relais France Télécom situé le long de l'Avenue François Mitterrand. D'une manière générale, cette zone est située le long de cet axe viarie, autour de la Place de la République, autour de la Résidence de l'Isle.

La zone UB2 zone concerne les espaces situés autour du giratoire de la Grande Catherine, situé sur la Route Départementale 674 et ceux allant jusqu'à l'entrée du lotissement du Barail des Jais.



La délimitation des secteurs UB1 et UB2 sur le centre-ville de Saint Denis de pile s'inscrit dans une logique de projet et répond aux orientations du PADD de « créer un véritable axe commercial le long de l'avenue F. Mitterrand ».

Cet axe est aujourd'hui entouré d'espaces libres et de quelques habitations éparées. Compte tenu de sa localisation en plein cœur de Saint Denis de Pile, l'objectif est de mettre en place un véritable projet urbain le long de cette avenue afin de restructurer cet axe et d'en faire un lien majeur dans le fonctionnement du centre-ville à long terme entre la route de Paris à l'ouest et la route de Coutras et la route de l'Europe à l'Est.

Dans ce contexte la délimitation de ces secteurs UB1 et UB2 répondent aux orientations d'aménagement et de programmation qui ont été mise en place sur cet axe. Les objectifs sont multiples :

- Favoriser une densification de l'urbanisation autour de cet axe par l'implantation de formes urbaines variées et économe en espace (habitat collectif, habitat groupé)
- Renforcer la vocation commerciale du centre-ville en favorisant l'implantation de commerces et/ou services en rez de chaussée pour la partie ouest et la création de commerces et/ou services autour du giratoire de la Grande Catherine.
- Renforcer la qualité du cadre de vie dans le centre de Saint Denis en requalifiant cet axe et en le connectant aux quartiers limitrophes

## Objectifs :

L'objectif majeur dans l'ensemble de la zone UB est de renforcer le caractère urbain du centre-ville et de permettre, selon le sous-secteur le développement de constructions à vocation d'habitat, de commerces, de services et éventuellement d'artisanat. Ainsi, l'objectif en zone UB est de conserver les vocations actuelles des espaces (habitat), permettre le développement de nouvelles zones à vocation d'habitat au sein de la trame urbaine actuelle et éventuellement de permettre le développement de commerces et services. En zone UB1, l'objectif est de permettre la densification des espaces situés le long de l'Avenue François Mitterrand, autour de la Place de la République afin de créer une centralité forte en centre-ville de Saint Denis de Pile et pour cela, le développement de cette zone permettra l'implantation de commerces et services au cœur des espaces à vocation d'habitat. Dans cette zone, une part des logements seront à vocation sociale. Enfin, en zone UB2, l'objectif est de développer des activités autour du giratoire de la Grande Catherine afin de renforcer la vocation commerciale de l'Avenue François Mitterrand.

## Surfaces :

	UB	UB1	UB2	Total UB
Surface	9 hectares	3,8 hectares	2,4 hectares	15,2 hectares
Potentiel Constructible*	-	17 546 m <sup>2</sup>	-	17 546 m <sup>2</sup>
Densité bâtie envisagée	-	44 logts./ha	-	44 logts./ha
Logements envisageables	-	77 logements	-	77 logements

\* à usage d'habitation

## Evolution par rapport au Plan d'Occupation des sols :

Total au POS (UB + UB1)	Evolution par rapport au POS
20,5 hectares	- 5,3 hectares

Les zones UB et UB1 du Pos en vigueur correspondait à des zones à proximité du centre ville où un bâti ancien s'est développé (Pinaud, Nouet, le long de la Rd 910, au carrefour entre la RD 910 et la RD 674, le site de la Chartreuse de Beaumale). Le projet de PLU prévoit le classement en zone UB (et UB1 et UB2), des espaces urbanisés plus récemment mais dans la continuité directe du centre ville (les espaces concernant les centres anciens des villages ayant été classés en zone UAv). Les zones UB1 et UB2 sont soumises au respect des orientations d'aménagement et de programmation.



**Principes réglementaires dans ces zones :**

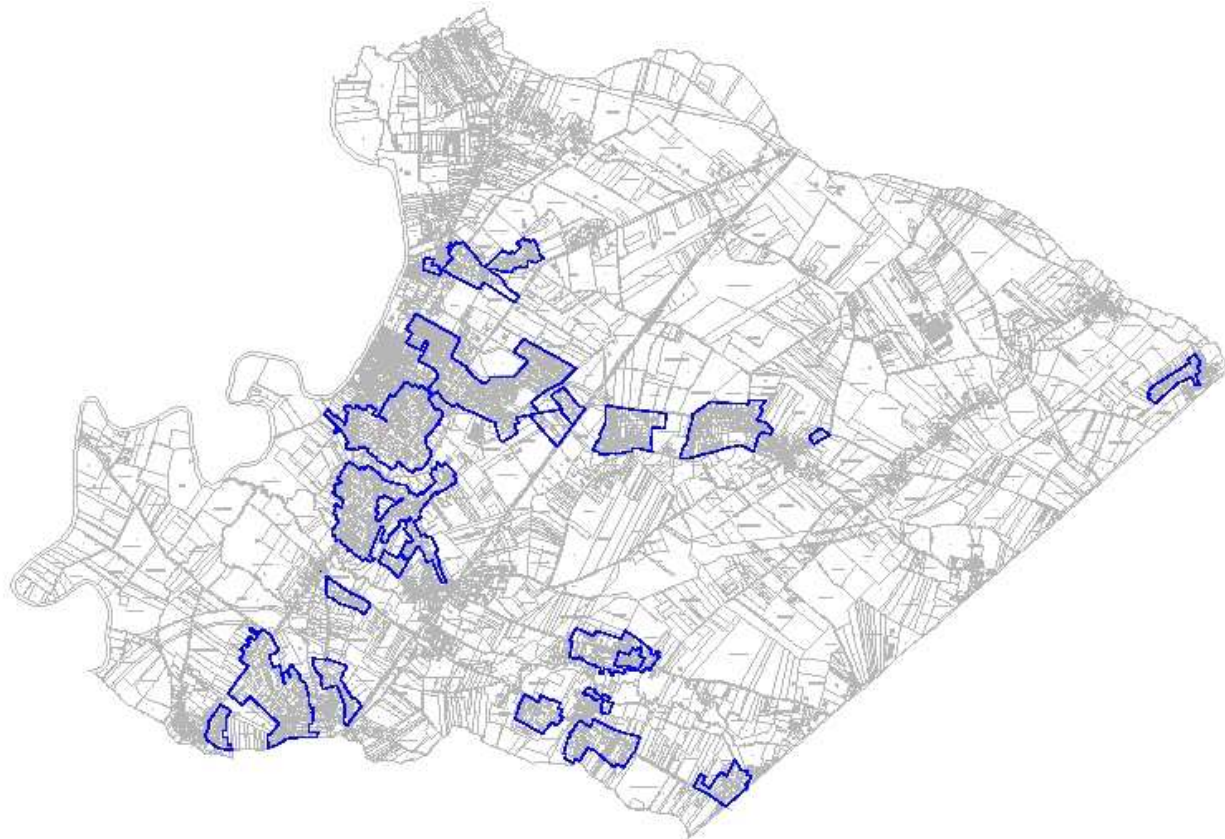
OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
<p>Développer un axe commercial/résidentiel majeur dans le Centre Ville de Saint Denis de Pile et y favoriser la mixité sociale</p>	<p>- Article 1 - Article 2</p>	<p>- Interdiction d'implanter des constructions liées à l'industrie, à la fonction d'entrepôts, à l'exploitation forestière, à l'artisanat (sauf sous certaines conditions). - Interdiction d'implanter des installations classées au titre de la protection de l'environnement (sauf sous certaines conditions). -Les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets sont interdit ainsi que les parcs de loisirs, les terrains de camping et le stationnement de caravanes isolées. -Les antennes relais sont interdites. -Dans les secteurs UB1 et UB2, toutes les nouvelles constructions devront être en accord avec les principes définis dans les OAP. -Dans le secteur UB1, les opérations dont la surface de plancher est à vocation d'habitat devront obligatoirement comporter 60% de cette surface à vocation de logement locatif social.</p>
<p>Assurer une desserte optimale aux nouvelles constructions par l'ensemble des réseaux et assurer une gestion optimale des eaux pluviales</p>	<p>- Article 3 - Article 4</p>	<p>- Obligation de connecter les terrains sujets à de nouvelles constructions à tous les réseaux (eau potable, assainissement, pluvial, électricité, téléphone, accès voirie...) - Prise en considération des exigences de défense contre l'incendie, de sécurité, d'accessibilité, de gestion des risques. - Tous les accès seront à minima de 3,5 mètres et devront respecter les besoins du SMICVAL en matière de mobilité. - En UB1, tous les accès, voies de desserte et cheminements doux doivent être compatibles avec les OAP. - Le débit de fuite maximal autorisé dans les zones UB, UB1 et UB2 sera de 3l/s/ha et les ouvrages devront être dimensionnés selon la norme NF EN 752-2.</p>

<p>Permettre la création de fronts urbains caractéristiques des centres villes en laissant des possibilités de cheminements doux le long des voies</p>	<p>- Article 6 - Article 7</p>	<p>- En zone UB, implanter les constructions à l'alignement des rues ou en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. - En zone UB1, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des rues. - En zone UB2, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des rues ou de l'emprise publique.</p>
<p>Créer de nouvelles constructions à usage d'habitation selon des principes de densité bâtie importante et dans le respect des constructions existantes</p>	<p>- Article 10 - Article 11</p>	<p>- Les constructions seront édifiées en R+2 maximum dans la zone UB. - Dans la zone UB1, les constructions auront des hauteurs comprises entre 6 et 9 mètres (R+1 et R+2). Une hauteur maximale de 12 mètres sera acceptée dans cette zone dans le cas de constructions en attique dont le dernier niveau ne dépassera pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment. - Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages. - Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation. - Les couleurs criardes sont proscrites et les clôtures doivent être en harmonie avec les façades des habitations.</p>
<p>Une offre de stationnement intégrée aux constructions et suffisante par rapport aux éventuels projets envisagés</p>	<p>- Article 12</p>	<p>- Le stationnement est géré en dehors de la voie publique. - Une place par logement jusqu'au T2, deux places par logement jusqu'au T3, T4 ou plus. - Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau, 40 m<sup>2</sup> de commerces et artisanat. - Des places pour les visiteurs doivent être réalisées pour les constructions à usage d'habitation à raison d'une place pour deux lots (lotissement de plus de 5 lots) et d'une place pour dix logements (opérations groupées ou d'habitat collectif).</p>
<p>Favoriser l'implantation du Végétal dans les zones aménagées</p>	<p>- Article 13</p>	<p>- Maintenir ou remplacer le cas échéant les plantations à hautes tiges. - Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. - Des plantations formant écran peuvent être imposées.</p>
<p>Viser une performance énergétique des bâtiments optimale</p>	<p>-Article 15</p>	<p>- Les constructions devront répondre aux exigences des Bâtiments Basse Consommation.</p>

## 6. LA ZONE UC

### Description et caractéristiques:

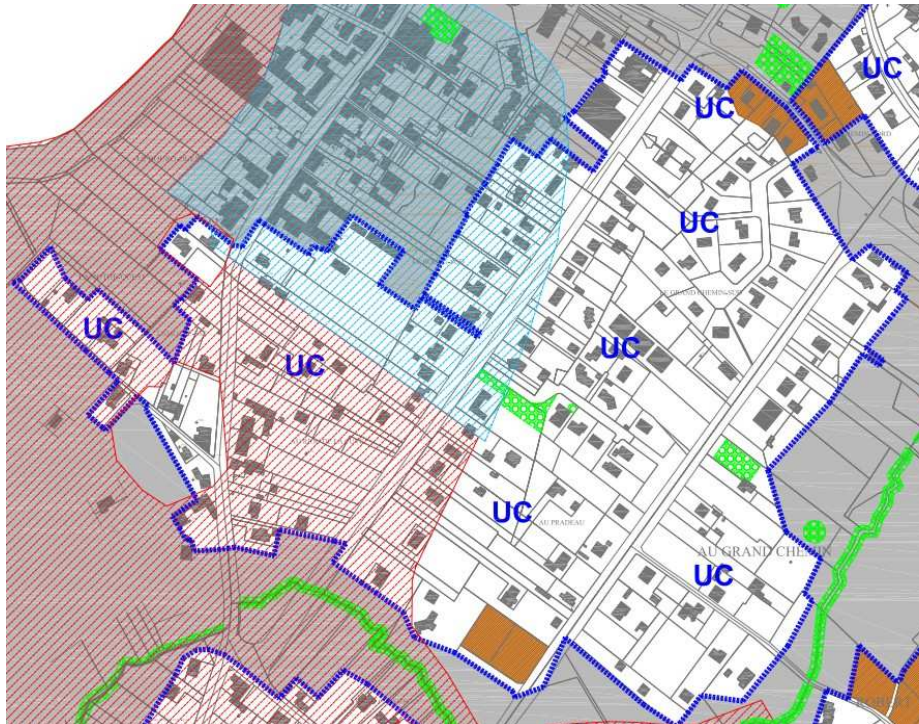
La zone UC correspond à la première couronne périphérique du centre-ville de Saint Denis de Pile où du bâti récent s'est développé sous formes de constructions individuelles. Cette zone est principalement destinée aux constructions à usage d'habitation. La zone UC fait l'objet de deux sous-secteurs **UCv et UC1**, correspondant aux premières extensions des villages structurants de la commune et au secteur de champ d'Henry où les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter. L'ensemble des trois zones est parfaitement desservi par les réseaux. L'objectif de cette zone UC et de ses secteurs UC1 et UCv est de favoriser une densification à l'intérieur des espaces déjà urbanisés et ainsi d'éviter tous développements en périphérie. La mise en œuvre de projets dans ces zones est soumise à l'aval éventuel de l'Architecte des Bâtiments de France en raison des éléments patrimoniaux s'y trouvant et au respect strict de la réglementation appliquée au Plan de Prévention des Risques Inondation ; la zone UC étant en partie concernée par le périmètre de ce plan de prévention. A l'intérieur de ces zones UC, l'implantation de commerces est interdite afin de renforcer la vocation commerciale du centre-ville.



## Délimitations:

La zone UC : Cette zone concerne précisément des secteurs correspondant aux lotissements de Beaumale et de Grande Catherine situés entre la RD 674 et la RD 910, le lotissement du Barail des Jais, les secteurs bâtis de Champ d'Henry, les secteurs bâtis en zone agglomérée de part et d'autre de la RD 910, de l'Avenue du général de Gaulle et de la RD 674 et enfin des secteurs bâtis de Petit Frappe et Pinaud.

### Zone UC : Autour de la RD 910 et RD 674



La délimitation de la zone UC reprend les extensions récentes opérées entre la route de Paris et la route de Coutras, extensions qui se sont réalisées dans la continuité du centre historique. Au sud et à l'ouest, le zonage a pris en compte la présence du ruisseau de la Cuve qui marque une limite naturelle à préserver. Ainsi la limite de la zone UC se cale sur le bâti existant sans empiéter sur les espaces bordant ce ruisseau, l'objectif étant de préserver le caractère écologique de ces zones humides.

Une partie de cette zone UC est concernée par la zone rouge et bleue du PPRI, limitant de fait toute forte intensification de l'urbanisation. Dans la zone Bleue du PPRI, les espaces libres de constructions correspondent au site de l'école primaire. Ils ne représentent donc pas un potentiel en termes de développement de l'habitat.

Sur le reste de la zone UC, seulement deux parcelles ont été identifiées comme parcelles potentiellement urbanisables (sud de la zone UC). Les autres parcelles, apparaissant comme « vides » sur le cadastre et la photo aérienne ont été récemment construites. Le potentiel constructible au sein de cette zone UC reste donc limité.

**Zone UC : Lotissements (Beaumale, Grande Catherine et Barail des Jays)**



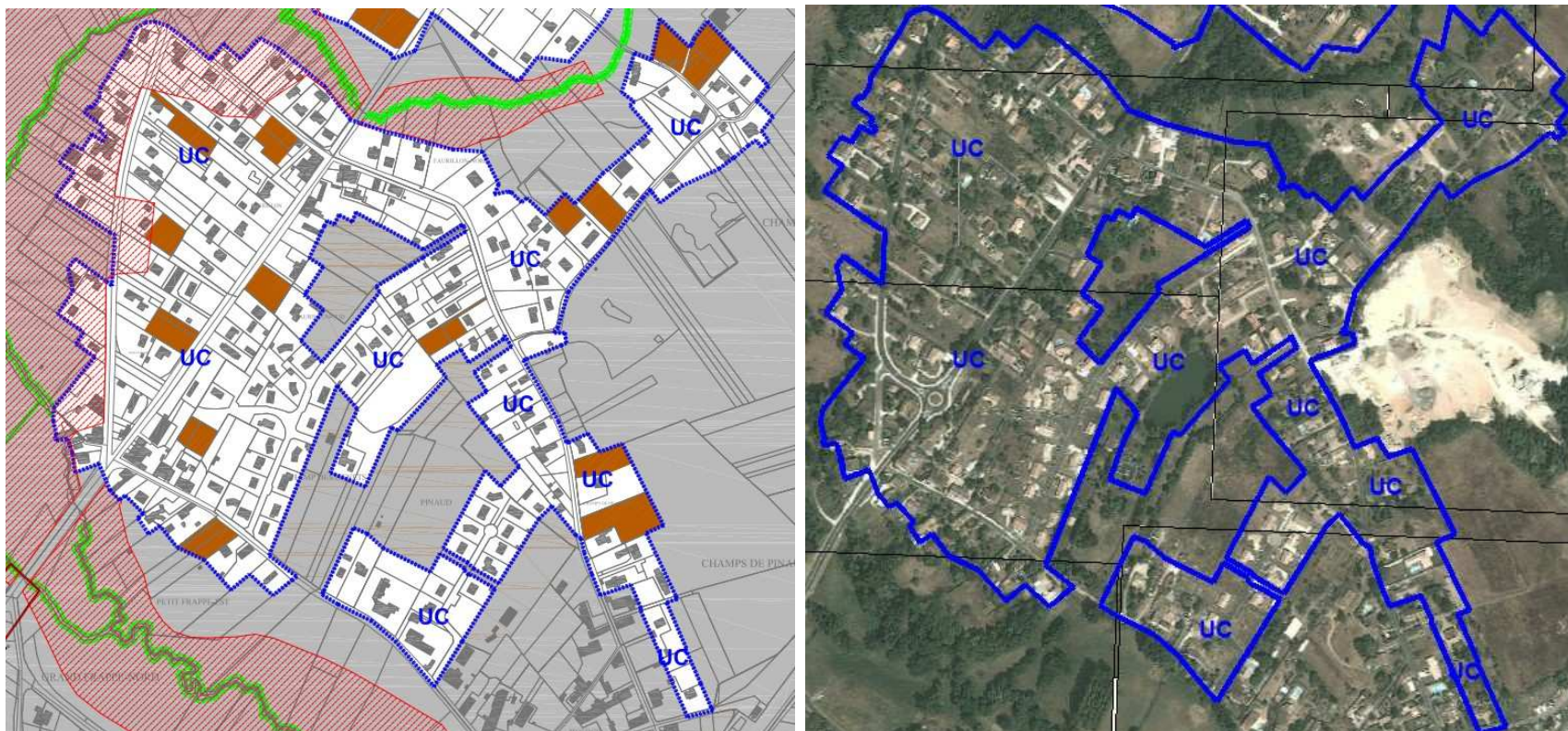
La délimitation de la zone UC correspond aux opérations d'ensemble réalisées au niveau de Bomale et du Barail des Jays et également au développement au coup par coup de l'urbanisation le long de la route de Coutras, de l'avenue de l'Europe et du secteur Champs d'Henry. La délimitation du zonage s'en tient aux habitations existantes sans empiéter sur les espaces agricoles ou naturels limitrophes. Sur le quartier du Champs d'Henry, un secteur UC1 a été créé afin de restructurer cet espace et de permettre une urbanisation plus cohérente. En ce sens, le développement de l'urbanisation sur le quartier de Champs d'Henry devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui visent à mieux desservir et mailler cet espace.

Le potentiel constructible à l'intérieur de la zone UC est aujourd'hui quasiment nul. Au sud du Barail des Jays, les espaces boisés apparaissant sur la photo aérienne correspondent au parc aménagé dans l'opération du lotissement. Ils ne représentent donc pas un potentiel en termes de développement urbain.

Au sud de ce parc, de l'autre côté de l'avenue de l'Europe, un boisement existant a été conservé et classé en EBC afin de préserver une coupure verte à l'intérieur de cet espace urbanisé.

Sur le quartier de Champs d'Henry (secteur UC1), le potentiel constructible représente une surface de 1,9 ha.

### Zone UC : Pinaud



La délimitation de cette zone UC s'appuie à la fois sur les extensions récentes du village de Pinaud et sur les constructions réalisées entre la route de Paris et la route de Coutras.

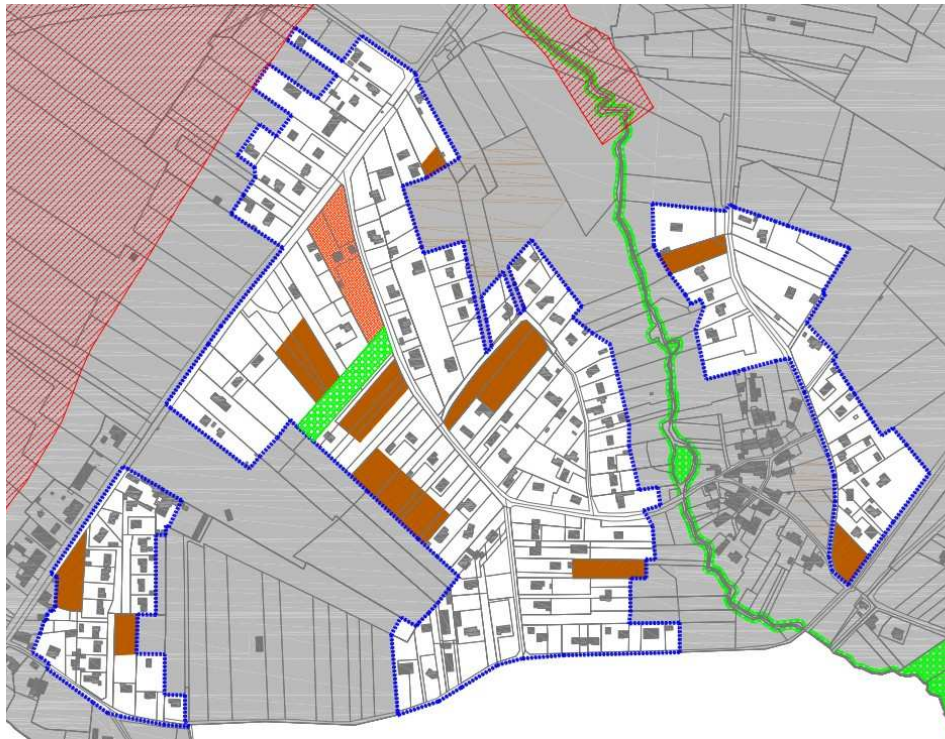
Les espaces interstitiels compris au cœur du village de Pinaud ont été volontairement sortis de la zone UC et reclassés en zone 1AUv afin de mieux structurer le développement de l'urbanisation à l'intérieur de ces espaces (voir chapitre sur les zones 1AU).

A l'ouest et au nord, une partie du zonage UC est compris dans la zone rouge du PPRI. Ceci explique que le zonage se cale sur le bâti existant sans empiéter sur les fonds de parcelles inscrites en zone rouge. Certaines dents creuses localisées à l'ouest de la route de Paris ont été reclassées en zone A du fait de leur localisation en zone rouge du PPRI et de l'activité agricole exercée sur les terrains. Au sud, la limite de la zone UC se cale également sur le bâti existant, les fonds de parcelles et espaces limitrophes donnant sur la vallée du Lavié ayant été classés en zone N pour préserver le caractère écologique de cet espace. Au nord, la délimitation de la zone UC s'inscrit dans la même logique de préservation des zones humides du ruisseau de la Cuve en sortant de la zone constructible les espaces naturels localisés à proximité de ce dernier.

En termes de potentiel constructible, plusieurs dents creuses localisées à l'intérieur du tissu urbanisé ont été relevées. Elles représentent une surface totale de 2,62 hectares

**La zone UCv :** La zone UCv concerne les extensions des villages structurants de la commune et précisément ceux de Chaumette, Gratien, les Eymerits, Nouet, Grand Frappe, Bossuet, La Marche, Martin Masson, Goizet, Lombrière et la Fiole. Des règles spécifiques ont été mises au sein du règlement afin de limiter une intensification trop importante de ces villages et ainsi conserver l'identité pavillonnaire de ces quartiers. La mise en place d'un COS à 0,2 et d'une emprise au sol à 50% permettront d'une part de donner des possibilités de densification respectable (densité comprise entre 10 et 20 logements ha) tout en conservant un caractère aéré au sein du tissu urbain. De ce fait ces règles permettent de répondre aux objectifs du Grenelle 2.

**Zone UCv : Les Eymerits - Nouet**



Sur les villages de Nouet et des Eymerits, la délimitation de la zone UCv s'est faite en prenant en compte la présence de la vallée du ruisseau de Mauriens, les espaces viticoles classés en AOC entre les Eymerits et Nouet, les espaces agricoles localisés au-delà de la RD 910 et donnant sur les palus de la vallée de l'Isle et les espaces viticoles classés en AOC à l'ouest de Nouet. Au final la zone UCv se cale sur les limites actuelles de l'urbanisation sans donner de possibilités d'extensions sur les espaces agricoles ou naturels.

A l'intérieur du tissu urbanisé de ces villages, un boisement a été classé en EBC afin de maintenir une coupure verte à l'intérieur des espaces urbanisés. En termes de potentiel, plusieurs dents creuses ont été identifiées. Elles représentent un potentiel d'environ 2,9 ha. Une parcelle fait également l'objet d'une DP (parcelle en rose saumon sur le plan)

### Zone UCv : Grand Frappe



La zone UCv s'appuie sur le bâti existant.

Les possibilités d'urbanisation reposent sur le phénomène de division parcellaire, processus difficile à estimer objectivement sur ces espaces urbanisés.

### Zone UCv : Chaumette - Gratien

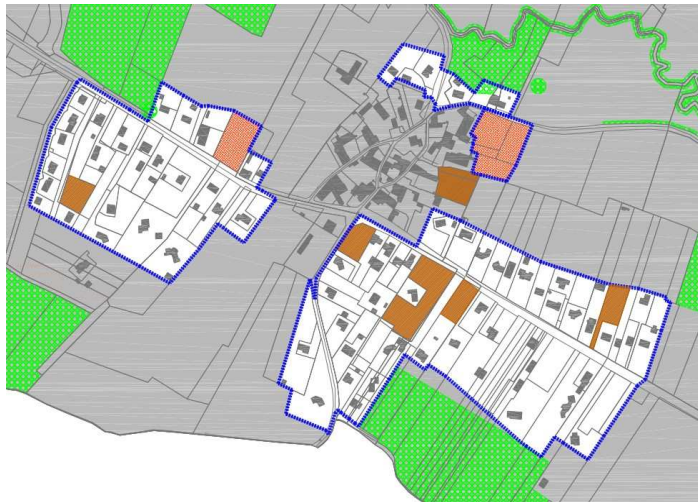


Sur Chaumette et Gratien, la présence de zones humides au sud de Gratien, d'espaces agricoles classés en AOC au nord de Gratien et des espaces de développement urbain au sud en direction du centre-ville ont conditionné la délimitation de la zone UCv de ces villages. A noter qu'une partie des espaces urbanisés de Chaumette et Gratien est concernée par la zone rouge et bleue du PPRI.

Sur le reste des espaces urbanisés, le potentiel constructible représente une superficie de 1,3 ha.



### Zone UCv : Bossuet



La délimitation de la zone UC s'appuie sur la trame urbaine existante, extensions récentes réalisées en périphérie du cœur de village. Les seules possibilités de développement urbain se localisent donc à l'intérieur de ces espaces urbanisés et représentent un potentiel d'environ 1,13 ha. Les parcelles en rose saumon sur le plan font l'objet de Permis de Construire (PC) ou DP.

La délimitation du zonage UC permet ainsi de maintenir des espaces agricoles classés en AOC entre la partie est et ouest du village et de maintenir les espaces naturels localisés en périphérie.

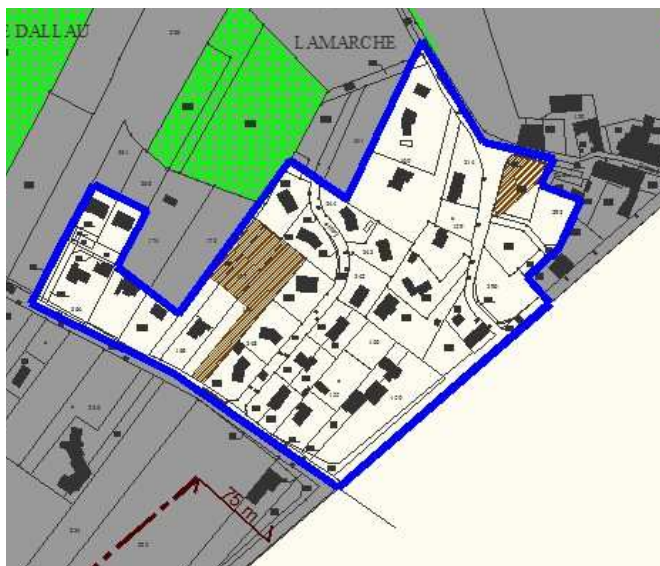
### Zone UCv : Martin Masson



Comme pour Bossuet, la délimitation de la zone UC à Martin Masson s'appuie sur la trame urbaine existante. Plusieurs parcelles présentes en cœur de village permettent d'accueillir de nouvelles constructions. Elles représentent un potentiel d'environ 1,7 ha.

La délimitation du zonage UC permet ainsi de maintenir des espaces agricoles classés en AOC au nord du village et de maintenir les espaces naturels localisés en périphérie sud le long du ruisseau du Lavié. A noter que certains boisements présents en cœur de village ont été classés en EBC, ces boisements participant à la qualité paysagère et environnementale du village.

### Zone UCv : Lamarche



La zone UCv de Lamarche comprend les extensions récentes du village réalisées soit au coup par coup, soit sous la forme de lotissement. Le potentiel restant correspond aux dents creuses identifiées à l'intérieur du village pour un total de 0,45 ha.

La délimitation du zonage UCv permet ainsi de préserver les espaces classés en AOC au sud et à l'est du village.

### Zone UCv : La Fiole



Sur la Fiole, la mise en place de cette zone UCv a pour objectif de stopper ce développement linéaire de l'urbanisation. Ce type d'urbanisation au coup par coup a généré plusieurs dents creuses qui représentent un potentiel constructible d'environ 1 ha. A noter que les terrains localisés au nord du village ont été rajoutés suite à l'enquête publique. Localisés dans la continuité du tissu urbain, sur des terrains sans enjeux agricoles majeurs et directement desservis par une voie communal, le classement en UCv de ce secteur permet de renforcer la trame urbaine du village.

### Zone UCv :Goizet



Sur Goizet, la mise en place de la zone UCv reprend les extensions récentes de l'urbanisation réalisées en périphérie est et ouest du village ancien. La préservation à l'est, au nord et à l'ouest des espaces agricoles a permis de définir ce zonage UCv qui se cale sur les espaces bâtis sans offrir de possibilité d'extension urbaine en périphérie de l'existant.

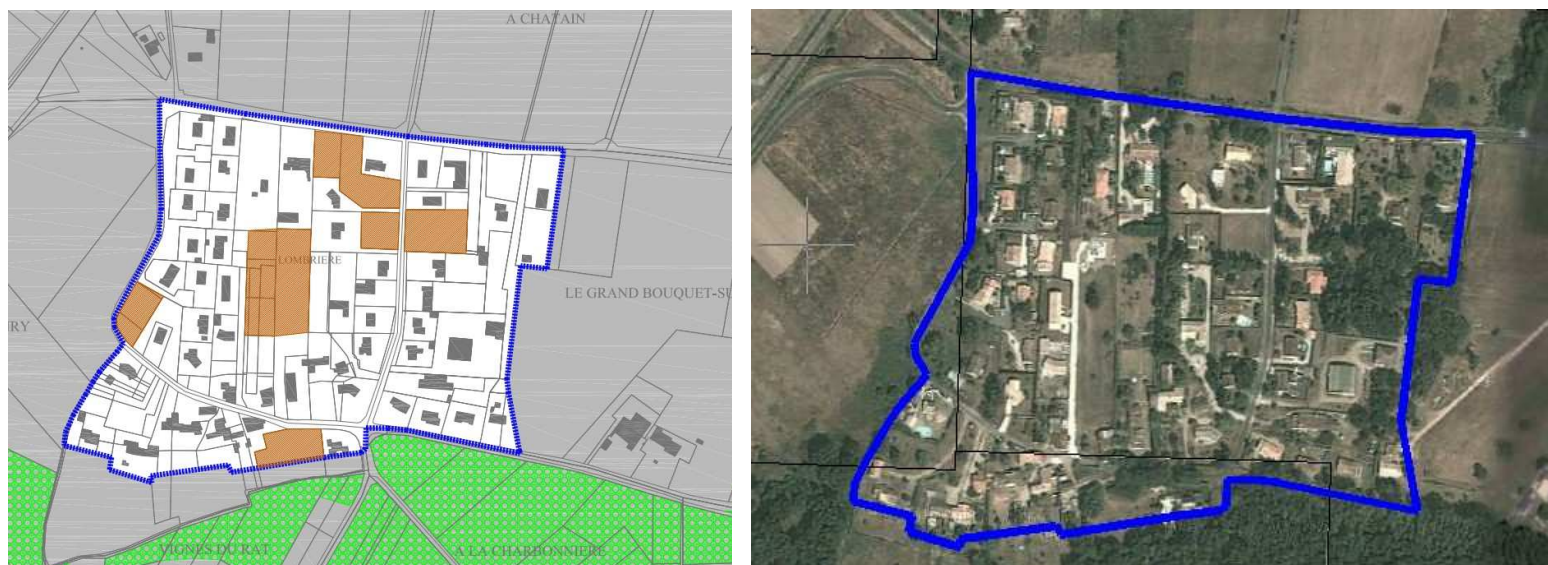
Au sud du village, le chemin du Grand Bouquet marque la limite à l'urbanisation, les espaces au sud de ce dernier donnant la vallée du ruisseau de la Cuve.

A l'intérieur des espaces urbanisés les dents creuses se limitent à un potentiel de 0,7 ha. Plusieurs parcelles (en rose saumon) ont fait l'objet de PC et DP.

Enfin, au cœur du village, la parcelle située à l'ouest de l'EBC est bloquée en partie par le périmètre inconstructible d'un bâtiment agricole, ce qui explique que cette dernière ne soit pas comptabilisée dans le potentiel constructible du village.



## Zone UCv : Lombrière



Sur Lombrière, la zone UCv se cale également sur les espaces actuellement urbanisés. L'objectif est de recentrer l'urbanisation à l'intérieur du village dans les dents creuses identifiées. Celles-ci représentent un potentiel d'environ 1,5 ha.

En périphérie du village les terrains agricoles localisés à l'est en direction de Goizet ont été reclassés en zone agricole afin de maintenir une coupure à l'urbanisation entre Goizet et Lombrière. A l'ouest de Lombrière, l'objectif est également de préserver les espaces agricoles et ainsi d'éviter tout étalement de l'urbanisation sur ces espaces agricoles. Au nord du village, la route de l'Europe marque une limite au développement urbain. La vocation agricole de ces terrains permet également de justifier leur classement en zone agricole et ainsi d'éviter toute extension urbaine déconnectée du village de Lombrière.

### Objectifs :

L'objectif principal visé dans les zones UC et UCv, est de permettre le développement de l'habitat, dans les dents creuses identifiées ou en extension de l'existant. Qu'il s'agisse de la zone UC pour la première couronne périphérique à vocation d'habitat du centre-ville ou de la zone UCv dans les villages, l'objectif est de limiter les futures constructions dans la trame urbaine développée jusqu'alors afin de limiter le phénomène d'étalement urbain.

**Surfaces :**

	UC	UC1	Ucv	Total UC
Surface	107,43 hectares	4,3 hectares	123 hectares	234,73 hectares
Potentiel Constructible	3,45 hectares	1,9 hectares	10,8 hectares	15,6 hectares
Densité bâtie envisagée	10 logts./ha	15 logts./ha	10 logts./ha	10 logts./ha
Logements envisageables	34 logements	28 logements	108 logements	170 logements

**Evolution par rapport au Plan d’Occupation des sols :**

Total au POS (UC + UCi)	Evolution par rapport au POS
300,3 hectares	- 65,57 hectares

Les zones UC et UCi du POS en vigueur correspondaient aux villages de la commune et à leurs extensions récentes ; aucune distinction n’était faite entre les centres anciens des villages et les constructions récentes. Les centres anciens des villages ayant été classés en zone UAv, les extensions récentes des villages ainsi que les espaces périphériques urbanisés du centre ville ont été classés en zone UC dans le projet de PLU et les limites de cette zone définie strictement par le bâti existant. Cette zone correspond à une réduction importante des zones urbaines sur la commune qui se justifie par la volonté de recentrer l’urbanisation dans le centre ville, de combler les dents creuses existantes dans les villages, de limiter l’étalement urbain et de modérer la consommation d’espaces agricoles et naturels.

**Principes réglementaires dans ces zones :**

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
<p>Conserver la vocation principale de cette zone pour le logement en première périphérie du centre ville et des villages. Réorganiser les dents creuses existantes et favoriser leur développement. Favoriser la mixité sociale</p>	<p>- Article 1 - Article 2</p>	<p>- Interdiction d'implanter des constructions liées à l'industrie, à la fonction d'entrepôts, à l'exploitation agricole et forestière, à l'artisanat (sauf sous certaines conditions). - Interdiction d'implanter des installations classées au titre de la protection de l'environnement (sauf sous certaines conditions). - Les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets sont interdit ainsi que les parcs de loisirs, les terrains de camping et le stationnement de caravanes isolées. - Les antennes relais sont interdites. - Les constructions ou les changements de destination destinés aux commerces sont interdits. - Dans le secteur UC1, toutes les nouvelles constructions doivent être implantées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. - Dans le secteur UC1, les programmes de logements sous condition qu'ils comportent 50% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme ;</p>
<p>Assurer une desserte optimale aux nouvelles constructions par l'ensemble des réseaux et assurer une gestion optimale des eaux pluviales</p>	<p>- Article 3 - Article 4</p>	<p>- Obligation de connecter les terrains sujets à de nouvelles constructions à tous les réseaux (eau potable, assainissement, pluvial, électricité, téléphone, accès voirie...). - Prise en considération des exigences de défense contre l'incendie, de sécurité, d'accessibilité, de gestion des risques. - Tous les accès seront à minima de 3,5 mètres et devront respecter les besoins du SMICVAL en matière de mobilité. Les nouveaux accès sur RD sont interdits. - En UC1, tous les accès, voies de desserte et cheminements doux doivent être compatibles avec les OAP. - Le débit de fuite maximal autorisé dans les zones UC, UC1 et UCv sera de 3l/s/ha et les ouvrages devront être dimensionnés selon la norme NF EN 752-2.</p>
<p>Préserver les formes urbaines existantes dans ce secteur et permettre le développement cohérent des dents creuses</p>	<p>- Article 6 - Article 7</p>	<p>- Hors prescriptions spécifiques relatives à l'A89, la RD 1089, la RD 910, la RD 674 (en accord avec l'article L-111-1-4 du CU) ainsi qu'aux autres RD, les constructions devront être implantées à 5 mètres de l'axe des autres voies. - Les constructions seront implantées, soit en limite séparative, soit en en observant un recul minimum de 3 mètres.</p>

<p>Créer de nouvelles constructions à usage d'habitation selon des principes de densité bâtie existante dans cette zone, en respectant l'implantation du bâti préconisée jusqu'alors et en intégrant les constructions dans l'environnement</p>	<p>- Article 9 - Article 10 - Article 11</p>	<p>- Dans la zone UCv, l'emprise au sol est limitée à 50%. - Les constructions et installations ne pourront pas excéder 6 mètres à l'égout du toit. - Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages. - Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation. - Les couleurs criardes sont proscrites et les clôtures doivent être en harmonie avec les façades des habitations.</p>
<p>Une offre de stationnement intégrée aux constructions et suffisante par rapport aux activités existantes</p>	<p>- Article 12</p>	<p>- Le stationnement est géré en dehors de la voie publique. - Une place par logement jusqu'au T2, deux places par logement jusqu'au T3,T4 ou plus. - Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau, 40 m<sup>2</sup> de commerces et artisanat. - Des places pour les visiteurs doivent être réalisées pour les constructions à usage d'habitation à raison d'une place pour deux lots (lotissement de plus de 5 lots) et d'une place pour dix logements (opérations groupées ou d'habitat collectif).</p>
<p>Favoriser l'implantation du Végétal dans les zones aménagées</p>	<p>- Article 13</p>	<p>- Maintenir ou remplacer le cas échéant les plantations à hautes tiges. - Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. - Des plantations formant écran peuvent être imposées. - Dans les opérations d'ensemble, un espace collectif public d'un seul tenant sera planté et aménagé et les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de cette surface.</p>
<p>Favoriser une densification raisonnée de l'habitat à l'intérieur de ces villages en prenant en compte l'identité pavillonnaire de ces quartiers et permettre l'évolution des autres constructions à vocation économique notamment</p>	<p>- Article 14</p>	<p>Le COS est fixé à 0,3 pour les constructions à usage d'habitation. Le COS n'est pas réglementé pour les parcelles localisées en zone inondable. Dans le secteur UCv, le COS est fixé à 0,2 pour les constructions à usage d'habitation. Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception des constructions à usage d'habitat, le COS est limité à 0,5 pour les autres constructions.</p>
<p>Viser une performance énergétique des bâtiments optimale</p>	<p>-Article 15</p>	<p>- Les constructions devront répondre aux exigences des Bâtiments Basse Consommation.</p>

## 9. LA ZONE UGV

### Description et caractéristiques:

La zone UGv correspond à la zone réservée à l'accueil des gens du voyage. Seuls les locaux techniques, sanitaires ainsi que les aménagements et installations, le stationnement de caravanes pour l'accueil et l'habitat réglementé des gens du voyage sont autorisés dans cette zone.

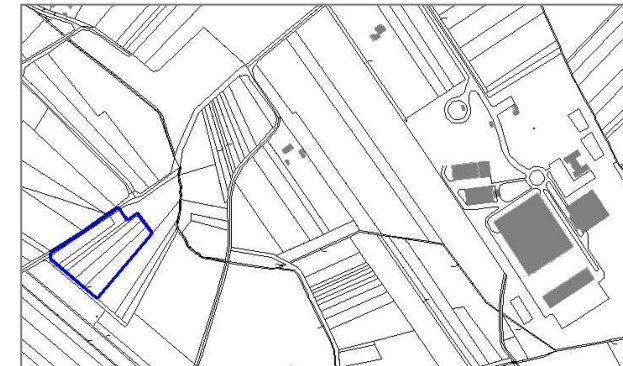




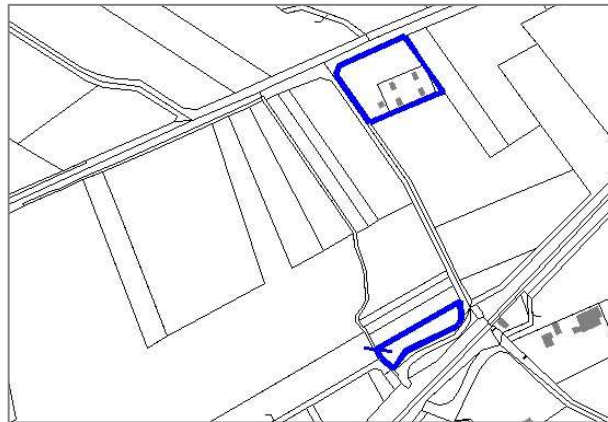
## Délimitations:

La zone UGv : Quatre secteurs constituent cette zone sur l'ensemble du territoire communal, à savoir :

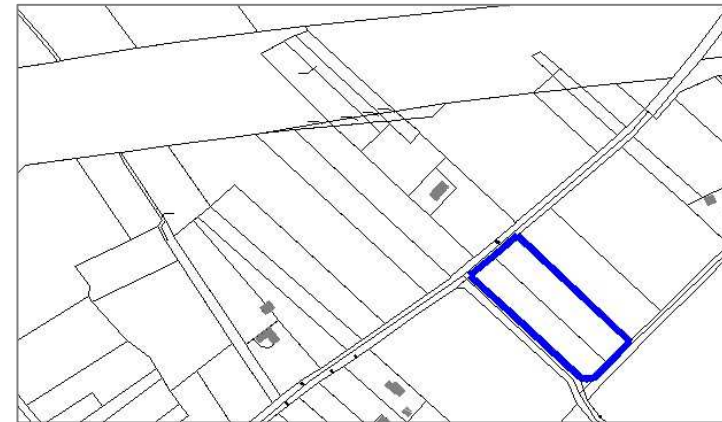
- A proximité de l'aire de repos de l'A89, le long du chemin des Treilles,
- A proximité du site du SMICVAL, le long de la Route du Pas du Loup,
- Le long de la voie ferrée, Chemin du Bois Rond,
- A proximité de la Route de Coutras, Chemin du Bois Rond (Aire d'accueil gérée par la CALI).



*Zone UGv : Route du Passage du Loup*



*Zone UGv : Chemin du Bois Rond*



*Zone UGv : Chemin des Treilles*

## Objectifs :

L'objectif de la zone UGv est de permettre l'accueil des gens du voyage sur la commune en leur assurant des espaces suffisants disposant des installations nécessaires. Les terrains familiaux des gens du voyage sont affectés à un usage particulier qui nécessite une aisance de circulation sur chaque terrain, indispensable au mode de vie de ces familles : passage et manœuvre des véhicules de traction (voitures ou fourgons) et des caravanes. Les espaces libres sur le terrain doivent être suffisants. Pour éviter une circulation sur les dispositifs d'assainissement, dont le fonctionnement se trouverait alors altéré du fait des affaissements et colmatages qui en résulteraient, il importe de limiter le nombre de caravanes et préserver ainsi les espaces libres affectés à la circulation.

## Surfaces :

	Ugv	Total Ugv
Surface	3,06 hectares	3,06 hectares

Il n'existe pas de potentiel constructible dans la zone UGv.

## Evolution par rapport au Plan d'Occupation des sols :

Total au POS (NAC)	Evolution par rapport au POS
4,8 hectares	- 1,74 hectares

La zone UGV du projet de PLU reprend les bases de cette zone au POS. La zone d'accueil des gens du voyage située initialement le long de la RD 1089 est supprimée et la surface de la zone située le long du Chemin du Bois Rond diminuée. Les zones conservées dans le projet de PLU permettent un accueil suffisant des gens du voyage sur la commune et la zone située le long du Chemin du Bois Rond pourra éventuellement faire l'objet d'une extension lors d'une modification du PLU.

## Principes réglementaires dans ces zones :

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
Réserver strictement cette zone aux gens du voyage et aux installations nécessaires à son bon fonctionnement	- Article 2	- Les constructions et installations directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil et leurs extensions et le stationnement de caravanes sont autorisés pour l'aire d'accueil des gens du voyage. - Le stationnement de caravanes (sous condition de réalisation obligatoire d'un local technique ou sanitaire par unité foncière) ainsi qu'un local technique ou sanitaire supplémentaire (admis à raison de 1 local par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de terrain, sur les terrains de surface égale ou supérieure à 2000 m <sup>2</sup> ) sont autorisés.
Assurer une desserte optimale aux nouvelles constructions par le réseau d'eau et assurer des accès suffisants	- Article 3 et 4	- Les terrains familiaux d'accueil des gens du voyage devront être raccordés au réseau d'eau si il existe. - Tous les accès seront à minima de 3,5 mètres et devront respecter les besoins du SMICVAL en matière de mobilité.
Assurer une implantation modérée des caravanes	- Article 5	- Un minimum de 300 m <sup>2</sup> est nécessaire pour permettre l'implantation d'une caravane.

<p>Assurer une implantation des locaux techniques ou sanitaires de manière sécurisée</p>	<p>- Article 6  - Article 7</p>	<p>- Hors prescriptions spécifiques relatives à l'A89, la RD 1089, la RD 910 et la RD 674 (en accord avec l'article L-111-1-4 du CU), les constructions devront être implantées à 5 mètres de l'axe des autres voies.  - Les constructions seront implantées, soit en limite séparative, soit en en observant un recul minimum de 3 mètres.</p>
<p>Assurer une intégration optimale des constructions dans l'environnement</p>	<p>- Article 10  - Article 11</p>	<p>- Les constructions auront une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit pour l'aire d'accueil publique des gens du voyage et de 3 mètres à l'égout du toit pour les terrains familiaux.  - Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.  - Les couleurs criardes sont proscrites et les clôtures doivent être en harmonie avec les façades des habitations.</p>
<p>Assurer un stationnement suffisant sans gêner la circulation sur la voie publique</p>	<p>- Article 12</p>	<p>- Le stationnement est géré en dehors de la voie publique.</p>
<p>Minimiser l'impact des constructions sur la perception des paysages</p>	<p>- Article 13</p>	<p>- Les espaces libres et les plantations devront être localisés de façon à atténuer l'impact visuel des occupations et à faciliter la gestion des emplacements de caravanes, et l'entretien des terrains.</p>

## 10. LA ZONE UE

### Description et caractéristiques:

---

La zone UE est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs, toute construction le nécessitant est donc desservie par les différents réseaux. La mise en œuvre de projets dans cette zone est soumise à l'aval éventuel de l'Architecte des Bâtiments de France en raison des éléments patrimoniaux s'y trouvant.

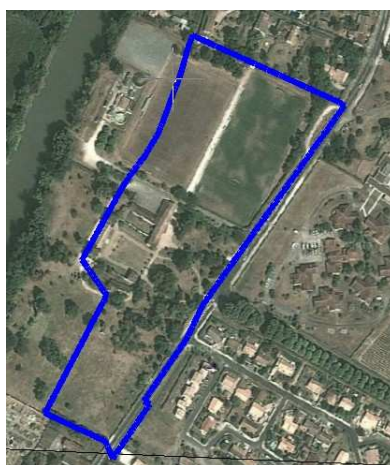
La commune est propriétaire des sites classés en UE. Ces zones visent à répondre aux besoins de développement des équipements et services dont seule la commune peut initier la réalisation. Suite à l'enquête, elles pourront également permettre l'implantation de commerces.



## Délimitations:

La zone UE sur le territoire communal de Saint Denis de Pile correspond à deux secteurs. Le premier site concerne des espaces situés le long de la RD 910, au Nord du Centre Ville et correspond précisément à une partie du parc de Beaumale, au château de Beaumale ainsi qu'à une partie des terrains de sports situés plus au nord. Le deuxième site correspond aux espaces non définis comme zone humide au niveau du Barail des Jais, le long de la RD 674.

### Zone UE : Site de Beaumale et terrains de sports



Comme précisé ci-dessus, la zone UE de Beaumale correspond au site du château, à son parc attenant et aux équipements sportifs localisés à proximité. La zone UE se cale également sur la zone rouge du PPRi.

La mise en place de ce zonage permettra d'assurer l'évolution des équipements existants mais également de prévoir l'implantation de nouveaux équipements à vocation culturel (exemple : médiathèque, ...) sur le site de Beaumale. Le cadre exceptionnel du site, la proximité des bords de l'Isle et du centre-ville permettent de justifier le classement de ces terrains en zone UE et répondent aux objectifs du PADD.

A noter que ces terrains appartiennent à la commune de Saint Denis de Pile.

En termes de potentiel constructible, seuls les espaces localisés à proximité immédiate du château sont réellement constructibles.

### Zone UE : Barail des Jais



La zone UE du Barail des Jais prend en compte le caractère sensible du site sur le plan environnemental. En effet, toutes les zones humides présentes sur ce site ont été ressorties du zonage UE et classées en N.

Cette zone UE a fait l'objet en parallèle du PLU d'une étude de faisabilité afin de préciser la vocation de ce site d'équipement. Aujourd'hui il est pressenti sur ce site l'implantation d'un EHPAD (côté ouest) et l'implantation d'un autre équipement (non défini à ce jour) en entrée est du site, le long de la route de Coutras. A proximité de cet équipement et autour du point d'eau existant, une activité commerciale de type restauration pourrait s'implanter. Les espaces naturels, classés en N dans le projet de PLU feront l'objet d'une valorisation paysagère et écologique par notamment la mise en place de sentiers et belvédères sur les zones humides.

### Objectifs :

L'objectif principal de la zone UE est de permettre le renforcement des équipements publics ou d'intérêt collectif sur la commune et notamment à proximité du centre ville. La zone UE du site de Beaumale permet d'assurer une pérennité à la vocation des espaces le composant, voire son renforcement, alors que la zone UE du Barail des Jais permettra, à terme, l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans ce secteur.

### Surfaces :

	UE	Total UE
Surface	9,2 hectares	9,2 hectares

Il n'existe pas de potentiel constructible dans la zone UE.

### Evolution par rapport au Plan d'Occupation des sols :

Total au POS	Evolution par rapport au POS
0 hectares	+ 9,2 hectares

La zone UE n'existait pas dans le POS. Le projet de PLU met en place cette zone afin de consacrer exclusivement des zones urbaines à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif sur la commune et donc assurer une offre pertinente en réponse à l'évolution démographique envisagée.

**Principes réglementaires dans ces zones :**

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
<p>Consacrer cette zone à l'implantation d'équipements publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 1</li> <li>- Article 2</li> </ul>	<p>- les constructions destinées à l'habitation (sauf exception), les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées à l'industrie, les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, les constructions destinées à l'hôtellerie, les installations classées au titre de la protection de l'environnement (sauf exceptions sous conditions), les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets, les parcs résidentiels de loisirs, terrain de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes isolées et les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices) sont interdits dans cette zone.</p> <p>- Les constructions à usage d'habitations et d'artisanat sont autorisées si elles sont nécessaires ou liées au fonctionnement d'activités existantes et régulièrement autorisée ou déclarée dans la zone.</p>
<p>Assurer une desserte optimale aux nouvelles constructions par l'ensemble des réseaux et assurer une gestion optimale des eaux pluviales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 3</li> <li>- Article 4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de connecter les terrains sujets à de nouvelles constructions à tous les réseaux (eau potable, assainissement, pluvial, électricité, téléphone, accès voirie...).</li> <li>- Prise en considération des exigences de défense contre l'incendie, de sécurité, d'accessibilité, de gestion des risques.</li> <li>- Tous les accès seront à minima de 3,5 mètres et devront respecter les besoins du SMICVAL en matière de mobilité.</li> <li>- Le débit de fuite maximal autorisé dans la zone UE sera de 3l/s/ha et les ouvrages devront être dimensionnées selon la norme NF EN 752-2.</li> </ul>

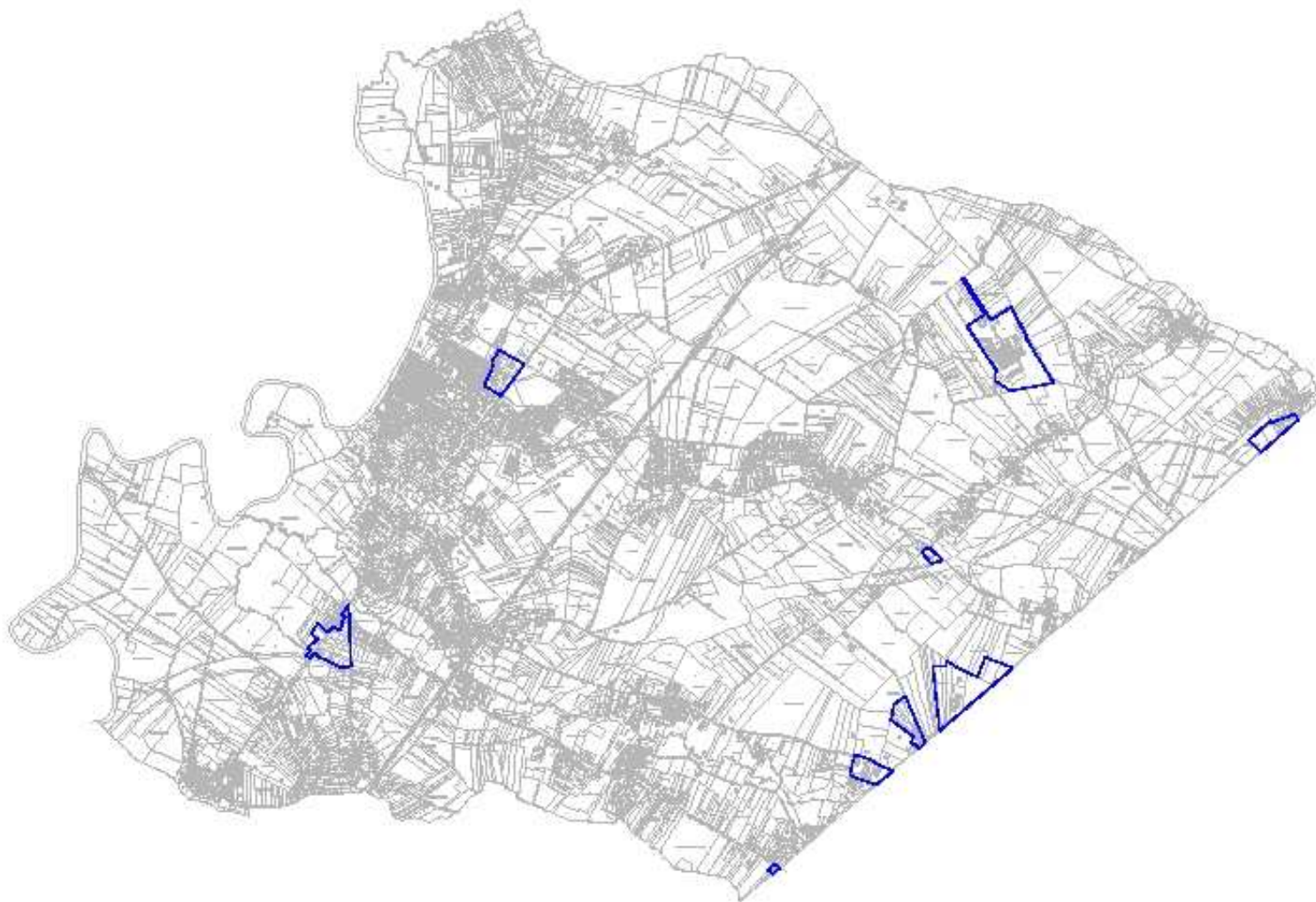
Intégrer les équipements publics dans le fonctionnement de la commune et sa trame urbaine	- Article 6	- Les constructions seront implantées à 5 mètres de l'alignement des voies.
Une offre suffisante par rapport aux activités existantes	- Article 12	- Une place par logement jusqu'au T2, deux places par logement jusqu'au T3, T4 ou plus. - Deux places pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher de bureau. - Des places pour les visiteurs doivent être réalisées pour les constructions à usage d'habitation à raison d'une place pour deux lots (lotissement de plus de 5 lots) et d'une place pour dix logements (opérations groupées ou d'habitat collectif).
Favoriser l'implantation du Végétal dans les zones aménagées	- Article 13	- Maintenir ou remplacer le cas échéant les plantations à hautes tiges. - Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. - Des plantations formant écran peuvent être imposées. - Dans les opérations d'ensemble, un espace collectif public d'un seul tenant sera planté et aménagé et les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m <sup>2</sup> de cette surface.
Viser une performance énergétique des bâtiments optimale	- Article 15	- Les constructions devront répondre aux exigences des Bâtiments Basse Consommation.



## 11. LA ZONE UX

### Description et caractéristiques:

La zone UX est une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités industrielles, commerciales et artisanales, toute construction le nécessitant est donc desservie par les différents réseaux. La mise en œuvre de projets dans cette zone est soumise au respect stricte de la réglementation appliquée au Plan de Prévention des Risques Inondation ; la zone UX étant en partie concernées par le périmètre de ce plan de prévention.

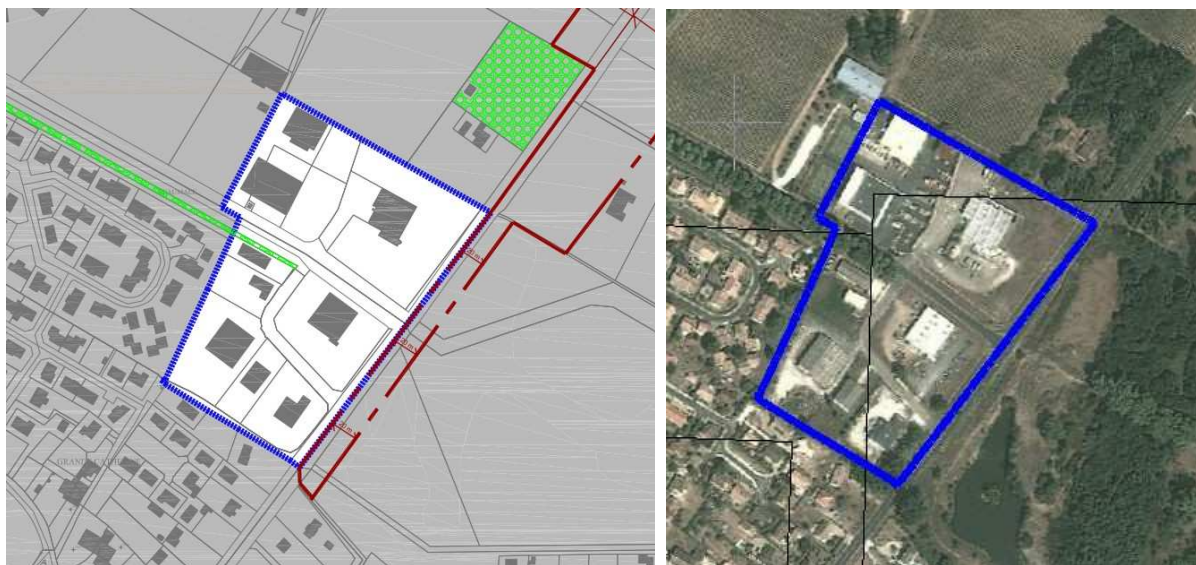


## Délimitations:

Différentes zones UX sont présentes sur le territoire communal. Les périmètres de la zone UX se calent essentiellement sur des activités existantes ou sur des terrains aménagés en vue d'accueillir des activités. La démonstration est faite par photo aérienne. La zone UX correspond précisément :

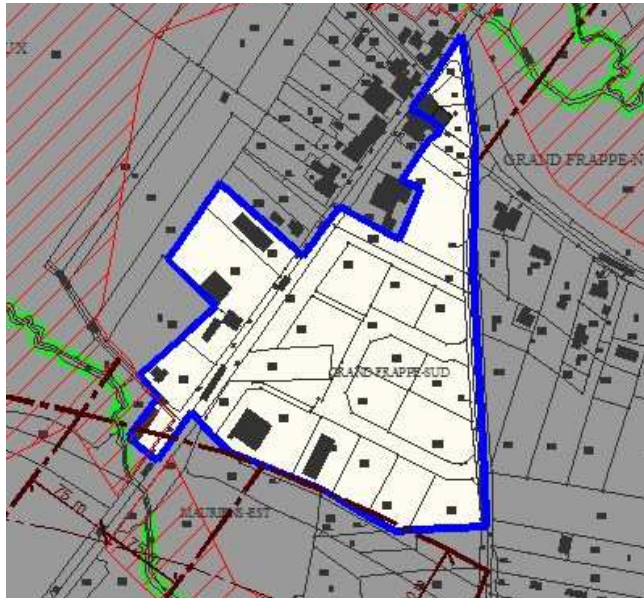
- à la zone d'activités de Beaumale située le long de la RD 674,
- à la zone d'activités de Frappe et aux activités présentes à l'Ouest de la RD 910, au droit de la zone d'activités,
- aux différentes activités présentes le long de la RD 1089 entre le village de La Marche et de la Fiole,
- aux activités présentes au niveau du village de la Fiole,
- au SMICVAL,
- aux activités présentes le long de la Route de l'Europe, au carrefour avec l'impasse des Treilles

### Zone UX : Zone d'activités de Beaumale



La zone UX de Beaumale reprend le périmètre de la zone d'activité communale. Comme le montre la photo aérienne, les possibilités d'implantations de nouvelles activités sur cette ZA sont nulles.

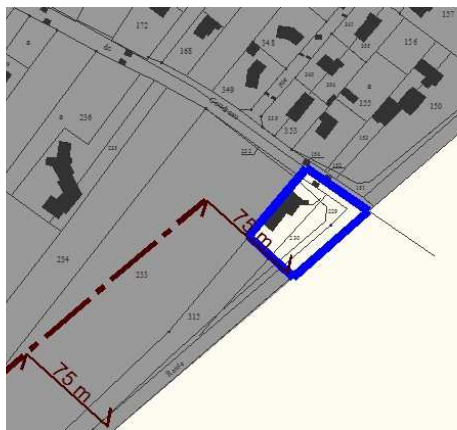
**Zone UX : Zone d'activités de Frappe**



La zone UX de Frappe reprend à la fois la zone économique de la CALI de Frappe mais également les espaces d'activités économiques présents de part et d'autre de la RD 910.

Il existe à ce jour quelques possibilités d'implantation (9 lots) pour l'activité économique au sein de la zone de Frappe, positionnée par la CALI comme zone d'accueil d'activité plus à vocation artisanale ;

**Zone UX : La Marche**



La zone UX de Lamarche correspond à la présence d'une activité artisanale.

La délimitation du zonage UX et la bande inconstructible de 35 mètres liée à la proximité de la RD 1089 sur cette parcelle permettra au mieux l'extension du bâtiment existant.

**Zone UX : Le long de la RD 1089**



Le long de la RD 1089, trois zones UX ont été identifiées. Elles reprennent à chaque fois le périmètre d'activités existantes en intégrant les bâtiments existants et leur zone de stockage. Sur le site ci-dessous, la zone UX a été définie pour permettre une évolution de l'activité de tonnellerie existante et notamment l'extension de ses zones de stockage. Par conséquent, la définition de ces zones UX ne permet pas de répondre à l'implantation de nouvelles activités mais permet juste de répondre aux besoins des activités existantes.



**Zone UX : La Fiole**



Sur le site de la Fiole, la zone UX suit l'unité foncière de l'activité économique existante. Comme en témoigne la photo aérienne, le zonage UX reprend les bâtiments existants et ses zones de stockage. En extrémité sud est, une partie de terrain permet d'assurer l'évolution de cette activité.

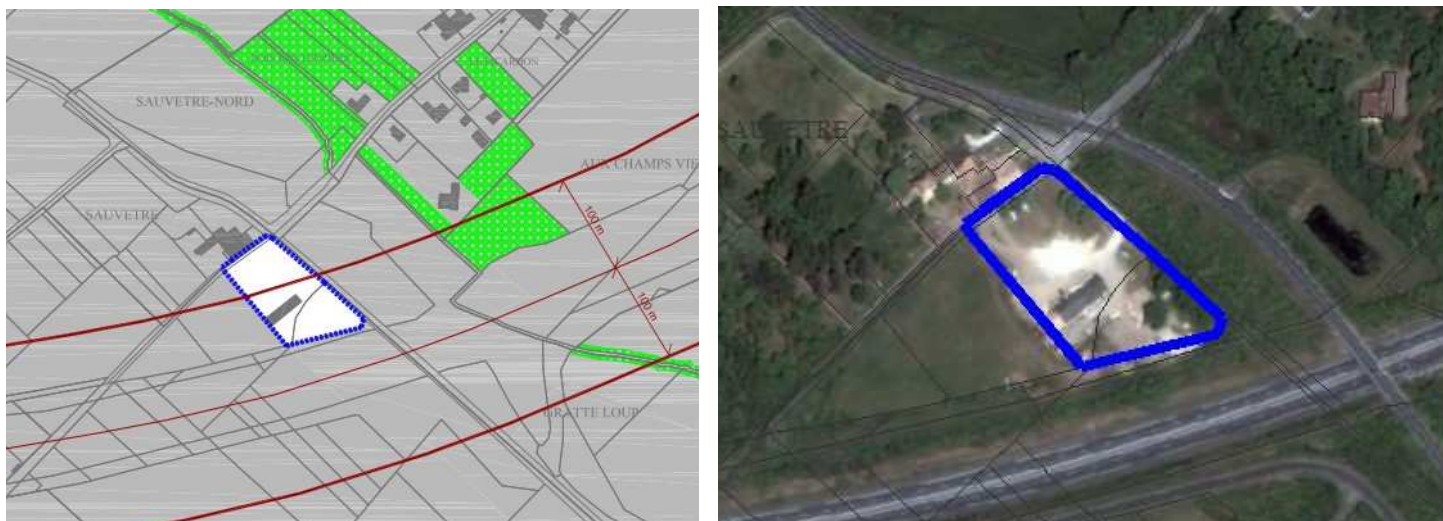
**Zone UX : SMICVAL**



La zone UX correspond aux différents bâtiments d'activités du SMICVAL.

Les terrains localisés au sud-ouest du site permettent d'assurer une évolution du site.

### Zone UX : Avenue de l'Europe



La zone UX correspond à une activité existante. La bande inconstructible de 100 mètres liée au passage de l'A89 à proximité bloque l'implantation de nouvelles constructions sur la partie sud. Un développement de l'activité économique ne pourra se faire que sur la partie nord du terrain classé en UX.

### Objectifs :

L'objectif principal de la zone UX est de permettre le développement d'activités sur le territoire communal sans créer de nuisances pour les espaces à vocation d'habitat et les espaces naturels et agricoles. Par ailleurs, la zone UX a été définie en prenant en compte de manière stricte les limites des activités existantes afin de limiter l'étalement de nouvelles activités ; cette zone a été créée dans l'objectif de répondre à un besoin en activités bien défini.

### Surfaces :

	UX	Total UX
Surface	50,5 hectares	50,5 hectares

Au final, Il n'existe pas de potentiel constructible dans la zone UX, à l'exception de la zone UX de Frappe qui dispose de 9 lots pour accueillir de nouvelles activités artisanales.

### Evolution par rapport au Plan d'Occupation des sols :

Total au POS (UY + UYi)	Evolution par rapport au POS
46,95 hectares	+ 3,55 hectares

La zone UX du PLU a été définie en fonction des limites des zones UY et UYi du POS ; ces limites ont néanmoins été réajustées afin de contenir le développement des activités existantes et préserver les espaces naturels et agricoles environnants. Par ailleurs, les espaces de la zone d'activités de Frappe, initialement classés en zone NAY du POS, aujourd'hui urbanisés, ont été classés en zone UX du PLU.

### Principes réglementaires dans ces zones :

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
Consacrer cette zone aux activités industrielles, commerciales et artisanales	- Article 1 - Article 2	- Interdiction d'implanter des constructions à usage industriel et destinées à l'habitation, à la fonction d'entrepôts, à l'exploitation agricole et forestière (sauf sous certaines conditions). - Les constructions à usages industrielles sont autorisées à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat. - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone. - Les antennes relais sont interdites.
Assurer une desserte optimale aux nouvelles constructions par l'ensemble des réseaux et assurer une gestion optimale des eaux pluviales	- Article 3 - Article 4	- Obligation de connecter les terrains sujets à de nouvelles constructions à tous les réseaux (eau potable, assainissement, pluvial, électricité, téléphone, accès voirie...) - Prise en considération des exigences de défense contre l'incendie, de sécurité, d'accessibilité, de gestion des risques. - Tous les accès seront à minima de 3,5 mètres et devront respecter les besoins du SMICVAL en matière de mobilité. - Le débit de fuite maximal autorisé dans la zone UX sera de 3l/s/ha et les ouvrages devront être dimensionnés selon la norme NF EN 752-2.
Développer des activités de manière sécurisée par rapport au réseau viaire existant	- Article 6 - Article 7	- Hors prescriptions spécifiques relatives à l'A89, la RD 1089, la RD 910 et la RD 674 (en accord avec l'article L-111-1-4 du CU), les constructions devront être implantées à 15 mètres des voies départementales et à 10 mètres de l'axe des autres voies. - Les constructions seront implantées en observant un recul minimum de 5 mètres.

<p>Permettre le développement d'activités en les intégrant au mieux dans l'environnement communal</p>	<p>- Article 9 - Article 10 - Article 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la zone UX, l'emprise au sol est limitée à 60%.</li> <li>- Les constructions et installations ne pourront pas excéder<sup>12</sup> mètres à l'égout du toit, sauf dans contexte spécifique justifié par leur fonctionnement.</li> <li>- Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.</li> <li>- Les façades perceptibles depuis la RD 1089, RD 910 et RD 674 devront être soignées et les toitures dissimulées à la vue de ces axes viaires.</li> <li>- Les couleurs criardes sont proscrites et les clôtures doivent être en harmonie avec les façades des habitations.</li> </ul>
<p>Une offre de stationnement répondant aux besoins des activités développées</p>	<p>- Article 12</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement est géré en dehors de la voie publique.</li> <li>- Une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités commerciales de gros ou demi-gros.</li> <li>- Une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités artisanales.</li> <li>- Une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités industrielles ou de transport logistique.</li> </ul>
<p>Favoriser l'implantation du Végétal dans les zones aménagées</p>	<p>- Article 13</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des plantations formant écran peuvent être imposées.</li> </ul>



## 12. LA ZONE UH

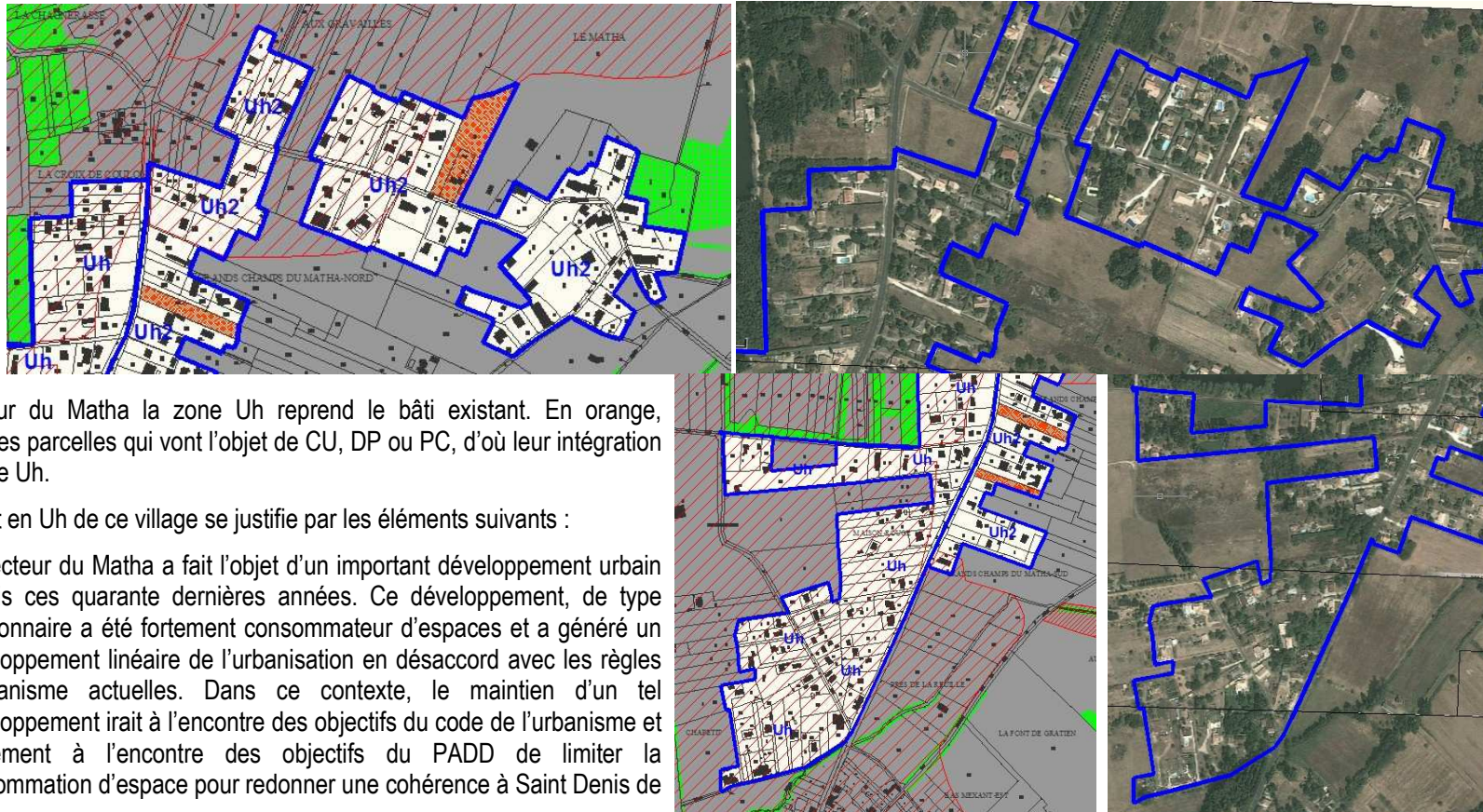
### Description et caractéristiques:

La zone Uh correspond aux espaces urbanisés localisés dans les villages de Picampeau, du Grand et Petit Caillevat, du Matha et Champs du Matha, des Gravettes, de Derrière Pinaud et Coudreau et des Pérails, de Goizet Sud et des Chapelles. Compte tenu des problématiques de desserte en réseaux, d'absence de programmation d'assainissement collectif, d'accessibilité et de sécurité routière, mais également en raison de la qualité paysagère et architecturale de certains hameaux, seuls l'évolution du bâti existant et la construction d'annexes liées aux constructions existantes y sont autorisées. La mise en œuvre de projets dans certains secteurs de cette zone Uh est soumise au respect strict du Plan de Prévention des Risques Inondation. La zone Uh comprend un secteur Uh2 où la hauteur des constructions à usage d'habitat est limitée à 6 m à l'égout du toit.



## Délimitations:

### Zone Uh et Uh2 : Secteur du Matha et champs du Matha



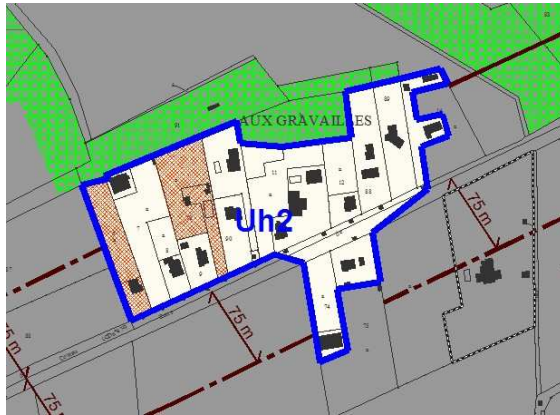
Sur ce secteur du Matha la zone Uh reprend le bâti existant. En orange, apparaissent les parcelles qui vont l’objet de CU, DP ou PC, d’où leur intégration dans le zonage Uh.

Le classement en Uh de ce village se justifie par les éléments suivants :

- Le secteur du Matha a fait l’objet d’un important développement urbain depuis ces quarante dernières années. Ce développement, de type pavillonnaire a été fortement consommateur d’espaces et a généré un développement linéaire de l’urbanisation en désaccord avec les règles d’urbanisme actuelles. Dans ce contexte, le maintien d’un tel développement irait à l’encontre des objectifs du code de l’urbanisme et également à l’encontre des objectifs du PADD de limiter la consommation d’espace pour redonner une cohérence à Saint Denis de Pile.
- suite à l’approbation du PPRi de la Vallée de l’Isle une partie importante de ce secteur a été classée en zone rouge du PPRi, limitant de fait toute implantation de nouvelles constructions
- Enfin ce secteur n’est aujourd’hui pas desservi par l’assainissement collectif et aucune programmation n’est prévue à court ou moyen terme.

Pour l’ensemble de ces raisons, un classement en zone Uh de ce secteur est le plus approprié, afin de permettre uniquement l’évolution du bâti existant.

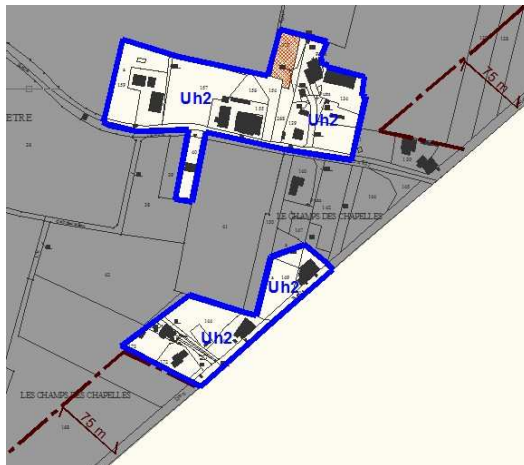
**Zone Uh2 : Secteur aux Gravailles**



La zone Uh des Gravailles s'appuie sur la trame bâtie existante. Les parcelles en couleur sur le plan ci-contre identifient les terrains faisant l'objet de PC ou DP en cours.

Le classement en Uh de ce lieu-dit se justifie également au regard des objectifs du PADD de limiter la consommation d'espace agricole et naturel. Il s'agit également d'un espace non desservi par l'assainissement collectif.

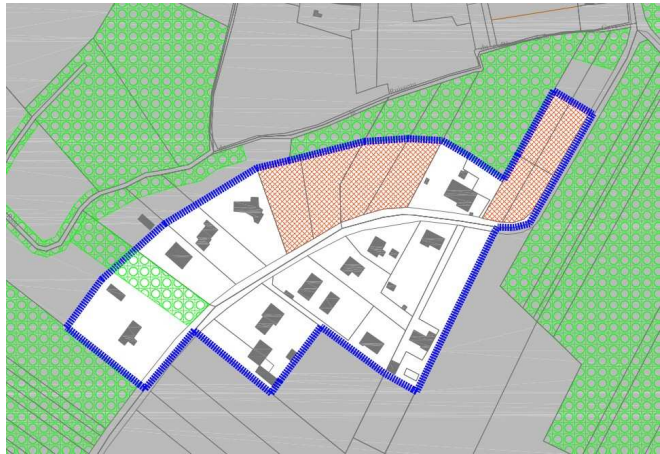
**Zone Uh2 : Secteur Les Chapelles**



Sur le hameau des Chapelles, la délimitation de la zone Uh s'appuie également sur la trame bâtie existante en intégrant les parcelles faisant l'objet de DP ou CU.

Le classement en Uh de ce village s'explique d'une part par la bande inconstructible de part et d'autre de la RD 1089 et d'autre part par la dangerosité de la route de l'Europe (RD22) qui supporte un trafic de plus en plus important.

**Zone Uh : Secteur Les Pérails**



Les lieux dits des Pérails et de Goizet Sud se localisent au sud du village de Goizet, de l'autre côté du ruisseau de la Cuve. Il s'agit d'extension linéaire de l'urbanisation déconnectée du centre historique de Goizet.

Sur le secteur du Pérails, la zone Uh reprend les secteurs bâtis et les parcelles concernées par des DP ou des PC. L'objectif de ce zonage Uh a également été de bloquer tout développement linéaire de l'urbanisation et ainsi d'assurer la pérennité de l'exploitation agricole existante au sud mais également afin de préserver les espaces boisés restants autour de ce lieu-dit. De plus ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

**Zone Uh : Secteur sud de Goizet**



Sur la partie sud de Goizet, la zone Uh s'appuie également sur l'existant et prend en compte les PC déposés. Le classement en Uh s'explique par une dangerosité de la RD 22 en raison de sa configuration mais également par la présence de zones humides à proximité immédiate du ruisseau de la Cuve. Permettre l'implantation de nouvelles constructions sur ce secteur aurait généré une urbanisation linéaire, engendré des problématiques d'accessibilité et de sécurité depuis la RD 22 et aurait eu un impact négatif sur l'environnement (zones humides).

**Zone Uh : Secteur du Caillevat**



Comme pour les autres hameaux, la zone Uh sur le secteur du Grand et Petit Caillevat s'appuie sur la trame bâtie existante.

L'objectif de ce classement est de préserver le caractère pittoresque de ces hameaux et de conserver des coupures à l'urbanisation entre eux. Rendre constructible ces espaces aurait généré une perte d'identité et un continuum bâti sur plusieurs kilomètres.

Ces hameaux sont également entourés de boisements et haies bocagères qui participent à la qualité du cadre de vie. Le maintien de l'urbanisation à l'existant permet ainsi de conserver ce caractère champêtre et rural.

Au-delà de ces objectifs liés à l'identité et au cadre de vie, ces hameaux ne sont pas desservis par l'assainissement collectif. Aucune programmation n'est également prévue à court ou moyen terme.

Sur Picampeau, le classement en Uh répond aux mêmes objectifs de préservation du cadre de vie et de l'identité paysagère et architecturale du village. La délimitation de la zone Uh s'appuie sur l'existant et prend en compte les DP existante au nord-est du village.

Comme le secteur du Caillevat, le village de Picampeau n'est pas desservi par l'assainissement collectif et aucune programmation à court et moyen terme n'est projetée.

Le classement en Uh de ces hameaux permettra donc de conserver leur identité paysagère et architecturale tout en permettant une évolution maîtrisée de ces derniers (extensions, annexes).

**Zone Uh : Secteur Picampeau**



**Zone Uh2 : Secteur Derrière Pinaud**

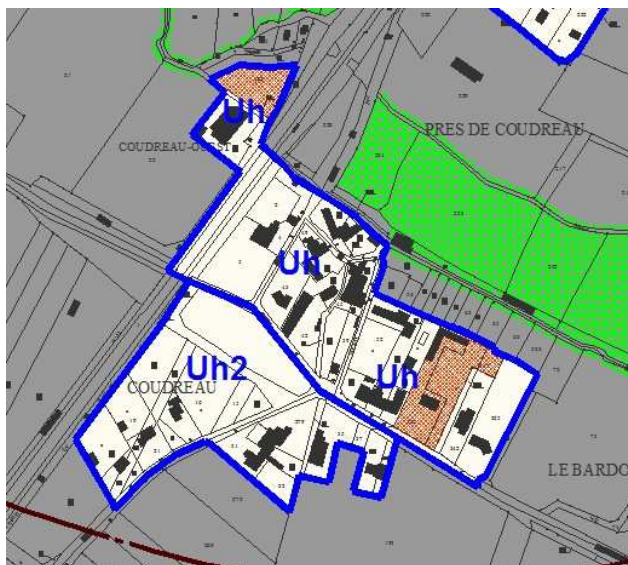


Le lieu-dit de Derrière Pinaud se localise à proximité du village de Pinaud et de la halte ferroviaire, de l'autre côté de la voie ferrée.

La proximité de la halte ferroviaire et du village de Pinaud aurait pu justifier un classement en UC de ce secteur.

Ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif et aucune programmation n'est prévue à court ou moyen terme. De plus, la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel classe ce secteur en zone rouge, zone défavorable à l'assainissement individuel.

**Zone Uh et Uh2 : Secteur Coudreau**



Dans ce contexte, un classement en Uh permettant uniquement l'évolution de l'existant est le plus approprié. Ce zonage s'appuie sur l'existant et intègre les parcelles faisant l'objet de DP et PC.

Sur Coudreau, l'absence d'assainissement collectif permet également de justifier un classement en Uh. De plus, l'absence d'aménagement de sécurité le long de la traversée de Coudreau (RD 22F2) ne contribue pas à la sécurisation des accès sur cette dernière.

Ainsi comme pour les autres hameaux, la zone Uh délimite les secteurs déjà bâtis et prend en compte les PC déposés.

### Surfaces :

	UH	Total UH
Surface	80,5 hectares	80,5 hectares

Il n'existe pas de potentiel constructible dans la zone UH.

### Evolution par rapport au Plan d'Occupation des sols :

Total au POS	Evolution par rapport au POS
0 hectares	+ 80,5 hectares

### Principes réglementaires dans ces zones :

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
Fixer l'enveloppe des villages isolés et limiter le mitage des espaces naturels et agricoles	- Article 1 - Article 2	- Sont autorisés en zone Nh, les extensions des constructions à usage d'habitation et d'artisanat dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, les annexes de ces constructions et les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) ainsi que 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.
Assurer une desserte optimale aux nouvelles constructions par l'ensemble des réseaux	- Article 3 - Article 4	- Obligation de connecter les terrains sujets à de nouvelles constructions à tous les réseaux (eau potable, assainissement, pluvial, électricité, téléphone, accès voirie...) - Dans le cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif autonome doit être mis en place. - Tous les accès seront à minima de 3,5 mètres. - Les constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

<p>Implanter les constructions de manière sécurisée par rapport au réseau viaire</p>	<p>- Article 6 - Article 7</p>	<p>- Hors prescriptions spécifiques relatives à l'A89, la RD 1089, la RD 910 et la RD 674 (en accord avec l'article L-111-1-4 du CU), les constructions devront être implantées à 20 mètres des voies départementales et à 6 mètres de l'axe des autres voies.  - Les constructions seront implantées à 3 mètres des limites séparatives.</p>
<p>Permettre le développement d'activités en les intégrant au mieux dans l'environnement communal</p>	<p>- Article 9 - Article 10</p>	<p>- Les constructions et installations ne pourront pas excéder 3 mètres à l'égout du toit, 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  - Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.  - Les couleurs criardes sont proscrites ; les clôtures, les façades et les toitures devant être en harmonie avec le cadre naturel de la zone.</p>
<p>Proposer une offre de stationnement n'impactant pas la perception des paysages</p>	<p>- Article 12</p>	<p>- Le stationnement est géré en dehors de la voie publique.</p>
<p>Favoriser la préservation d'un tissu végétal dense</p>	<p>- Article 13</p>	<p>- Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.</p>
<p>Viser une performance énergétique des bâtiments optimale</p>	<p>- Article 15</p>	<p>- Les constructions devront répondre aux exigences des Bâtiments Basse Consommation.</p>



## LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser, ou zones AU sont relatives aux « secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation » (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme). Ces secteurs ne sont pas équipés et leur urbanisation dépend de la réalisation des équipements internes à la zone et de leur accessibilité. Ils correspondent aux espaces sur lesquels les élus souhaitent voir l'urbanisation s'étendre progressivement. Le secteur 2AU constitue une réserve d'urbanisation à plus long terme et peut être à vocation d'habitation, d'équipement ou d'activités. Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'après modification ou révision du PLU.

### 1. LA ZONE 1AU

#### Description et caractéristiques:

La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future, à court ou moyen terme, ayant pour vocation principale l'habitat et les équipements publics.

La délimitation de la zone 1AU a pour objectif d'identifier des terrains non encore urbanisés, proches de zones urbaines existantes ou en cœur d'espaces urbanisés. Ce classement permettra la mise en place d'opérations d'aménagement organisées et cohérentes, dans le but de créer de nouveaux quartiers fonctionnels et de tirer le meilleurs parti des espaces disponibles.

Les réseaux arrivent au droit de la zone 1AU ; l'ouverture à l'urbanisation de la zone devra donc être soumise à une extension éventuelle des réseaux en plus de l'aménagement du secteur. La zone 1AU fait l'objet d'un sous secteur **1AUv** correspondant au secteur de développement à l'intérieur du village de Pinaud. La mise en œuvre de projets dans ces zones est soumise à l'aval éventuel de l'Architecte des Bâtiments de France en raison des éléments patrimoniaux pouvant s'y trouver et au respect strict de la réglementation appliquée au Plan de Prévention des Risques Inondation ; certains secteurs de la zone 1AU étant en partie concernés par le périmètre de ce plan de prévention.



## Délimitations:

**La zone 1AU :** La zone 1AU correspond à cinq secteurs sur la commune, tous étant situé à proximité du centre-ville et inscrit dans la trame urbaine existante. Précisément, la zone 1AU correspond :

- au secteur de développement de l'habitat situé le long de l'Avenue de la Liberté, à l'Est de la Maison d'Accueil Spécialisé situé au Nord du Centre-Ville,
- à une zone située en Centre-Ville le long de la Rue de Lussac, entre cet axe viaire et la Rue des Platanes,
- à un secteur situé en cœur d'îlot entre la RD 910 et l'Avenue du Général de Gaulle dans la continuité de la Résidence de l'Isle,
- à deux secteurs situés au niveau du quartier de Champ d'Henry, le long de la Route de l'Europe en entrée Est du Centre-Ville,
- à un secteur de développement dans le secteur de Nouet.

### Zone 1AU : Entrée Nord



La zone 1AU en entrée nord représente un site clé pour le développement urbain de Saint Denis de Pile.

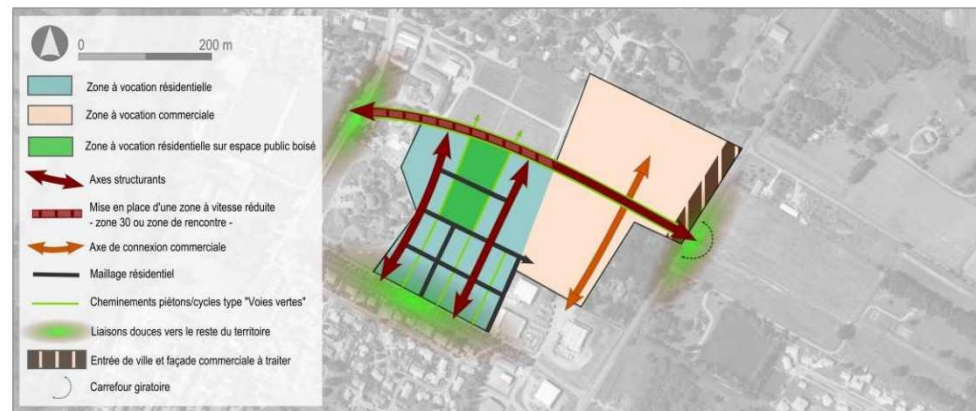
Ce développement urbain s'inscrit dans la logique de projet mise en place à l'échelle du centre-ville. Il vient en complément des opérations de renouvellement urbain projetées sur le centre-ville et en complément du développement commercial prévu à l'est du site.

Sur ce site, l'urbanisation se réalisera par le biais d'une seule opération d'ensemble, l'objectif étant de garantir une urbanisation cohérente sur l'ensemble de ce secteur à enjeux.

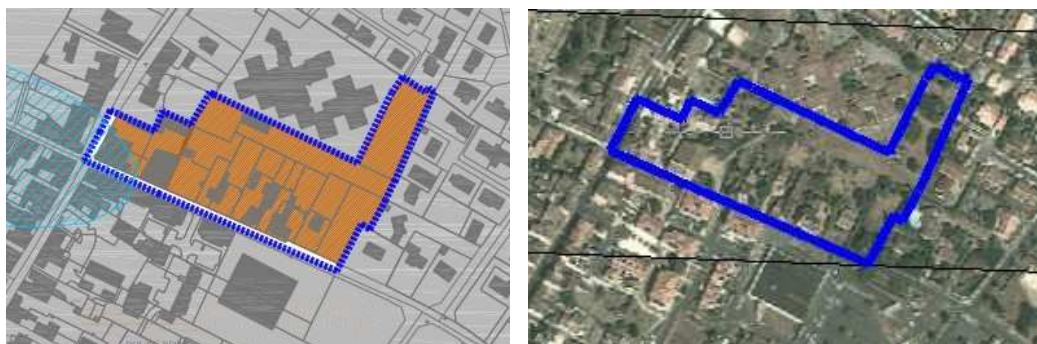
L'objectif recherché est également de favoriser une mixité sociale et urbaine en travaillant sur des formes urbaines diversifiées (collectifs, groupés, pavillonnaires) afin de répondre aux besoins des populations qui viendront s'installer sur Saint Denis de Pile.

La mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation vise également à mailler correctement ce quartier et à le connecter aux quartiers avoisinants existants et projetés. La place de l'espace public joue également un rôle majeur par la définition d'espaces publics ouverts en cœur de quartier, mais également par un traitement qualitatifs des différents axes de desserte en fonction de leur usage.

Cette zone 1AU représente une surface globale de 4,9 ha dont 3,47 dédiés à l'habitat pour une production à terme de 109 logements.



### Zone 1AU : Route de Lussac

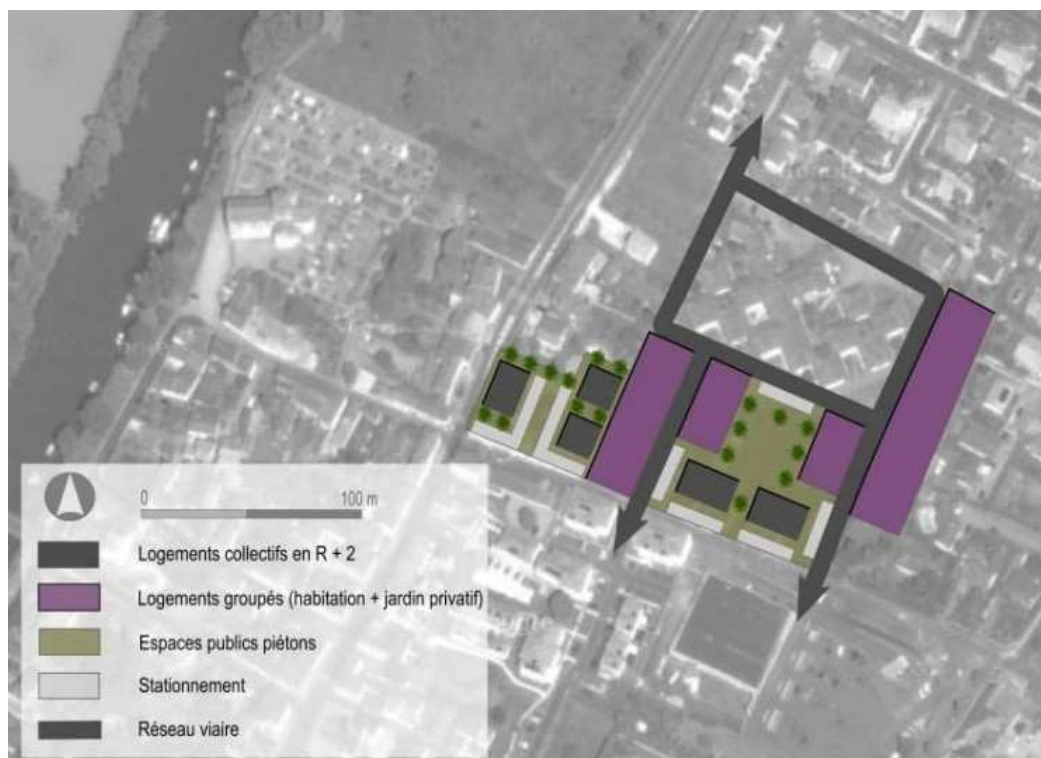


Localisée en centre-ville entre les secteurs UB et UB1 au sud et la zone 1AU au nord, la route de Lussac représente un site à enjeu important pour la ville de Saint Denis de Pile.

Marquée par un abandon progressif de l'habitat, cette rue fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain dans le cadre du PLU.

L'objectif est de pouvoir recréer un front urbain le long de cet axe en diversifiant les typologies d'habitat afin de répondre aux besoins de la population. De nouvelles voies seront créées afin de reconnecter cet espace aux quartiers avoisinants.

Cette zone 1AU représente une surface globale de 1,5 ha dont 1,1 ha dédiés à l'habitat pour une production à terme de 69 logements.



### Zone 1AU : Continuité Résidence de l'Isle



Cette zone 1AU se localise dans la continuité de la résidence de l'Isle. Elle correspond aujourd'hui à des potagers, jardins privatifs localisés à l'arrière des habitations donnant sur la route de Paris et sur l'avenue du Général De Gaulle.

Ces espaces étaient classés en zone UA et UC dans le POS en vigueur. Le classement en 1AU permettra d'assurer une urbanisation cohérente soumise à une seule opération d'ensemble.

L'objectif de ce zonage est de pouvoir désenclaver ces terrains par la création d'une nouvelle voie qui se connectera plus au sud à l'avenue du Général De Gaulle. Cette voie permettra également à terme de desservir en sécurité le groupe scolaire existant.

L'OAP prévoit une certaine densité d'habitat par la mise en place d'un habitat individuel de type groupé.

Cette zone 1AU représente une surface globale de 1 ha dont 0,6 ha dédiés à l'habitat pour une production à terme de 24 logements.

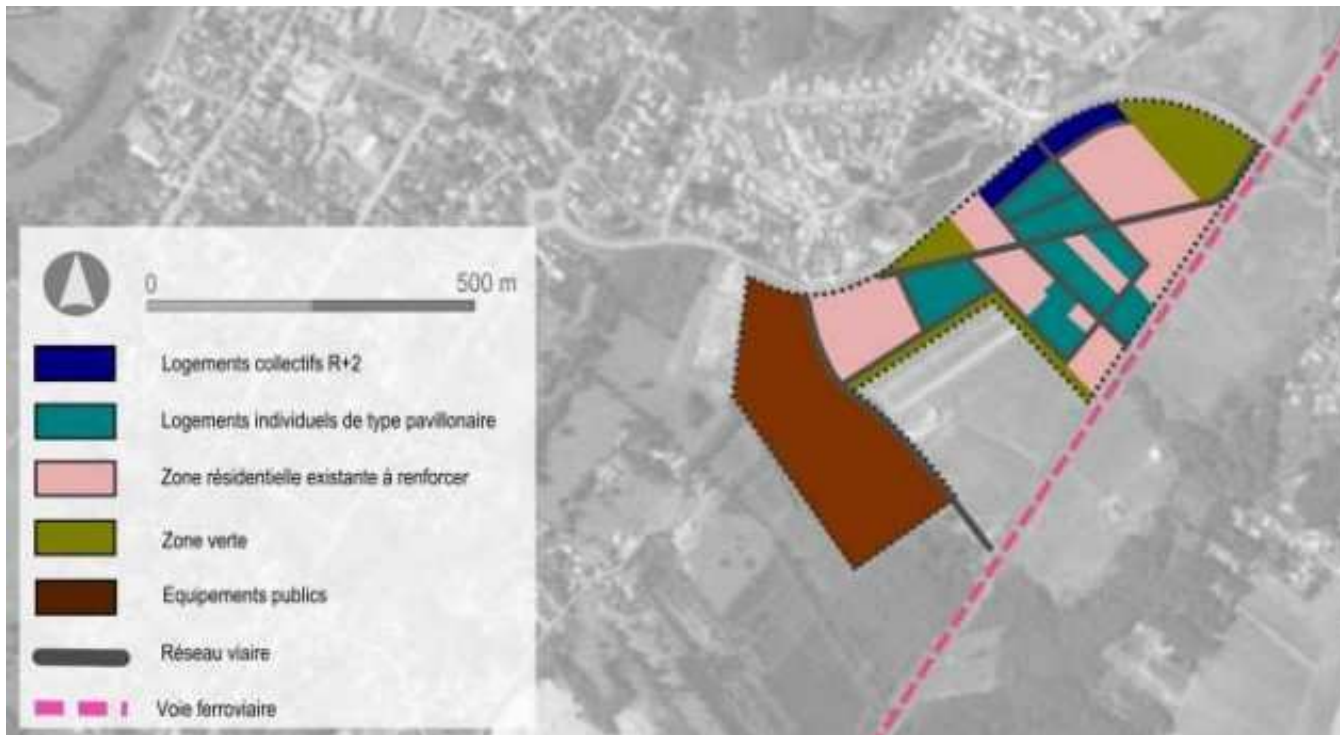
**Zones 1AU : Champ d'Henry**



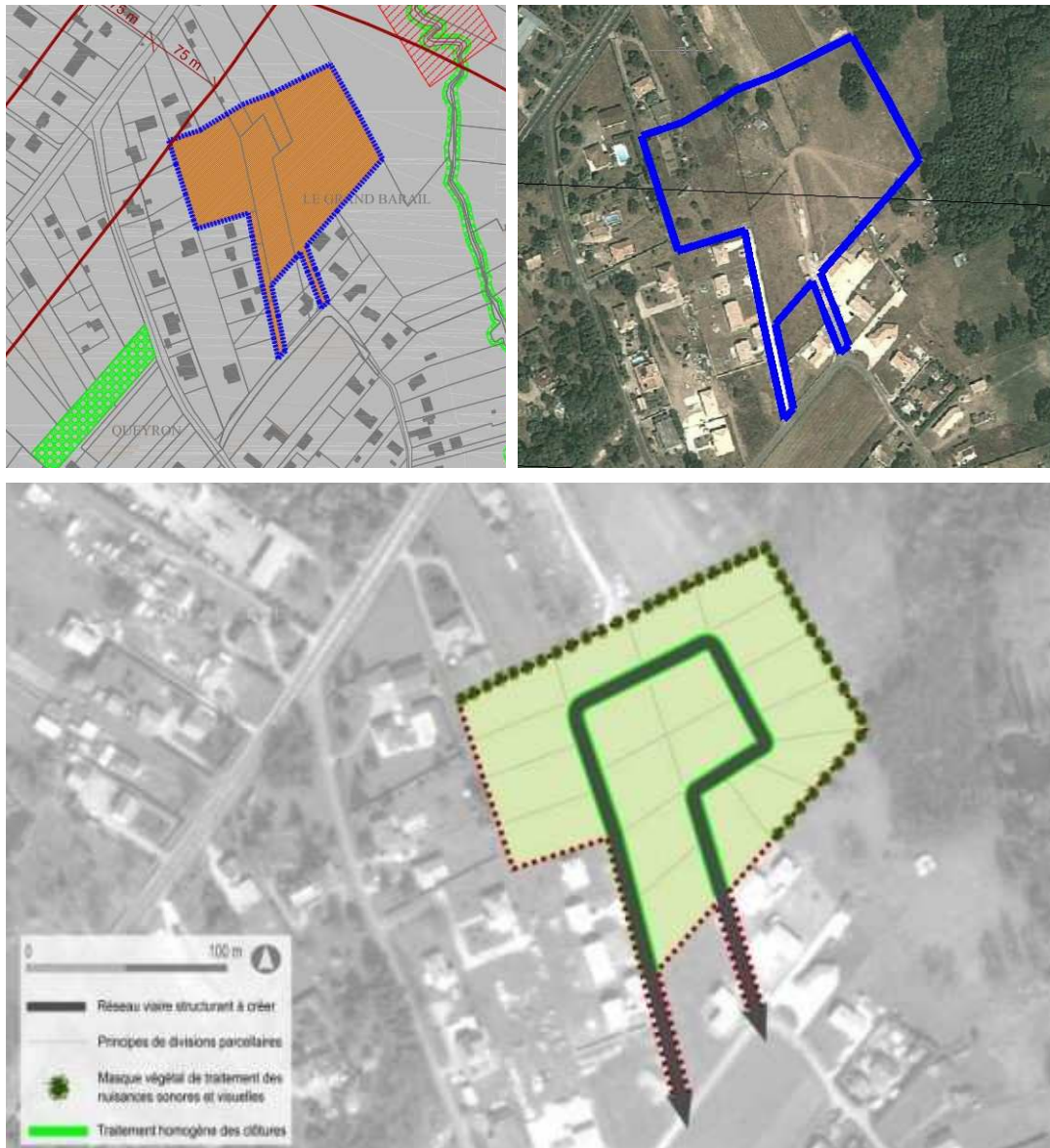
Les deux zones 1AU de Champs d'Henry s'inscrivent dans une logique de restructuration de l'ensemble de ce quartier. Les contours se calent sur les parcelles déjà bâties pour organiser une nouvelle urbanisation dans les espaces restant à construire.

Soumis à une seule opération d'ensemble, l'objectif est de mettre en place une urbanisation cohérente et diversifiée. La cohérence repose sur la mise en place d'un maillage permettant de desservir de façon optimale ce secteur. La diversification s'appuie sur une production de logements variés allant du collectif à l'habitat pavillonnaire.

Le cadre de vie a également été pris en compte en préservant certains boisements en périphérie et à l'intérieur des zones 1AU et en créant également des zones tampons avec les espaces viticoles voisins.



**Zone 1AU : Nouet**



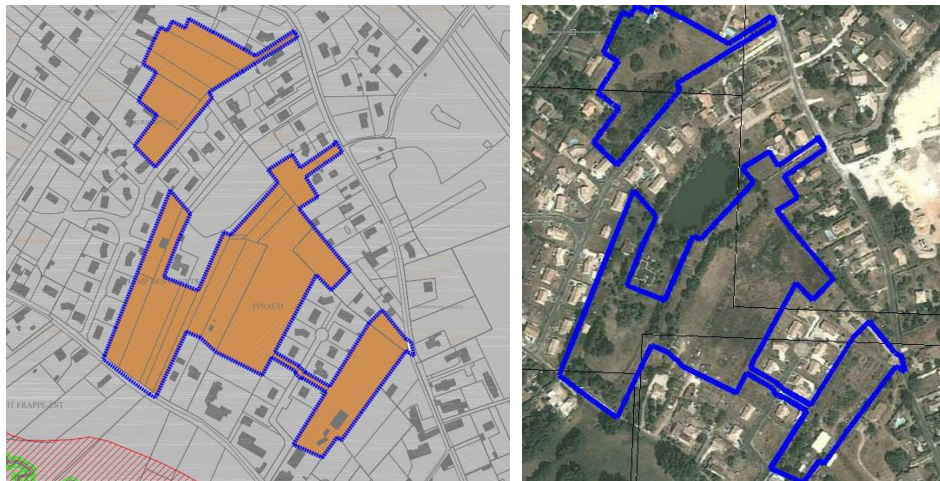
Le secteur de Nouet est un quartier aujourd’hui soumis à de fortes pressions foncières, le développement récent de l’urbanisation en témoigne.

Celle-ci s’est développée au coup par coup, sans réflexion d’ensemble, débouchant sur des urbanisations de second, troisième voir quatrième rideau et des systèmes en impasse.

Face à ce développement et afin de cadrer les projets à venir sur ce quartier, une zone 1AU a été créée. Elle permet simplement de prévoir un maillage qui s’appuie sur les voies en impasse existante afin de proposer une urbanisation plus cohérente.

Cette zone 1AU représente une surface globale de 1,5 ha pour une production à terme de 19 logements, principalement sous la forme d’habitat pavillonnaire.

La zone 1AUv : La zone 1AUv correspond à deux secteurs de développement prévus au cœur du quartier de Pinaud, à proximité de la halte ferroviaire :

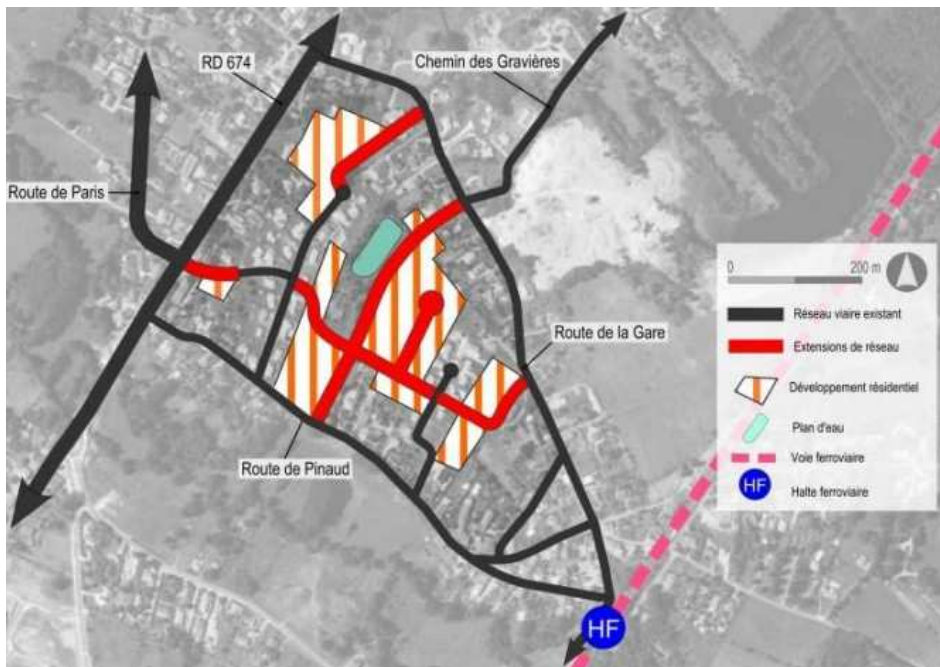


Le quartier de Pinaud est marqué par la présence de nombreux espaces interstitiels localisés au cœur du tissu urbain.

L'objectif du PLU, par le biais de ces zones 1AUv est d'organiser et de restructurer de développement de l'habitat à l'intérieur de ce quartier.

En s'appuyant sur la typologie de bâti existant (habitat de type pavillonnaire), les zones 1AUv et leur OAP permettront à terme de reconnecter l'ensemble de ces « dents creuses » et ainsi d'assurer une fluidité des déplacements.

Au total 67 logements pourront être produits sur cette zone 1AUv sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble.



## Objectifs :

L'objectif global dans la zone 1AU est de permettre le développement de l'urbanisation dans des secteurs situés dans la trame urbaine existante (en majorité à proximité des réseaux), dans des dents creuses identifiées ou éventuellement dans des zones propices au renouvellement urbain. Le développement des zones 1AU permettra d'atteindre en partie les objectifs fixés par le PADD en matière de création de logement en complément des opérations prévues en zone UB1.

## Surfaces :

	1AU	1AUv	Total 1AU
Surface	13,79 hectares	6,7 hectares	20,49 hectares
Potentiel Constructible	10,35 hectares	5 hectares	15,35 hectares
Densité bâtie envisagée	30 logts./ha	13 logts./ha	23 logts./ha
Logements envisageables	300 logements	65 logements	365 logements

## Evolution par rapport au Plan d'Occupation des sols :

Total au POS (NA + NB)	Evolution par rapport au POS
103,1 hectares	- 82,61 hectares

Les zones NA et NB du POS prévoyaient d'une manière générale le développement de certains villages ainsi que des secteurs de Pinaud, du Barail des Jais et une partie du centre ville. L'évolution du projet de PLU par rapport au POS en ce qui concerne la zone 1AU, réside principalement dans le fait que les extensions éventuelles des villages ont été supprimées et que les lotissements du Barail des jais et de Pinaud ont été en grande partie réalisés. Comme expliqué en amont, les zones 1AU du PLU concernent principalement des espaces situés au cœur de la trame urbaine existante.



**Principes réglementaires dans ces zones :**

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
<p>Permettre le développement à court et moyen terme de constructions à vocation d'habitat et d'équipements publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 1</li> <li>- Article 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans cette zone, les constructions destinées à l'activité industrielle, à l'exploitation agricole et forestière, aux entrepôts, aux commerces, aux Installations classées pour l'environnement sont interdites.</li> <li>- Les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets sont interdit ainsi que les parcs de loisirs, les terrains de camping et le stationnement de caravanes isolées.</li> <li>- Les antennes relais sont interdites.</li> <li>- Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et d'hôtellerie sont autorisées sous conditions qu'elles soient compatibles avec les constructions à vocation d'habitat environnantes.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation doivent être compatibles avec les OAP et les programmes de logements doivent comporter au moins 50% de logements sociaux (à l'exception de 1AUv et de la zone de Nouet).</li> </ul>

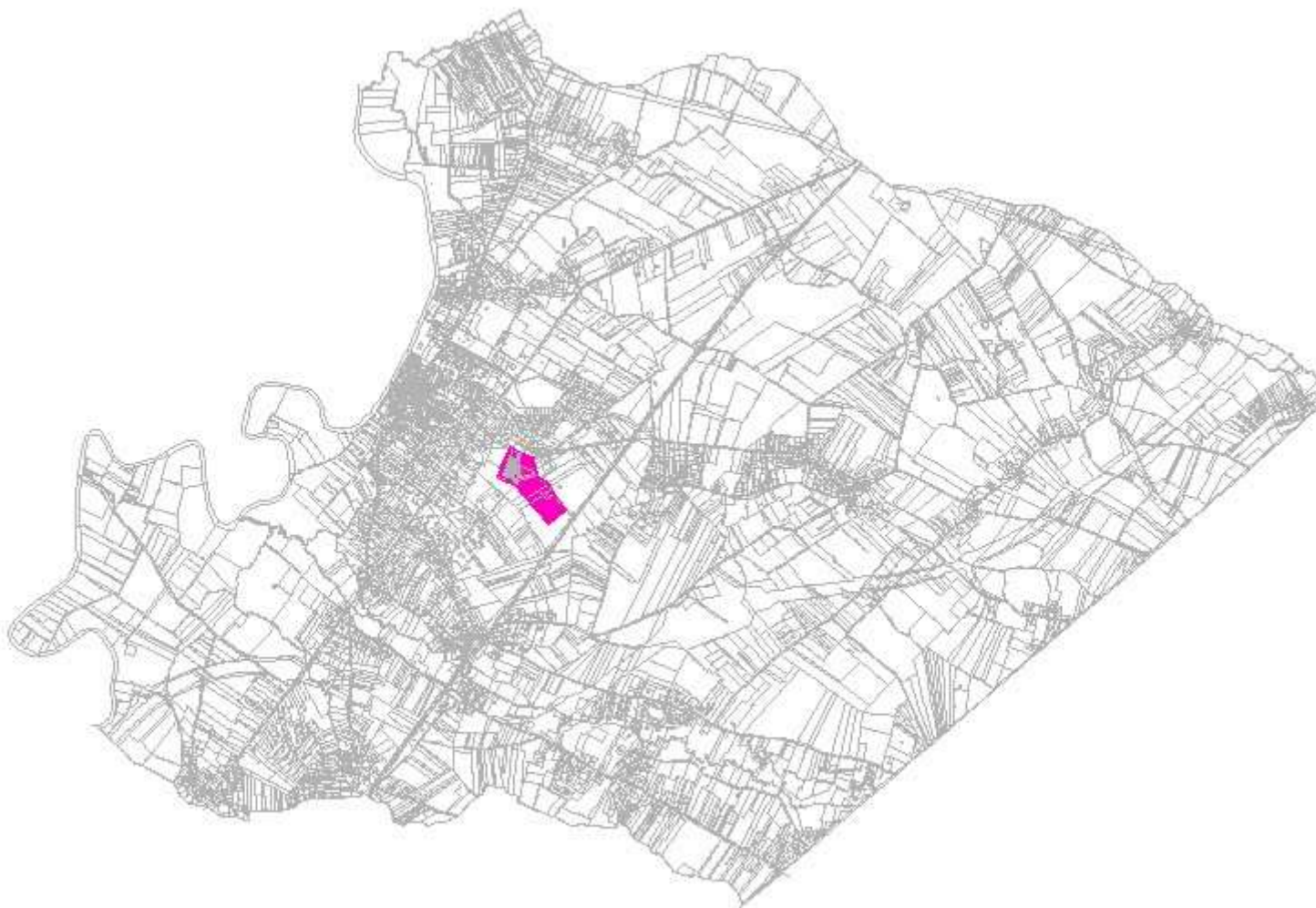
<p>Assurer une desserte optimale aux nouvelles constructions par l'ensemble des réseaux et assurer une gestion optimale des eaux pluviales</p>	<p>- Article 3 - Article 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de connecter les terrains sujets à de nouvelles constructions à tous les réseaux (eau potable, assainissement, pluvial, électricité, téléphone, accès voirie...).</li> <li>- Prise en considération des exigences de défense contre l'incendie, de sécurité, d'accessibilité, de gestion des risques.</li> <li>- Tous les accès seront à minima de 3,5 mètres et devront respecter les besoins du SMICVAL en matière de mobilité.</li> <li>- Les nouvelles voies auront une emprise minimale de 8 mètres afin de permettre l'aménagement de chaussée de 5 mètres au minimum.</li> <li>- Le débit de fuite maximal autorisé dans la zone 1AU sera de 3l/s/ha et les ouvrages devront être dimensionnés selon la norme NF EN 752-2.</li> </ul>
<p>Implanter les constructions de manière à favoriser les cheminements doux et afin de proposer une offre de stationnement hors de la voie publique</p>	<p>- Article 6</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En entrée Nord, les constructions à usage d'habitat collectif seront implantées selon les principes définis dans les OAP et les constructions à usage d'habitat individuel et groupé de manière à favoriser l'alignement par rapport aux voies.</li> <li>- Dans le secteur du Champ d'Henry, les constructions seront implantées à 10 mètres minimum de la Route de l'Europe et à 5 mètres minimum des autres voies.</li> <li>- Dans le Centre Ville, à 5 mètres de l'alignement des voies pour les constructions à vocation d'habitat collectif sauf le long de la RD 910 où elles seront implantées à l'alignement de la voie et en retrait de 5 mètres de l'alignement des voies existantes pour les constructions à vocation d'habitat groupé et à l'alignement des voies projetées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation pour ce même type de construction.</li> </ul>

<p>Les nouvelles constructions seront édifiées en fonction de leur localisation et des espaces environnants</p>	<p>- Article 9  - Article 10  - Article 11</p>	<p>- Dans la zone 1AUv, l'emprise au sol est limitée à 50%.</p> <p>- Les constructions dans la zone 1AU auront une hauteur maximale de 9 mètres ; une hauteur maximale de 12 mètres sera admise pour les constructions en attique.</p> <p>- Les constructions dans la zone 1AUv auront une hauteur maximale de 6 mètres.</p> <p>- Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation.</p> <p>- Les couleurs criardes sont proscrites et les clôtures doivent être en harmonie avec les façades des habitations.</p>
<p>Une offre de stationnement intégrée aux constructions et suffisante par rapport aux activités existantes</p>	<p>- Article 12</p>	<p>- Le stationnement est géré en dehors de la voie publique.</p> <p>- Une place par logement jusqu'au T2, deux places par logement jusqu'au T3, T4 ou plus.</p> <p>- Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.</p> <p>- Des places pour les visiteurs doivent être réalisées pour les constructions à usage d'habitation à raison d'une place pour deux lots (lotissement de plus de 5 lots) et d'une place pour dix logements (opérations groupées ou d'habitat collectif).</p>
<p>Favoriser l'implantation du Végétal dans les zones aménagées</p>	<p>- Article 13</p>	<p>- Les plantations devront être choisies en fonction parmi les essences locales.</p> <p>- Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.</p> <p>- Des plantations formant écran peuvent être imposées.</p> <p>- Dans les opérations d'ensemble, un espace collectif public d'un seul tenant sera planté et aménagé et les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de cette surface.</p>
<p>Limiter la constructibilité dans le village de Pinaud</p>	<p>- Article 14</p>	<p>- Le COS est fixé à 0,2 dans le secteur 1AUv.</p>
<p>Viser une performance énergétique des bâtiments optimale</p>	<p>- Article 15</p>	<p>- Les constructions devront répondre aux exigences des Bâtiments Basse Consommation.</p>

## 2. LA ZONE 1AUE

### Description et caractéristiques:

La zone 1AUE est une zone à urbaniser réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Les réseaux arrivent au droit de la zone 1AUE ; l'ouverture à l'urbanisation de la zone devra donc être soumise à une extension éventuelle des réseaux en plus de l'aménagement du secteur. La mise en œuvre de projet dans cette zone est devra prendre en compte des éléments naturels remarquables présents dans la zone, tant sur l'aménagement global que sur la qualité architecturale des constructions à implanter. Dans cette optique, les projets pourront être soumis à l'aval éventuel de l'Architecte des Bâtiments de France.



### Délimitations:

La zone 1AUE correspond à un secteur situé le long de la Route de l'Europe dans le quartier de Champ d'Henry. Précisément, ce secteur comprend le nouveau cimetière communal, les espaces l'entourant, ainsi que les espaces situés dans la continuité Est du cimetière le long du chemin de l'Aigron. Les limites Sud de la zone 1AUE ont été définies par la zone humide existante alors qu'à l'Est, la zone 1AUE est limitée par un boisement structurant qu'il a été décidé de préserver.

D'une superficie totale d'environ 9 ha, cette zone 1AUE est dédiée à l'accueil d'équipements de type scolaire (collège, nouveau groupe scolaire), périscolaire et sportif. L'idée est de pouvoir créer à terme un nouveau pôle d'équipement en lien avec l'évolution projetée de la population communale et en lien avec le futur quartier durable au sud-est (zone 3AU).



### Objectifs :

L'objectif principal de la zone 1AUE est de permettre le développement d'équipements publics sur la commune, à proximité du centre-ville, de la future zone à vocation d'habitat de Champ d' Henry, du lotissement du Barail des Jais et du futur quartier durable.

### Surfaces :

	1AUE	Total 1AUE
Surface	9,2 hectares	9,2 hectares

Le potentiel constructible pour les équipements est d'environ 5 ha, hors cimetière existant et zone humide au sud et y compris voirie et zone de stationnement.

### Evolution par rapport au Plan d'Occupation des sols :

Total au POS	Evolution par rapport au POS
0 hectares	+ 9,2 hectares

La zone 1AUE n'existait pas au POS. Il s'agit d'une nouvelle zone créée à proximité du centre ville permettant d'accueillir, à terme, les grands équipements publics ou d'intérêt collectif sur la commune en réponse à l'évolution démographique envisagée.

### Principes réglementaires dans ces zones :

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
Permettre le développement à court et moyen terme de constructions à vocation d'équipements publics	- Article 1 - Article 2	- Dans cette zone, les constructions destinées à l'artisanat, l'activité industrielle, à l'exploitation agricole et forestière, aux entrepôts, aux commerces et à l'hôtellerie sont interdites.  - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à conditions qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs.  - Les antennes relais sont interdites.
Assurer une desserte optimale aux nouvelles constructions par l'ensemble des réseaux et assurer une gestion optimale des eaux pluviales	- Article 3 - Article 4	- Obligation de connecter les terrains sujets à de nouvelles constructions à tous les réseaux (eau potable, assainissement, pluvial, électricité, téléphone, accès voirie...)  - Prise en considération des exigences de défense contre l'incendie, de sécurité, d'accessibilité, de gestion des risques.  - Tous les accès seront à minima de 3,5 mètres et devront respecter les besoins du SMICVAL en matière de mobilité.  - Les nouvelles voies auront une emprise minimale de 8 mètres afin de permettre l'aménagement de chaussée de 5 mètres au minimum.  - Le débit de fuite maximal autorisé dans la zone 1AUE sera de 3l/s/ha et les ouvrages devront être dimensionnés selon la norme NF EN 752-2.

Implanter les constructions de manière sécurisée au cœur du réseau viaire à créer	- Article 6	- Les constructions seront implantées à 10 mètres des voies avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
	- Article 7	- Les constructions seront implantées, soit en limite séparative, soit à 3 mètres minimum de cette limite.
Une offre de stationnement intégrée dans l'environnement	- Article 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement est géré en dehors de la voie publique.</li> <li>- Les places doivent être au maximum intégrées aux constructions.</li> <li>- Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.</li> <li>- Les places doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée.</li> </ul>
Favoriser l'implantation du Végétal dans les zones aménagées	- Article 13	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations devront être choisies en fonction parmi les essences locales.</li> <li>- Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.</li> <li>- Dans les opérations d'ensemble, un espace collectif public d'un seul tenant sera planté et aménagé et les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de cette surface.</li> </ul>
Viser une performance énergétique des bâtiments optimale	-Article 15	- Les constructions devront répondre aux exigences des Bâtiments Basse Consommation.

### 3. LA ZONE 1AUX

#### Description et caractéristiques:

La zone 1AUX est une zone à urbaniser réservée à l'accueil futur d'activités. Les réseaux arrivent au droit de la zone 1AUX ; l'ouverture à l'urbanisation de la zone devra donc être soumise à une extension éventuelle des réseaux en plus de l'aménagement du secteur.





### Délimitations:

Cette zone concerne les espaces situés au niveau de Grand Frappe, le long de la Route de Saint Emilion. Le secteur correspondant à la zone 1AUX est composé précisément des espaces situés au droit de la zone d'activités de Frappe déjà existante et est composé principalement d'espaces non bâtis pouvant permettre le développement d'activités dans ce secteur. De compétence intercommunale, cette zone 1AUX répond aux objectifs de développement de l'activité artisanale portés par la CALI sur la commune de Saint Denis de Pile. Suite à l'enquête publique, la hauteur des constructions dans la zone 1AUX a été augmentée à 12 mètres afin de ne pas bloquer les projets qui nécessiteraient une telle hauteur. Cette remarque émane de la CALI.



Le périmètre s'est calé à l'Ouest sur la route de Saint Emilion, au Nord, sur la limite de propriété de la CALI, maître d'ouvrage de l'opération, et à la limite des fonds de jardin des propriétés bâties existantes, inexploitable pour l'aménagement de la zone, à l'Est sur les terrains agricoles actuellement exploités et qu'il convient de préserver, enfin au Sud sur l'emprise autoroutière.

### Objectifs :

L'objectif dans la zone 1AUX est de permettre le développement des activités dans la continuité de la zone d'activités de Frappe existante et d'assurer dans cette optique leur regroupement ; un autre objectif est par conséquent de limiter le développement d'activités isolées sur le territoire communal.

### Surfaces :

	1AUX	Total 1AUX
Surface	4,9 hectares	4,9 hectares

### Evolution par rapport au Plan d'Occupation des sols :

Total au POS (Nay)	Evolution par rapport au POS
42,6 hectares	- 37,7 hectares

Le POS prévoyait l'urbanisation à moyen/long terme de nombreux secteurs sur la commune à vocation d'activités économiques, notamment par le développement conséquent des espaces situés à proximité des activités existantes le long de la RD 1089. Le PLU, excepté pour le secteur correspondant à la deuxième tranche de la zone d'activité de Frappe, a supprimé ces zones afin de limiter l'impact des activités sur l'environnement et dans le but de les recentrer par rapport aux zones d'activités déjà existantes sur la commune, sur l'axe Libourne-Coutras. Dans cette optique, le PLU prévoit en zone 1AUX de permettre le développement futur de la zone d'activités de Frappe en réponse aux politiques de développement économique portées par la CALI

### Principes réglementaires dans ces zones :

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
Permettre le développement à court et moyen terme de constructions à vocation d'activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 1</li> <li>- Article 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans cette zone, les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière et aux commerces sont interdites.</li> <li>- Les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets sont interdits ainsi que les parcs de loisirs, les terrains de camping et le stationnement de caravanes isolées.</li> <li>- Les antennes relais sont interdites.</li> <li>- Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et d'hôtellerie sont autorisées sous conditions qu'elles soient compatibles avec les constructions à vocation d'habitat environnantes et les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de la zone.</li> </ul>
Assurer une desserte optimale aux nouvelles constructions par l'ensemble des réseaux et assurer une gestion optimale des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 3</li> <li>- Article 4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de connecter les terrains sujets à de nouvelles constructions à tous les réseaux (eau potable, assainissement, pluvial, électricité, téléphone, accès voirie...).</li> <li>- Prise en considération des exigences de défense contre l'incendie, de sécurité, d'accessibilité, de gestion des risques.</li> <li>- Tous les accès seront à minima de 3,5 mètres et devront respecter les besoins du SMICVAL en matière de mobilité.</li> <li>- Le débit de fuite maximal autorisé dans la zone 1AUX sera de 3l/s/ha et les ouvrages devront être dimensionnés selon la norme NF EN 752-2.</li> </ul>

<p>Implanter les constructions de manière à favoriser les cheminements doux et afin de proposer une offre de stationnement hors de la voie publique</p>	<p>- Article 6  - Article 7</p>	<p>- En 1AUX, le recul par rapport à l'axe de l'A89 est ramené à 50 mètres comme justifiée dans l'étude justificative réalisée au regard de l'Article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>- Les nouvelles constructions seront implantées à une distance de 10 mètres des rues avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>- Les nouvelles constructions seront implantées à 5 mètres des limites séparatives.</p>
<p>Les nouvelles constructions seront édifiées en fonction de leur localisation et des espaces environnants</p>	<p>- Article 9 - Article 10 - Article 11</p>	<p>- L'emprise au sol est limitée à 60%.</p> <p>- Les constructions auront une hauteur maximale de 12 mètres.</p> <p>- Les façades perceptibles depuis la RD 910 devront être soignées.</p> <p>- Les bardages seront de couleur neutre.</p> <p>- Les aires de dépôts et de stockage devront être occultées à la vue depuis la RD 910.</p>
<p>Une offre de stationnement intégrée aux constructions et suffisante par rapport aux activités existantes</p>	<p>- Article 12</p>	<p>- Le stationnement est géré en dehors de la voie publique.</p> <p>- Une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités commerciales de gros ou demi-gros.</p> <p>- Une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités artisanales.</p> <p>- Une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités industrielles ou de transport logistique.</p>
<p>Favoriser l'implantation du Végétal dans les zones aménagées</p>	<p>- Article 13</p>	<p>- Des plantations formant écran peuvent être imposées.</p>
<p>Viser une performance énergétique des bâtiments optimale</p>	<p>-Article 15</p>	<p>- Les constructions devront répondre aux exigences des Bâtiments Basse Consommation.</p>

### 3. LA ZONE 2AU

#### Description et caractéristiques:

La zone 2AU est une zone à urbaniser à moyen ou long terme, inconstructible dans l'état et n'étant en majorité pas desservie par les réseaux. La zone 2AU fait l'objet de trois sous secteurs **2AUX**, **2AUXc** et **2AUI**, correspondant respectivement au développement à long terme d'activités économiques sur le futur site de la ZA du Vignon, à la zone à urbaniser en entrée Nord où des commerces pourront être implantés et à un secteur permettant, à terme, l'implantation d'activités sportives et de loisirs. La mise en œuvre de projets dans les zones 2AUX, 2AUXc et 2AUI est soumis à modification du PLU.



**Délimitations:**

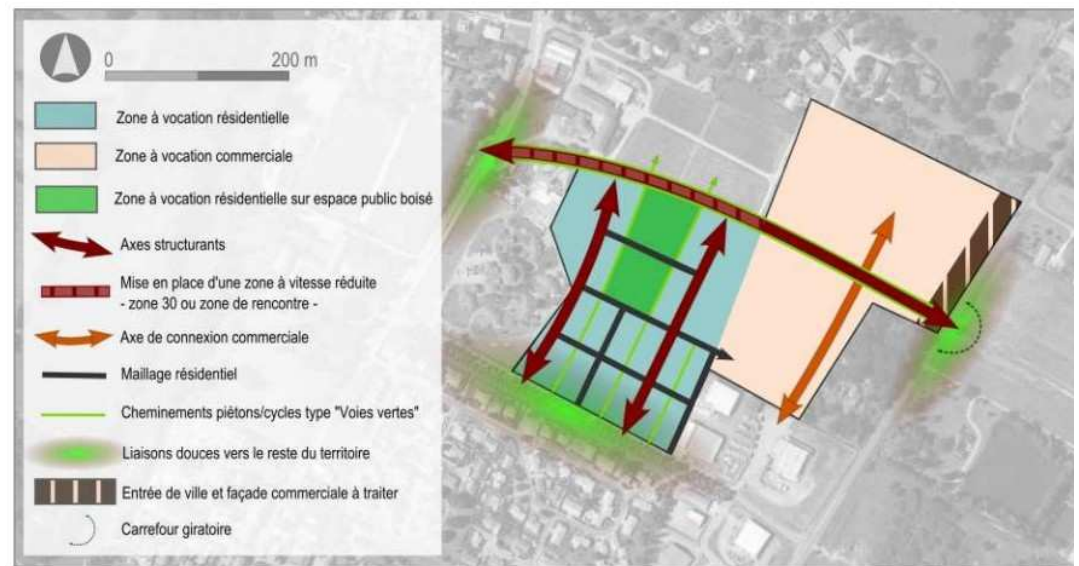
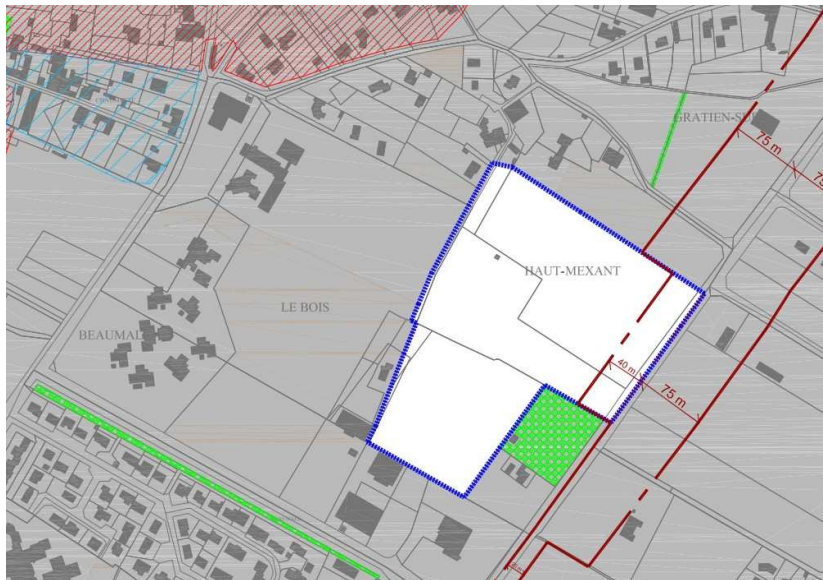
La zone 2AUx : La zone 2AUx correspond à périmètre permettant de développer à moyen ou long termes des activités économiques. Cette zone est située à la marge Nord-Est de la commune, entre l’A89 et la RD 1089 et est connectée au Centre-Ville via la Route de l’Europe. Cette zone est située à proximité du village de la Fiole.



Cette zone 2AUx reprend le zonage NAY du POS, issu de la révision approuvée le 30 novembre 2001, sans modification de son périmètre. Elle permettra dans un premier de répondre au projet de développement économique de la ZA du Vignon, projet porté par la CALI et le Pays.

Dans l’attente de l’avancement des études sur la ZA du Vignon, le PLU permettra la réalisation d’une première tranche d’urbanisation sur les espaces qui étaient déjà classés en NAY au POS. L’ouverture à l’urbanisation sera néanmoins dépendante d’une procédure de modification du PLU.

La zone 2AUXc : Cette zone concerne précisément les espaces situés en entrée Nord de Saint Denis de Pile, le long de la Route RD 674. La zone 2AUXc est située dans le prolongement de la zone d’activités de Beaumale au sud pour répondre à la demande des entreprises et dans le prolongement de la future zone à vocation d’habitat située plus à l’Ouest (zone 1AU). Le site correspondant à cette zone est idéalement situé et permettra, à terme le développement d’une future zone commerciale, localisée entre Libourne et Coutras.



**La zone 2AUI :** Cette zone concerne précisément les espaces situés au niveau de Champ Robert, entre le secteur correspondant à la zone 3AU des Gravières et la zone 1AUE de Champ d’Henry.



L’objectif en zone 2AUI est de développer à terme un espace d’équipements sportifs et de loisirs, en contact avec la Nature et à proximité directe du futur quartier durable et des équipements publics prévus en zone 1AUE. Cette zone permettra d’aménager les espaces bordant la zone humide du Champ de Robert et de préserver de cette manière ces espaces au potentiel environnemental important.

**Objectifs :**

L’objectif en zone 2AUX est de permettre à moyen/long termes l’implantation d’activités économiques. Cette zone idéalement située à proximité de la RD 1089 jouit d’une vitrine commerciale offerte par sa proximité avec l’A89.

L’objectif dans la zone 2AUXc est de permettre le développement d’une zone commerciale en entrée Nord de Saint Denis de Pile et de permettre ainsi l’implantation d’une offre en commerces et éventuellement d’activités artisanales à proximité du Centre-Ville et le long d’un axe viaire très fréquenté au niveau intercommunal.

L’objectif en zone 2AUI est de développer, à terme un espace d’équipements sportifs et de loisirs, en contact avec la Nature et à proximité directe du futur quartier durable et des équipements publics prévus en zone 1AUE. Cette zone permettra d’aménager les espaces bordant la zone humide du Champ de Robert et de préserver de cette manière ces espaces au potentiel environnemental important.

**Surface :**

	2AUX	2AUI	2AUXc	Total 2AU
<b>Surface</b>	22,9 hectares	14,5 hectares	6,5 hectares	43,9 hectares
<b>Potentiel Constructible</b>	-	-	-	
<b>Densité bâtie envisagée</b>	-	-	-	
<b>Logements envisageables</b>	-	-	-	

### Evolution par rapport au Plan d'Occupation des sols :

Total au POS (Nal)	Evolution par rapport au POS
42,4 hectares	+ 2,7 hectares

Le PLU a conservé une partie des espaces de la zone NAI du POS dans le secteur de Champ de Robert afin d'y développer à long terme des activités de sports et de loisirs. Il en est de même pour la zone NAY au nord-est de la commune qui a été maintenue pour accueillir à terme le projet de la ZA du Vignon. Par ailleurs, une zone à vocation commerciale en entrée Nord a été créée pour l'accueil d'activité commerciale.

### Principes réglementaires dans ces zones :

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
Permettre le développement à moyen et long terme de constructions à vocation d'activité économiques, commerciales et de loisirs	- Article 1 - Article 2	- Dans les zones 2AUX et 2AU, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites excepté l'extension et la construction de bâtiments ou installations à usage d'activité artisanale, industrielle, ou commerciale est autorisée, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité déjà présente dans la zone, les installations et équipements techniques ainsi que la reconstruction après sinistre. - Dans la zone 2AUXc, les constructions à usage de commerces sont autorisées sous conditions qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
Assurer une desserte optimale aux nouvelles constructions par l'ensemble des réseaux et assurer une gestion optimale des eaux pluviales	- Article 3 - Article 4	- Obligation de connecter les terrains sujets à de nouvelles constructions à tous les réseaux (eau potable, assainissement, pluvial, électricité, téléphone, accès voirie...) - Prise en considération des exigences de défense contre l'incendie, de sécurité, d'accessibilité, de gestion des risques. - Tous les accès seront à minima de 3,5 mètres et devront respecter les besoins du SMICVAL en matière de mobilité. Les nouveaux accès sur RD sont interdits. - Le débit de fuite maximal autorisé dans la zone 2AU sera de 3l/s/ha et les ouvrages devront être dimensionnés selon la norme NF EN 752-2.
Implanter les constructions de manière organisée	- Article 6 - Article 7	- Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies sauf en zone 2AUXc où le recul est ramené à 40 par rapport à l'axe de la RD674. Hors agglomération, l'implantation le long des RD doit respecter le recul imposé par le conseil général. - Les constructions seront implantées à 5 mètres des limites séparatives.

Des constructions intégrées dans les paysages	- Article 10 et 11	- Les constructions auront une hauteur maximale égale à celle des constructions existantes dans la zone (sauf en 2AUXc où la hauteur maximale est de 10 mètres), les façades perceptibles depuis la RD 1089, RD 910 et RD 674 seront soignées et les couleurs criardes interdites.
Une offre de stationnement intégrée dans l'environnement	- Article 12	- Le stationnement est géré en dehors de la voie publique.
Favoriser l'implantation du Végétal dans les zones aménagées	- Article 13	- Les plantations formant écran peuvent être imposées.
Viser une performance énergétique des bâtiments optimale	-Article 15	- Les constructions devront répondre aux exigences des Bâtiments Basse Consommation.



## 4. LA ZONE 3AU

### Description et caractéristiques:

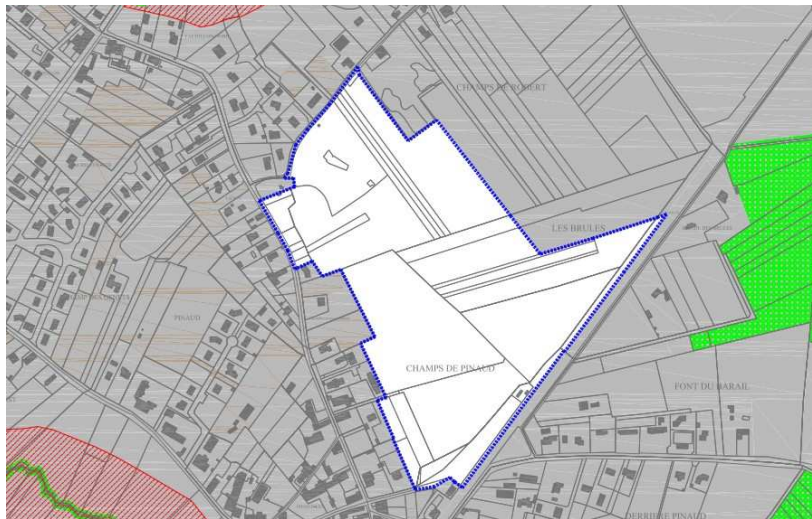
La zone 3AU correspond au site des Gravières de Saint Denis de Pile et concerne des espaces non desservis par les réseaux et où l'urbanisation n'est projetée qu'à long terme. **L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 3AU est conditionnée à une révision générale du PLU.**

Cette zone a été mise en place pour répondre à la création de la ZA du Vignon. Dans les hypothèses de développement de la commune, il a été estimé que la création de cette future zone d'activités économique du Vignon pourrait engendrer la création d'environ 400 emplois dont 1/3 de ces emplois s'installerait sur la commune de Saint Denis de Pile.

Pour faire face à cette afflux de population, la zone 3AU a été mise en place dans le cadre du PLU. Elle pourra à terme accueillir près de 240 logements et ainsi répondre à ces besoins générés par la ZA du Vignon.

### Délimitations:

La zone 3AU des Gravières correspond à des espaces situés entre le quartier de Pinaud (secteur de la Gare) et le secteur où seront à terme accueillis les grands équipements scolaires sur la commune. Il s'agit d'une zone idéalement située pour envisager le développement de l'urbanisation en mettant en œuvre une véritable démarche d'éco-quartier (cadre paysager et environnemental de qualité, proximité des équipements (scolaires, halte ferroviaire..) et du centre-ville). Cette zone est connectée au reste du territoire par la Route de la Gare, le Chemin de Robert et le Chemin des Gravières.



### Objectifs :

L'objectif dans cette zone est de permettre à terme le développement d'un nouveau quartier intégré dans le fonctionnement urbain de la commune et pour la commune de disposer d'une réserve foncière permettant d'accueillir de nouvelles populations.

**Surfaces :**

	3AU	Total 3AU
Surface	16,4 hectares	16,4 hectares
Potentiel Constructible	12 hectares	12 hectares
Densité bâtie envisagée	20 logts./ha	20 logts./ha
Logements envisageables	240 logements	240 logements

**Evolution par rapport au Plan d'Occupation des sols :**

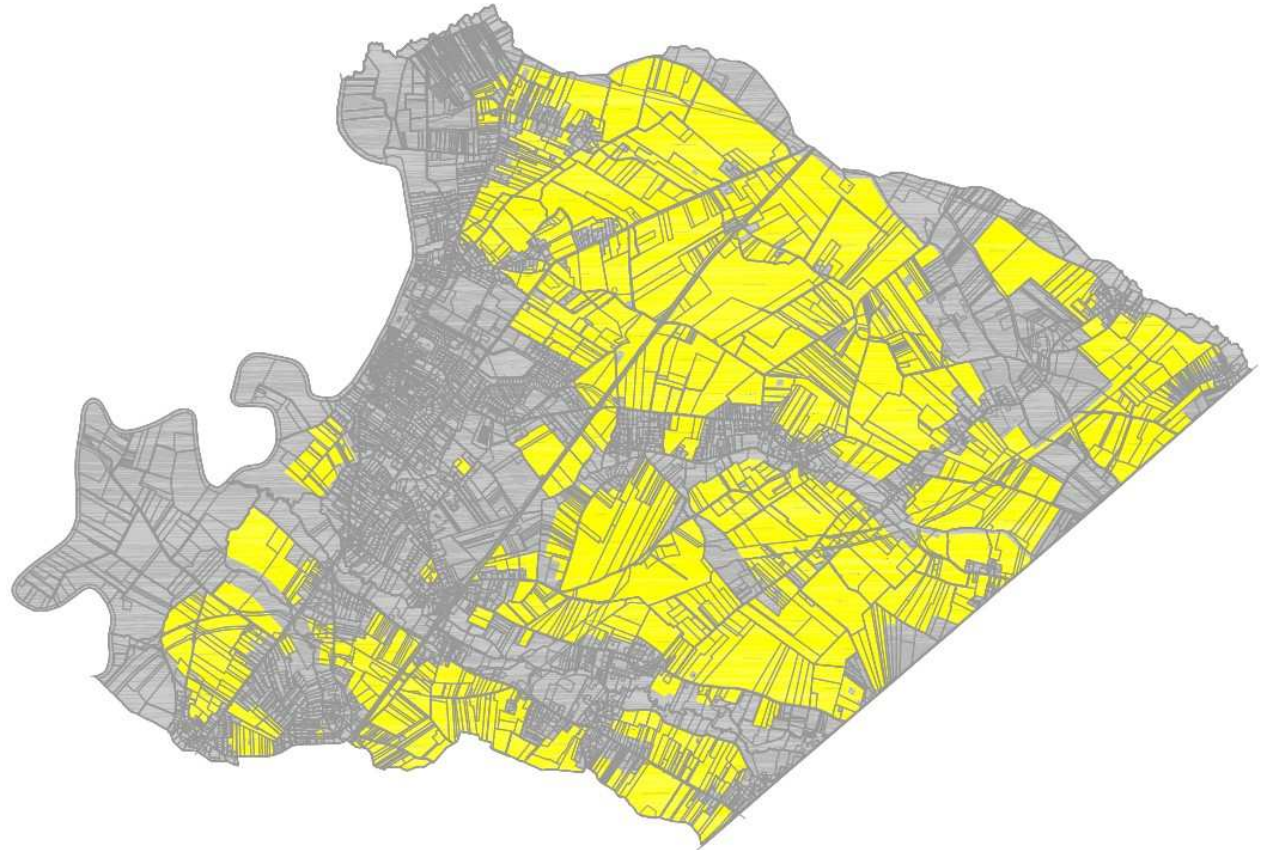
Total au POS	Evolution par rapport au POS
0 hectares	+ 16,4 hectares

**Principes réglementaires dans ces zones :**

Prévoir le développement de cette zone à long terme	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 1</li> <li>- Article 2</li> </ul>	- Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles liées aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
Implanter les constructions de manière organisée	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 6</li> <li>- Article 7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.</li> <li>- Les constructions seront implantées à 5 mètres des limites séparatives.</li> </ul>

## LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles, ou zones A, correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).



### Description et caractéristiques:

La zone agricole correspond aux espaces communaux qu'il convient de protéger pour leur valeur agronomique et où seules les constructions liées à cette activité y sont autorisées sous conditions. La zone agricole fait l'objet d'un sous-secteur, **Ah** qui identifie des secteurs correspondant aux constructions non agricoles localisées au cœur des espaces agricoles et où le bâti non agricole a la possibilité d'évoluer

## Délimitations:

La zone A : La zone agricole s'appuie sur le potentiel agronomique des sols en classant en zone A les terrains qui aujourd'hui ont un usage agricole, qu'il soit viticole ou autre.

La zone Ah : La zone Ah correspond à des secteurs de taille et de capacité limités. Il s'agit de lieux dit localisés au cœur de la zone A mais dont l'usage n'est pas agricole. Pour ces zones AH, la délimitation de ces secteurs s'est faite au droit du bâti existant et en prenant en compte également les PC et DP déposés à ce jour et en cours de validité.



**Objectifs :**

En zone A, l'objectif est de permettre à l'activité agricole de perdurer et, dans cette optique, les possibilités de constructions y sont très limitées. L'ensemble des zones Ah de la commune ont été définies de manière à pouvoir permettre l'évolution de certains bâtiments non agricoles situés en zone agricole mais en tenant compte des possibilités réelles d'évolution ; la zone Ah ne favorisera pas l'étalement urbain.

**Surfaces :**

	A	Ah	Total A
Surface	1477 hectares	19 hectares	1496 hectares

Il n'existe pas de potentiel constructible dans la zone A.

**Evolution par rapport au Plan d'Occupation des sols :**

Total au POS	Evolution par rapport au POS
1520 hectares	- 43 hectares

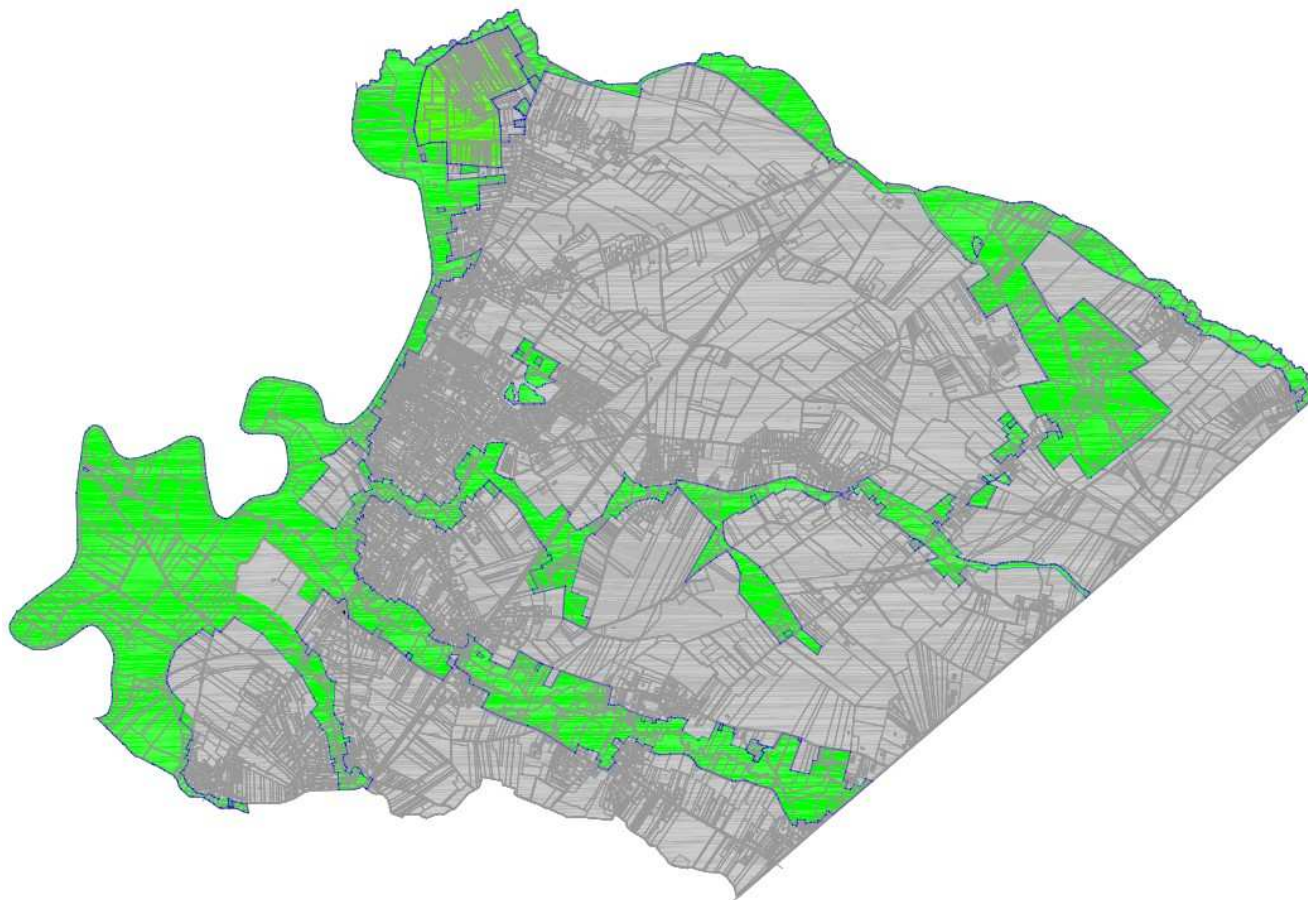
**Principes réglementaires dans ces zones :**

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
Préserver cette zone pour l'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 1</li> <li>- Article 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Est autorisée la construction d'un sel abris léger par unité foncière.</li> <li>- Sont autorisées dans la zone A, les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux publics, les constructions à usage agricole, les constructions liées à une activité complémentaire à l'activité agricole, les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.</li> <li>- Sont autorisées dans la zone Ah, les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux publics, les extensions à usage d'habitation, d'artisanat et d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 50% de la surface de plancher existante.</li> </ul>
Assurer une desserte optimale aux nouvelles constructions par l'ensemble des réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 3</li> <li>- Article 4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de connecter les terrains sujets à de nouvelles constructions à tous les réseaux (eau potable, assainissement, pluvial, électricité, téléphone, accès voirie...).</li> <li>- Dans le cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif autonome doit être mis en place.</li> <li>- Tous les accès seront à minima de 3,5 mètres. Les nouveaux accès sur RD sont interdits.</li> <li>- Les constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.</li> </ul>

<p>Implanter les constructions de manière sécurisée par rapport au réseau viaire</p>	<p>- Article 6  - Article 7</p>	<p>- Hors prescriptions spécifiques relatives à l'A89, la RD 1089, la RD 910 et la RD 674 (en accord avec l'article L-111-1-4 du CU), les constructions devront être implantées à 20 mètres des voies départementales et à 6 mètres de l'axe des autres voies.  - Les constructions seront implantées à 3 mètres des limites séparatives.</p>
<p>Assurer l'intégration optimale des constructions dans les paysages agricoles</p>	<p>- Article 10  - Article 11</p>	<p>- Les constructions à usage d'habitation auront une hauteur maximale de 6 mètres.  - Les abris légers auront une hauteur maximale de 3 mètres ; les constructions à usage agricole n'étant pas limitées en hauteur dans cette zone.  - Les toitures, façades et clôtures seront de couleur neutre et intégrées dans l'environnement.  - Les couleurs criardes sont proscrites.</p>
<p>Proposer une offre de stationnement n'impactant pas la perception des paysages</p>	<p>- Article 12</p>	<p>- Le stationnement est géré en dehors de la voie publique.</p>
<p>Favoriser l'intégration paysagère de l'activité agricole</p>	<p>- Article 13</p>	<p>- Les dépôts ou décharges devront être masquées par un écran végétal.</p>
<p>Viser une performance énergétique des bâtiments optimale</p>	<p>-Article 15</p>	<p>- Les constructions devront répondre aux exigences des Bâtiments Basse Consommation.</p>

## LES ZONES NATURELLES « N »

Les zones naturelles et forestières, ou zones N sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).



### **Description et caractéristiques:**

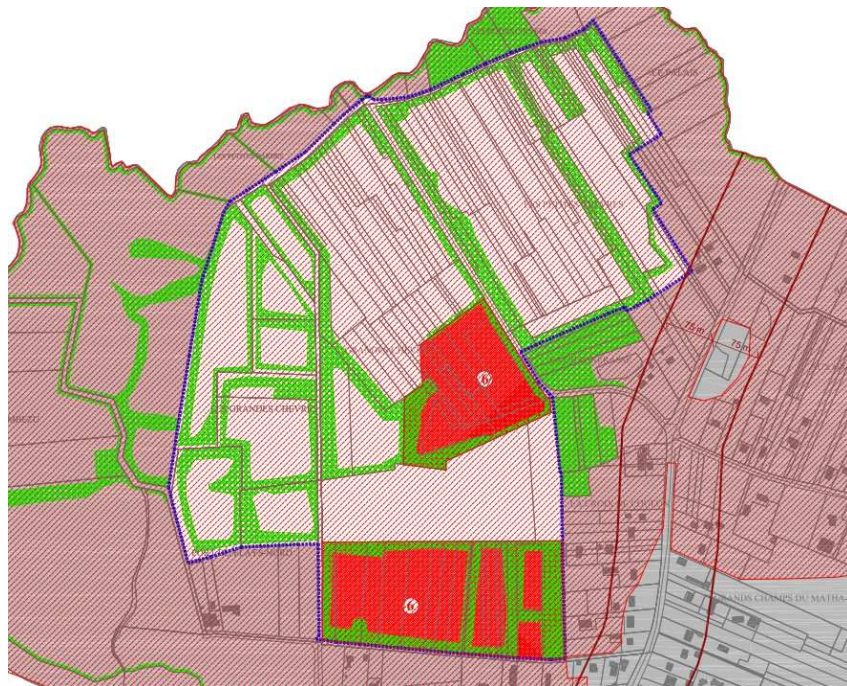
La zone naturelle correspond à l'ensemble des espaces naturels sur la commune, il peut s'agir d'espaces naturels boisés ou non. Dans cette zone, les constructions sont très limitées et éventuellement admises sous certaines conditions. La zone naturelle fait l'objet de deux sous-secteurs, Nl et Nh. Ces secteurs correspondent respectivement, à une zone où la commune souhaite développer des activités sportives, touristiques ou de loisirs dans le respect du cadre naturel, à un ensemble de zones où l'extension des constructions existantes est autorisée sous conditions et où les constructions peuvent évoluer vers des usages d'habitation, d'artisanat ou de tourisme vert sous certaines conditions.



## Délimitations:

La zone N : La zone N correspond à l'ensemble de la vallée de l'Isle dans sa partie non urbanisée, aux différentes espaces bordant les cours d'eau sur la commune (Lavié, Picampeau..). La zone N a permis l'élaboration de la Trame Verte (voir ci-dessus).

La zone NI : La zone NI correspond précisément au site des Chèvres ou un projet d'espaces de sports et loisirs est envisagé par la commune. La délimitation de la zone NI reprend l'ensemble des étangs présents sur le site comme cela est visible sur la photo aérienne.



La zone Nh : La zone Nh correspond à des secteurs de taille et de capacité limités. Il s'agit de lieux dit localisés au cœur de la zone N où seule l'évolution du bâti existant est autorisée. Pour ces zones Nh, la délimitation de ces secteurs s'est faite au droit du bâti existant et en prenant en compte également les PC et DP déposés à ce jour et en cours de validité.



### Objectifs :

L'objectif principal de la zone N est de protéger les espaces naturels de la commune pour leurs intérêts écologiques et paysagers ; pour cela, seules quelques constructions d'intérêt collectif y sont admises sous conditions. En NI, la commune souhaite développer des espaces de sports et loisirs afin d'assurer un aménagement du site des Chèvres sans compromettre ses caractéristiques naturelles et écologiques remarquables. L'objectif en zone Nh est de permettre l'évolution du bâti d'ores et déjà édifié mais uniquement sous certaines conditions afin de préserver ces secteurs.

### Surfaces :

	N	NI	Nh	Total N
Surface	740 hectares	46 hectares	7,7 hectares	793,7 hectares

### Evolution par rapport au Plan d'Occupation des sols :

Total au POS	Evolution par rapport au POS
720 hectares	+ 20 hectares

### Principes réglementaires dans ces zones :

OBJECTIFS	ARTICLES CONCERNES	REGLES LES PLUS REPRESENTATIVES DE L'OBJECTIF
Préserver le patrimoine naturel, paysager et écologique de la commune en permettant le développement d'activités de loisirs dans le site des « Chèvres »	- Article 1  - Article 2	- Sont autorisées en zone N, les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants et la construction d'un seul abri léger par unité foncière.  - Sont autorisées en zone NI, les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants et les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités sportives, touristiques et ou de loisirs sous conditions de s'intégrer dans l'environnement naturel du site.  - Sont autorisés en zone Nh, les extensions à usage d'habitation et d'artisanat dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.).

Assurer une desserte optimale aux nouvelles constructions par l'ensemble des réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 3</li> <li>- Article 4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de connecter les terrains sujets à de nouvelles constructions à tous les réseaux (eau potable, assainissement, pluvial, électricité, téléphone, accès voirie...).</li> <li>- Dans le cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif autonome doit être mis en place.</li> <li>- Tous les accès seront à minima de 3,5 mètres. Les nouveaux accès sur RD sont interdits.</li> <li>- Les constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.</li> </ul>
Implanter les constructions de manière sécurisée par rapport au réseau viaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 6</li> <li>- Article 7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hors prescriptions spécifiques relatives à l'A89, la RD 1089, la RD 910 et la RD 674 (en accord avec l'article L-111-1-4 du CU), les constructions devront être implantées à 20 mètres des voies départementales et à 6 mètres de l'axe des autres voies.</li> <li>- Les constructions seront implantées à 3 mètres des limites séparatives.</li> </ul>
Permettre le développement d'activités en les intégrant au mieux dans l'environnement communal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 9</li> <li>- Article 10</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations ne pourront pas excéder 3 mètres à l'égout du toit, sauf dans contexte spécifique justifié par leur fonctionnement.</li> <li>- Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages.</li> <li>- Les couleurs criardes sont proscrites ; les clôtures, les façades et les toitures devant être en harmonie avec le cadre naturel de la zone.</li> </ul>
Proposer une offre de stationnement n'impactant pas la perception des paysages	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 12</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement est géré en dehors de la voie publique.</li> </ul>
Favoriser la préservation d'un tissu végétal dense	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 13</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.</li> </ul>
Viser une performance énergétique des bâtiments optimale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 15</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront répondre aux exigences des Bâtiments Basse Consommation.</li> </ul>

## RÉCAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES ET ÉVOLUTION DU PLU PAR RAPPORT AU POS

PLAN LOCAL D'URBANISME			PLAN D'OCCUPATION DES SOLS		
Zones	Surface en ha	En % du territoire communal	Zones	Surface en ha	En % du territoire communal
<b>Zones urbaines</b>			<b>Zones urbaines</b>		
UA	17,87	0,63	UA	4,6	0,16
UA1	3,7	0,13	UAi	7,5	0,27
UAV	25	0,88	-	-	-
UAY	0,41	0,05	UB	19	0,67
UB	9	0,32	UBi	1,5	0,05
UB1	3,7	0,13	UC	287,7	10,18
UB2	2,4	0,08	UCi	12,6	0,45
UC	107,43	3,80	UF	12,1	0,43
UC1	4,3	0,15	UK	-	-
UCv	124	4,39	UY	46,3	1,64
UGV	3,06	0,11	UYi	0,65	0,02
UE	9,2	0,33	-	-	-
UH	80,5	2,85	-	-	-
UX	50,5	1,79	-	-	-
<b>TOTAL U</b>	<b>441,07</b>	<b>15,64</b>	<b>TOTAL U</b>	<b>391,9</b>	<b>13,86</b>
<b>Zones à urbaniser</b>			<b>Zones à urbaniser</b>		
1AU	13,79	0,49	NA	65,9	2,33
1AUv	6,7	0,24	Nac	4,8	0,17
1AUE	9,2	0,33	NAL	42,4	1,50
1AUX	4,9	0,17	Nay	42,6	1,51
2AUXc	6,5	0,23	NB	37,2	1,32
3AU	17,6	0,62	-	-	-
2AUX	22,9	0,81	-	-	-
2AUI	14,5	0,51	-	-	-
<b>TOTAL AU</b>	<b>96,09</b>	<b>3,40</b>	<b>TOTAL AU</b>	<b>192,9</b>	<b>6,82</b>
<b>Zones agricoles</b>			<b>Zones agricoles</b>		
A	1477,38	52,26	NC	1520	53,77
Ah	19	0,67	NCb	1,4	0,05
<b>TOTAL A</b>	<b>1496,38</b>	<b>52,93</b>	<b>TOTAL A</b>	<b>1521,4</b>	<b>53,82</b>
<b>Zones naturelles</b>			<b>Zones naturelles</b>		
N	739,7	26,52	ND	172,5	6,10
NI	46	1,63	Ndi	548,3	19,40
Nh	7,7	0,27	-	-	-
<b>TOTAL N</b>	<b>793,4</b>	<b>28,42</b>	<b>TOTAL N</b>	<b>720,8</b>	<b>25,5</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2827</b>	<b>100</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2827</b>	<b>100</b>

Comme l'indique la table en page précédente, une évolution est notable entre le projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis de Pile et le Plan d'Occupation des Sols jusqu'alors en vigueur.

**Par ailleurs, l'ensemble des zones à urbaniser sur la commune ont considérablement diminué (-96,81 hectares)**, en particulier avec la diminution notable des zones à urbaniser du POS à vocation d'habitat (NA + NB) et des zones à urbaniser à vocation économique (NAy).

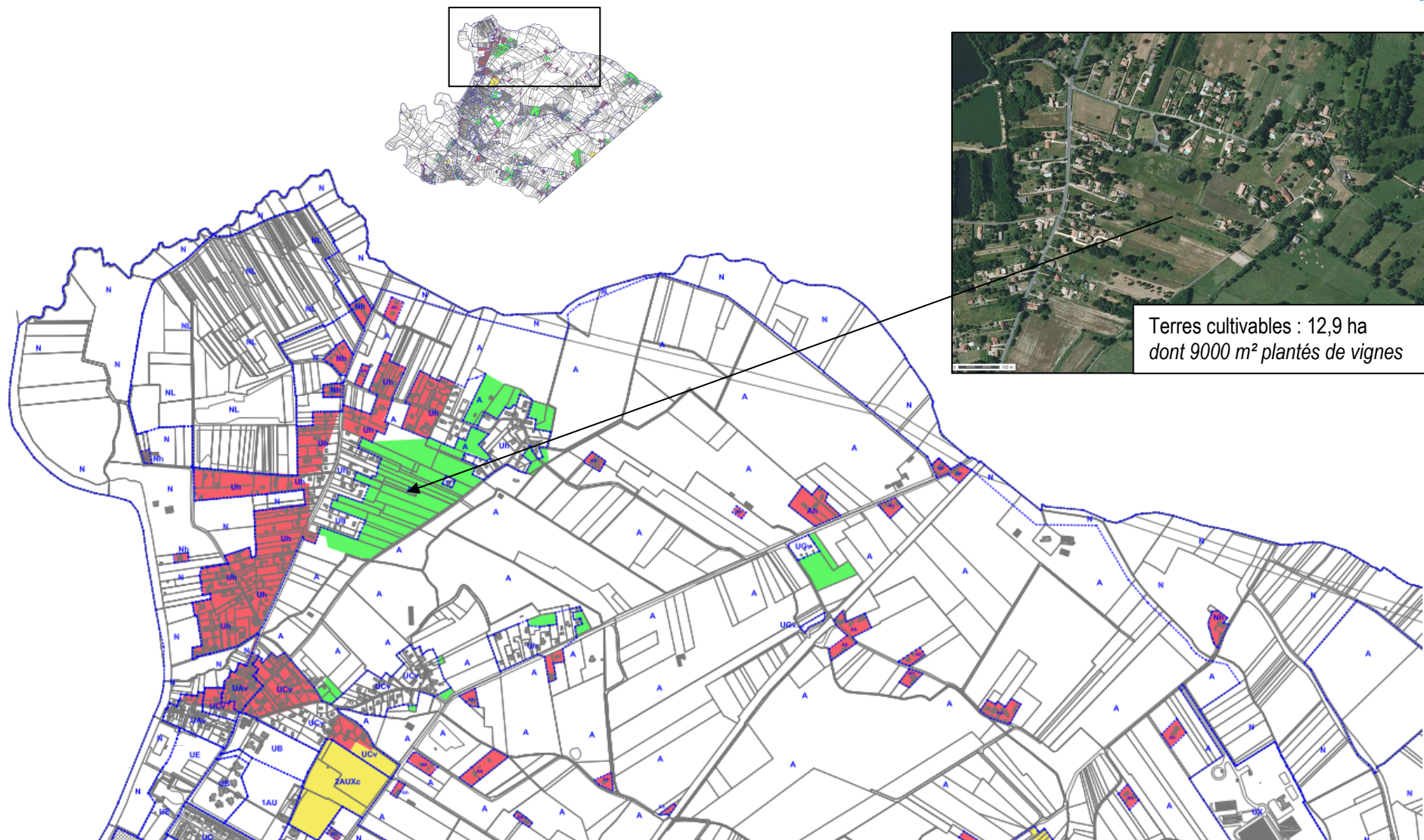
Dans le projet de PLU, **une quarantaine d'hectares sont prélevés sur la zone agricole**, désignée NC dans le POS, et A (hors Ah) dans le PLU. Cette ponction s'opère majoritairement au profit de la zone naturelle, mais également en raison du classement en zone U, Uh, AU, Ah ou Nh de parcelles classées en NC.

Enfin, comme introduit ci-dessus, **une vingtaine d'hectares a été reclassée en zone naturelle** par rapport au POS, la majorité étant initialement classée en zone NC du POS.

Ce premier bilan laisse présumer une augmentation de la consommation d'espace permise par le document, avec le prélèvement de 20 hectares sur des zones agricoles ou naturelles (40 ha prélevés sur les zones agricoles moins 20 hectares restitués à la zone naturelle). Il s'avère en réalité que cette première analyse quantitative ne reflète pas la réalité des efforts réalisés en matière de modération de la consommation foncière à l'occasion de la révision du document d'urbanisme. En effet, de très nombreux terrains bâtis situés dans le centre de Saint-Denis-de-Pile, en zone rouge du PPRI, étaient classés en zone NDi du POS. Le maintien d'un tel classement sur ces parcelles s'avère aujourd'hui impossible, dans la mesure où ces espaces ne correspondent en aucun cas à la définition des zones naturelles précisée à l'article R-123-8 du code de l'urbanisme, mais s'apparentent au contraire à des secteurs déjà urbanisés, ce qui suggère un classement en zone U (définies à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme).

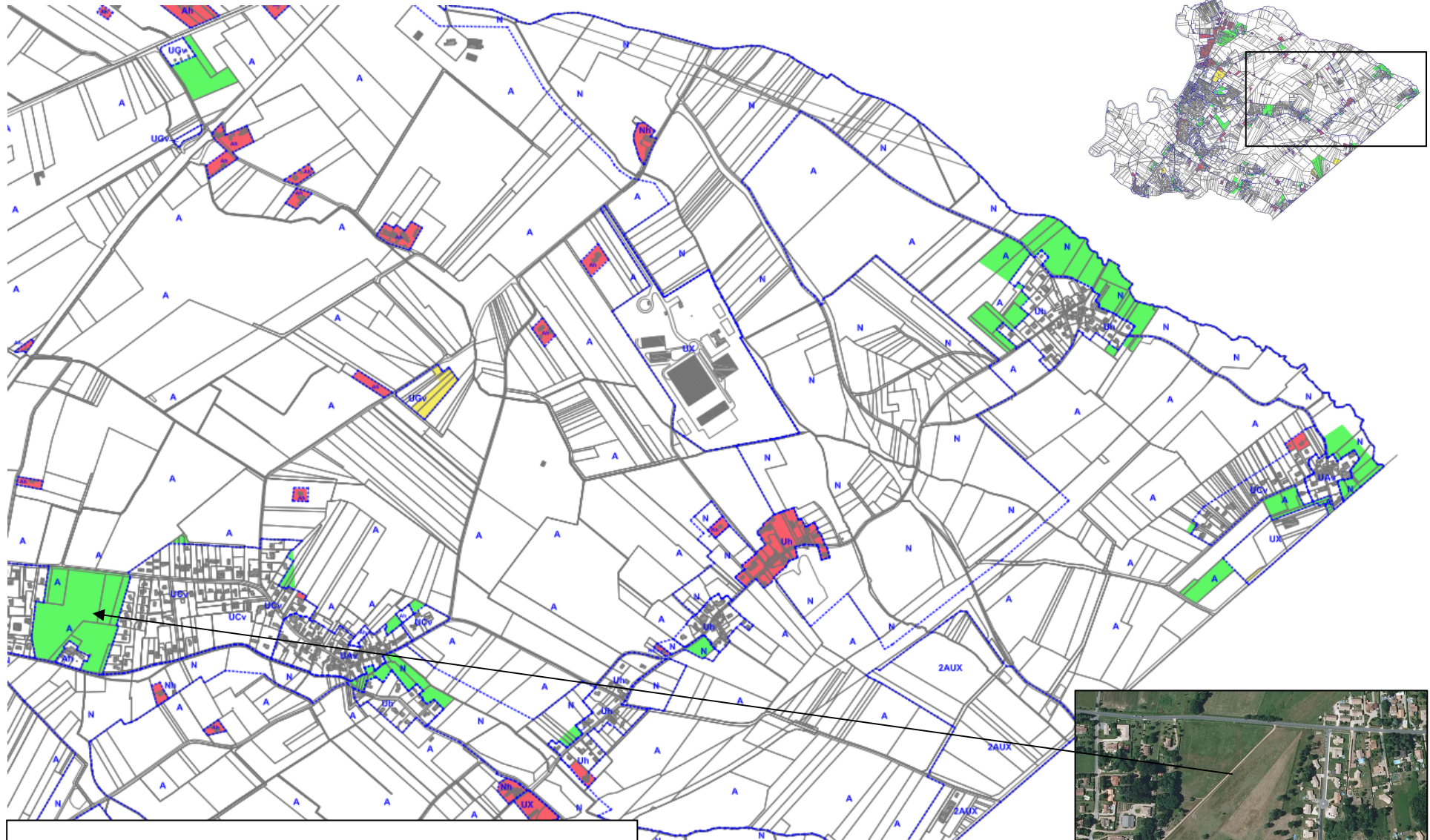
Par ailleurs, en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. du code de l'urbanisme, la commune a choisi de délimiter *des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages*. Afin de stopper la progression du phénomène de mitage des espaces agricoles et naturels, la commune a choisi de doter ces secteurs, identifiés sur les documents graphiques, de dispositions réglementaires plus strictes que celles prévues par cet article du code de l'urbanisme, en n'autorisant pas les nouvelles constructions principales à destination d'habitation. Seules les annexes, les extensions de l'existant ainsi que certains aménagements légers sont permis dans le cadre du règlement. Ceci explique que seuls ont été classés dans ce secteur les terrains déjà bâtis, avec une délimitation des périmètres au plus près des constructions existantes ; limitant les possibilités de dispersion des annexes à la construction principale (garages, abris de jardins, piscines). Dans la mesure où ces parcelles sont déjà bâties, artificialisées et ne peuvent en aucun cas accueillir de nouvelles constructions principales, leur basculement de la zone NC vers des secteurs Ah ou Nh ne peut être raisonnablement considéré comme relevant d'une consommation d'espace opérée à l'occasion de la révision du document d'urbanisme.

Afin mieux prendre la mesure des progrès réalisés par la commune en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il convient d'observer plus en détail l'évolution du document d'urbanisme, en comparant secteur par secteur les dispositions du POS et celles du PLU.

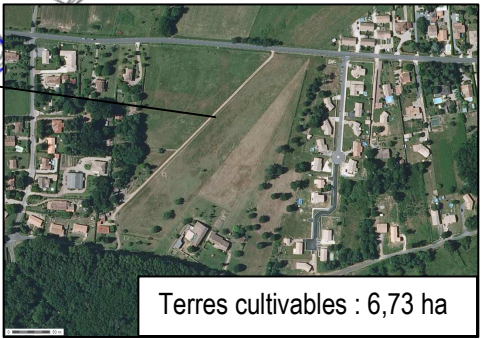


Terres cultivables : 12,9 ha  
dont 9000 m<sup>2</sup> plantés de vignes

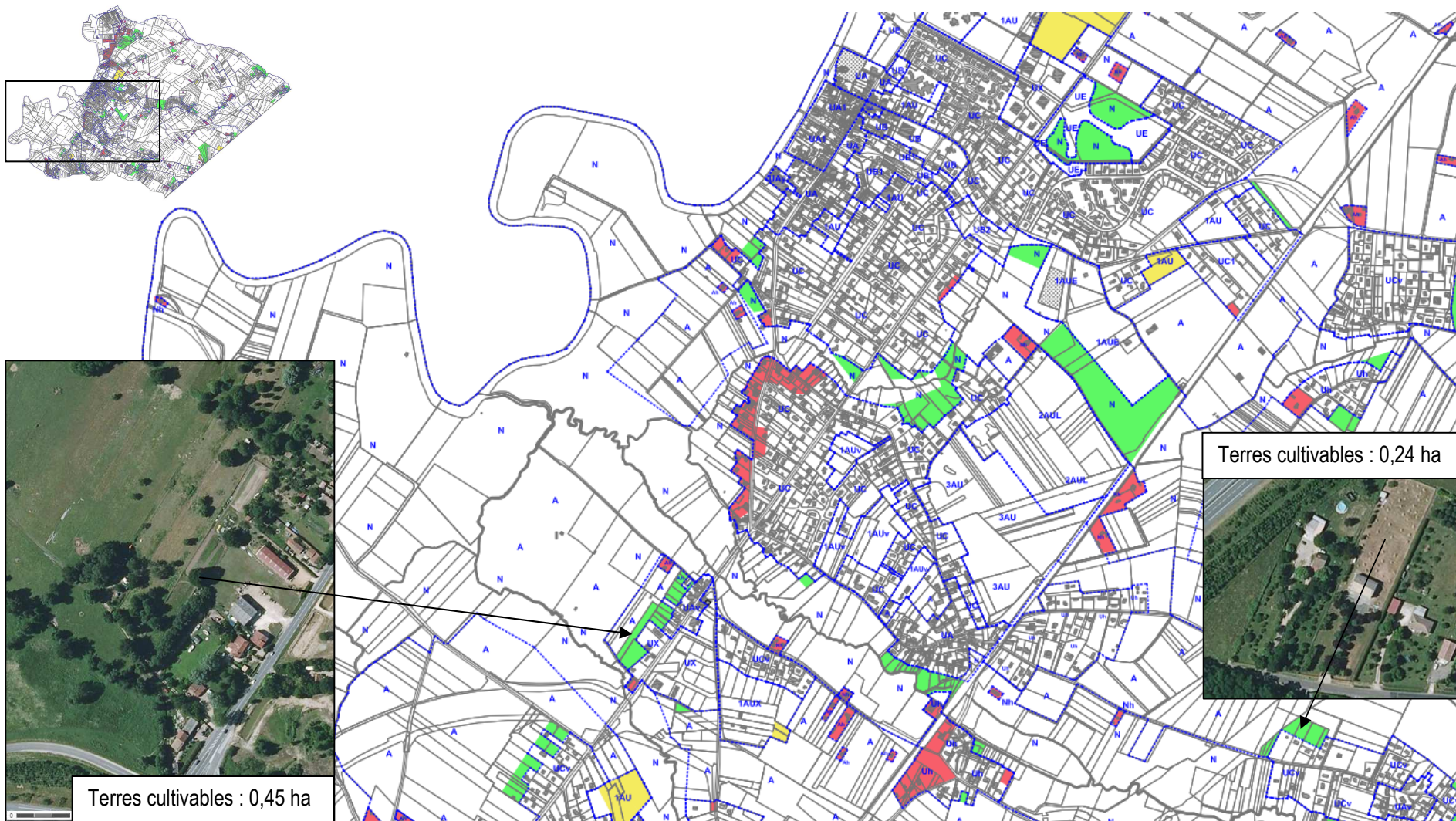
En jaune : terrains nus prélevés sur des zones NC ou ND  
En rouge : constructions en NC ou ND reclassées en zone U, Ah ou Nh  
En vert : terrains non bâtis, urbanisables au POS reclassés en zone A ou N



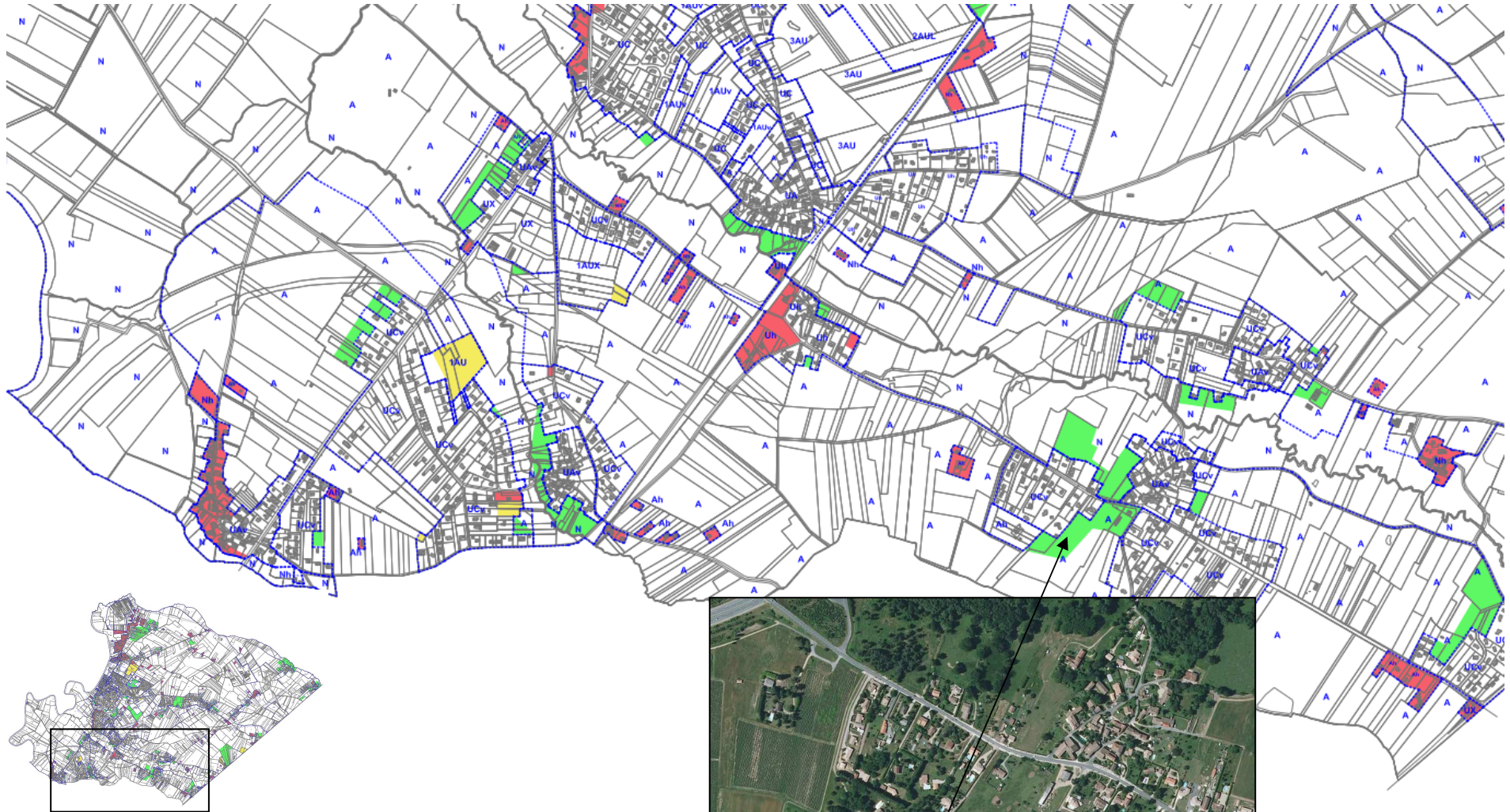
En jaune : terrains nus prélevés sur des zones NC ou ND  
En rouge : constructions en NC ou ND reclassées en zone U, Ah ou Nh  
En vert : terrains non bâtis urbanisables au POS, reclassés en zone A ou N







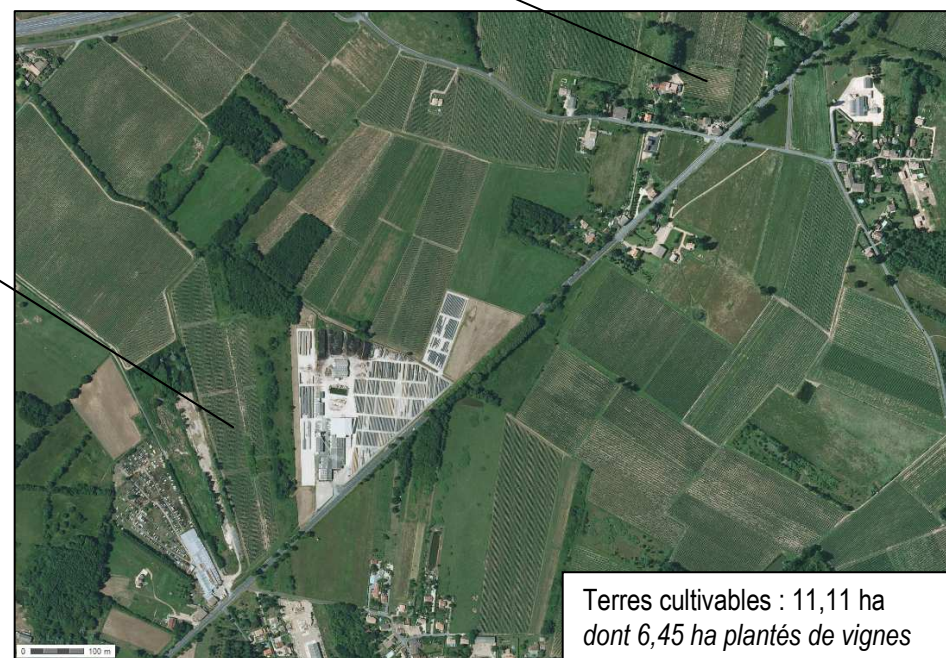
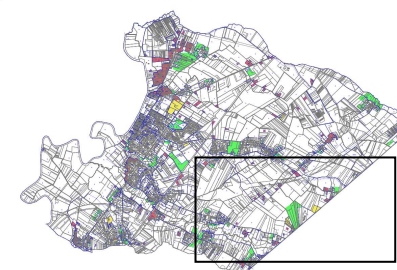
En jaune : terrains nus prélevés sur des zones NC ou ND  
En rouge : constructions en NC ou ND reclassées en zone U, Ah ou Nh  
En vert : terrains non bâtis urbanisables au POS, reclassés en zone A ou N



En jaune : terrains nus prélevés sur des zones NC ou ND  
En rouge : constructions en NC ou ND reclassées en zone U, Ah ou Nh  
En vert : terrains non bâtis urbanisables au POS, reclassés en zone A ou N



Terres cultivables : 0,45 ha



En jaune : terrains nus prélevés sur des zones NC ou ND  
En rouge : constructions en NC ou ND reclassées en zone U, Ah ou Nh  
En vert : terrains non bâtis urbanisables au POS, reclassés en zone A ou N

Terres cultivables : 11,11 ha  
dont 6,45 ha plantés de vignes

Environ 16 ha d'ensembles parcellaires non bâtis situés en zone NC ou ND du POS sont ainsi classés en zone U ou AU du PLU. Cette ponction est essentiellement liée à l'intégration d'espaces de stockage à des zones UX, ainsi qu'à la création de zones à urbaniser (1AU et 2AUXc) dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra s'opérer que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

En revanche, environ 85 ha de terrain non bâti situé en zone U, NA ou NB du POS sont reclassés en zone A ou N. Sur ces 85 hectares, environ 33 hectares correspondent à des terres cultivées ou immédiatement cultivables. Les 52 hectares restants correspondent à des ensembles boisés, à des zones humides ou à des zones tampons entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés et ne sont pas directement valorisables à des fins agricoles. Cependant, en retirant certains terrains constructibles en limite de village ou de quartier, la commune peut prévenir les risques de nuisances, en ménageant des transitions non bâties entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Ainsi, c'est l'ensemble de la démarche de réduction des enveloppes urbanisables qui peut bénéficier à l'activité agricole, soit en réservant des terres cultivables à l'activité, soit en écartant la possibilité d'implantation de constructions au contact direct des espaces cultivés.

**Au regard des surfaces prévues dans le projet de PLU, il apparaît clairement qu'une volonté de minimiser la consommation d'espaces naturels et agricoles a guidé l'élaboration du nouveau document d'urbanisme et que le document d'urbanisme a permis de préserver ces espaces.**

### POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET ESTIMATION DU NOMBRE DE CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT

Zones	Superficie totale en ha	Surface exploitable en ha	Densité bâtie moyenne	Potentiel constructible en nombre de logements
UA	17,87	0,12	10 logts./ha	1
UAv	25	0,72	10 logts./ha	7
UB et UB1	5	2,65	46 logts./ha	123
UC	107,43	3,45	10 logts./ha	34
UC1	4,3	1,9	15 logts./ha	28
UCv	123	10,8	10 logts./ha	108
1AU	13,79	10,35*	30 logts./ha	300
1AUv	6,7	5*	13 logts./ha	67
3AU	16,4	12,3*	20 logts./ha	240
<b>TOTAL</b>	<b>#REF!</b>	<b>47,29</b>	<b>20 logts./ha</b>	<b>908</b>

\* VRD déduite

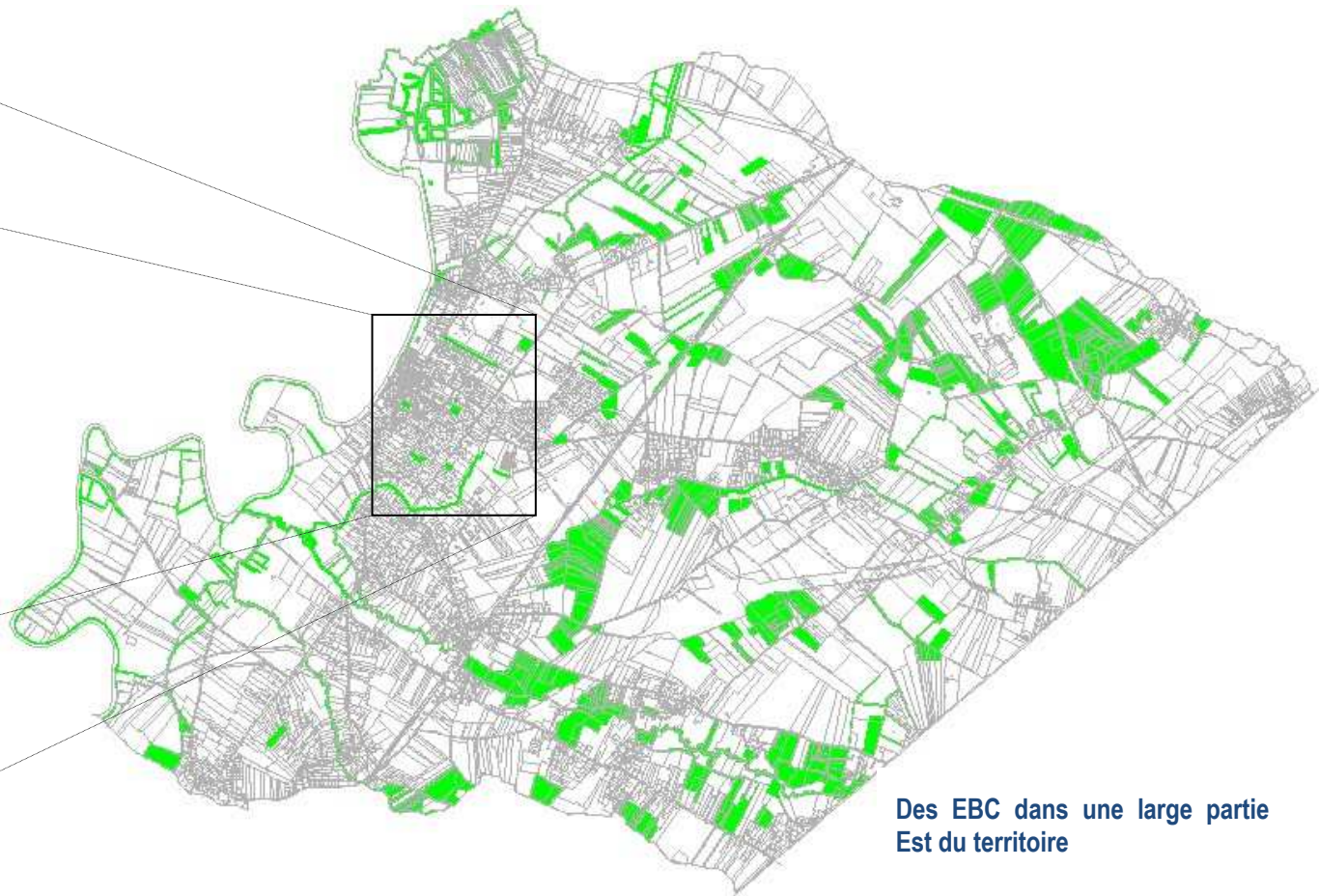
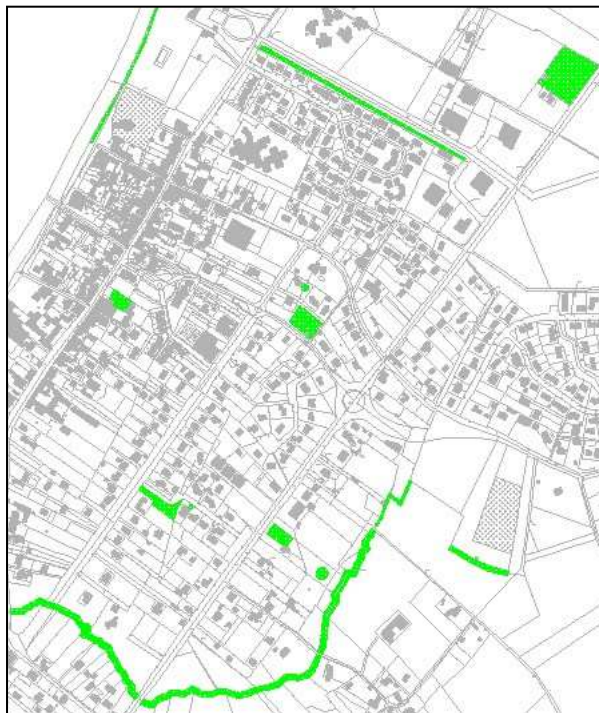
Comme l'indique la table ci-dessus, un total de 47,29 hectares sont exploitables dans le projet de PLU afin de développer l'urbanisation et permettent la création de 908 logements, en accord avec les prévisions du PADD. **Une densité bâtie moyenne de 20 logements/hectares est ainsi observée sur l'ensemble de ce potentiel constructible ce qui est beaucoup plus important que les densités définies par le document d'urbanisme précédent (8 logts./ha en moyenne). Cette moyenne s'explique par une part importante de dents creuses existantes dans les villages où les densités projetées respectent les formes urbaines existantes ; par contre dans les secteurs de développement majeurs de Saint Denis de Pile, les densités observées sont comprises entre 10 et 50 logements/hectare.**

## LES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIÈRES

### LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés sur la commune de Saint Denis de Pile sont importants et contribuent à l'élaboration de la Trame Verte. Classés en zone naturelle mais également au cœur du centre ville, ces espaces permettent d'assurer une protection optimale **aux boisements structurants, haies bocagères et espaces ripoles** communaux qui représentent de véritables corridors écologiques pour la biodiversité tout en participant à la préservation des paysages. Leur mise en place permet de répondre aux objectifs initiaux du PADD et contribue à la prise en compte environnementale dans l'élaboration du PLU.

Des EBC en Centre Ville



Des EBC dans une large partie Est du territoire

## LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

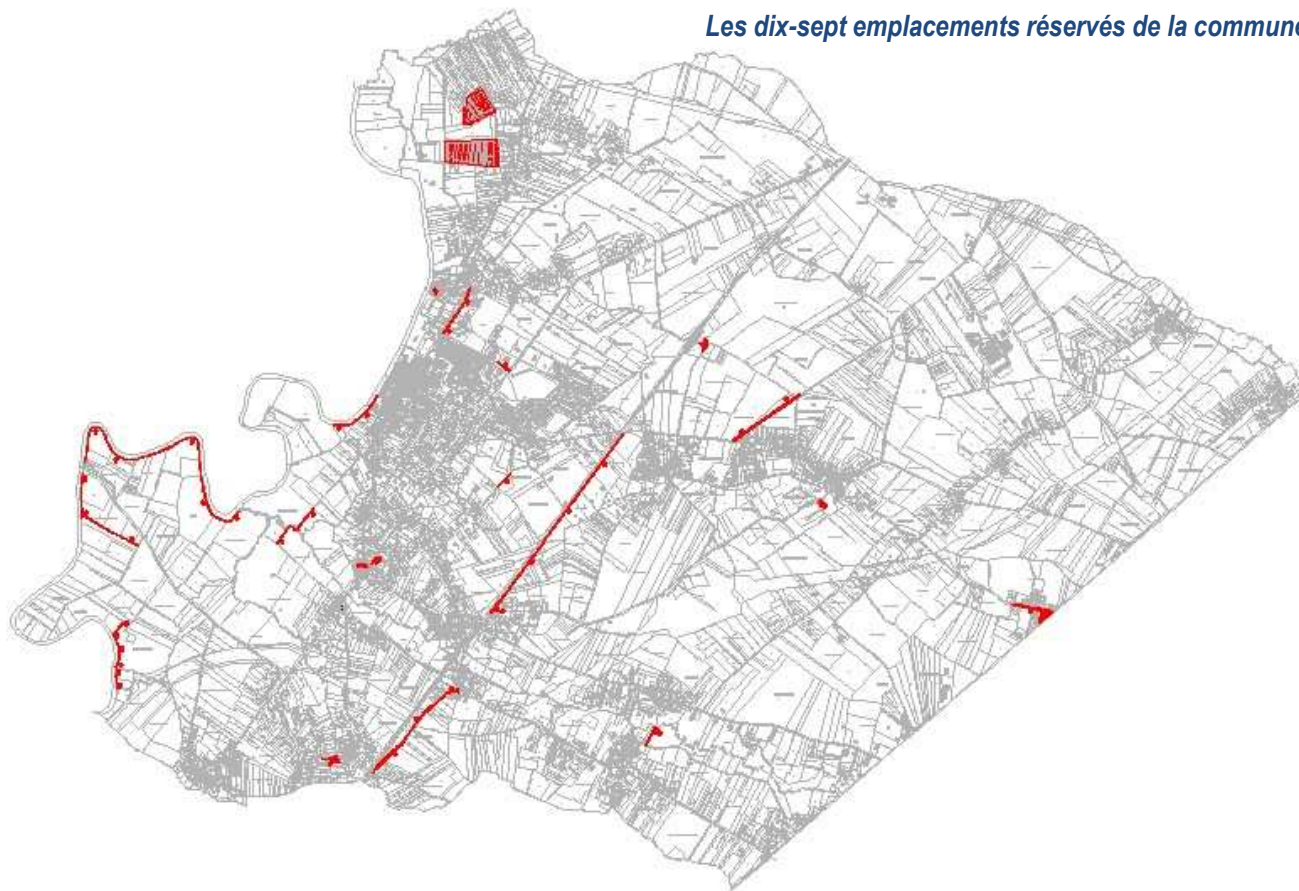
### Généralités

Les emplacements réservés correspondent à des espaces communaux voués à l'intérêt général et au profit de la collectivité. L'Article L 123-1-5 8° précise que le règlement du P.L.U peut « Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts » ; il est également précisé dans l'Article L 123-2b) que le P.L.U peut instituer des servitudes consistant entre autre « A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

### Les emplacements réservés de la commune de Saint Denis de Pile

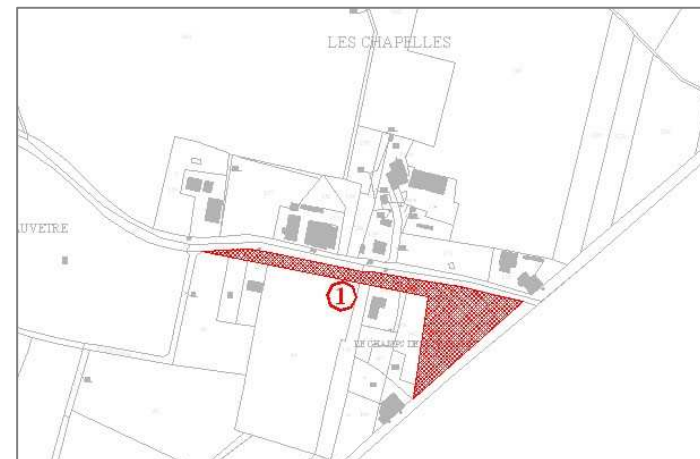
Les emplacements réservés prévus sur la commune de Saint Denis de Pile correspondent, à l'exception de certains cas, à des espaces situés à la marge des espaces urbanisés ; dix-sept emplacements réservés (ER) ont été définis sur la commune. Ils répondent en majeure partie à des besoins avérés en termes de mobilité, de valorisation d'espaces naturels et à l'implantation de système d'assainissement pour certains villages.

### Les dix-sept emplacements réservés de la commune

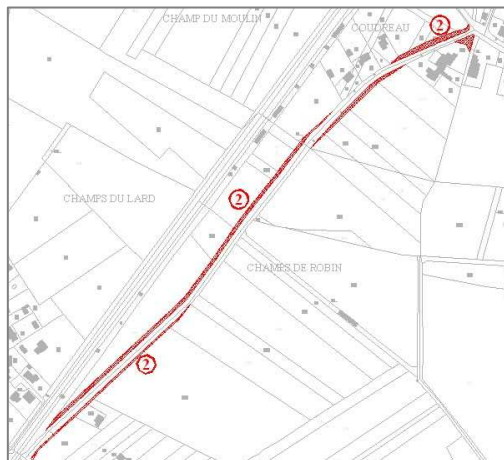


### ER n°1 : Aménagement d'un carrefour sur la RD 0189, lieu dit « Les Chapelles »

L'emplacement réservé n°1 concerne les espaces situés au niveau du carrefour entre la Route de l'Europe et la RD 0189 dans le secteur des Chapelles. L'objectif de cet emplacement réservé est d'aménager le carrefour afin d'assurer des accès depuis et vers la RD 1089 de manière sécurisée.



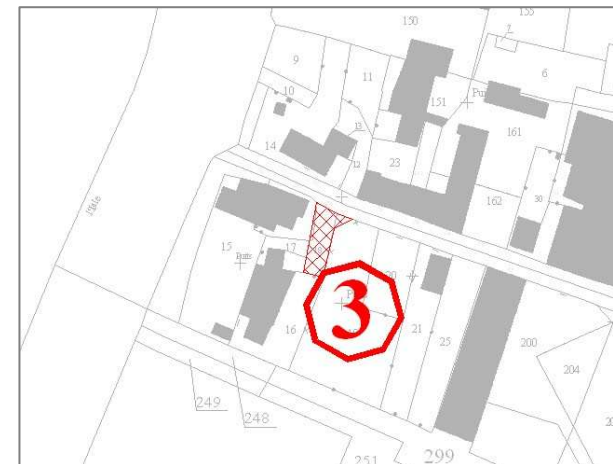
### ER n°2 : Elargissement de la RD 245



L'emplacement réservé n°2 concerne les espaces situés le long de la RD 245, à la marge Sud du territoire communal, le long de la voie ferrée. L'objectif de cet emplacement réservé est de permettre l'élargissement de la voirie afin d'y assurer le croisement des véhicules de manière optimale. Cet emplacement réservé a été supprimé suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, à la demande du Conseil Général de la Gironde, ces travaux n'étant pas prévus.

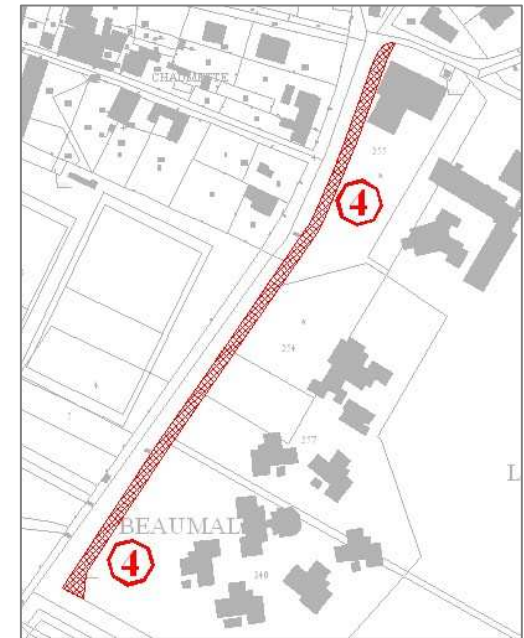
### ER n°3 : Raquette de retournement rue du Port de Chaumette

L'emplacement réservé n°3 concerne un espace situé dans le village de Chaumette, précisément au bout de la rue du Port de Chaumette. L'objectif de cet emplacement réservé est de permettre l'aménagement d'une raquette de retournement dans cette zone ; la rue du Port de Chaumette étant en impasse.



### ER n°4 : Réaménagement de la RD 910 et de ses abords

L'emplacement réservé n°4 concerne les espaces bordant la RD 910, au droit des terrains de sports municipaux, en entrée Nord de Saint Denis de Pile. L'objectif de cet emplacement réservé est d'aménager l'entrée de ville Nord de la commune de manière qualitative et de créer des liens pour les cheminements doux entre le secteur de Beaumale, la future zone résidentielle et commerciale projetée et le centre ville.



### ER n°5 : Aménagement paysager des abords du carrefour giratoire



L'emplacement réservé n°5 concerne un espace situé entre la Rd 910 et la RD 674 en entrée Sud de la commune de Saint Denis de Pile. L'objectif de cet emplacement réservé est d'aménager les abords du carrefour entre ces deux axes viaires, autour du giratoire aménagé dans la zone, afin d'assurer une entrée vers le centre ville de qualité.

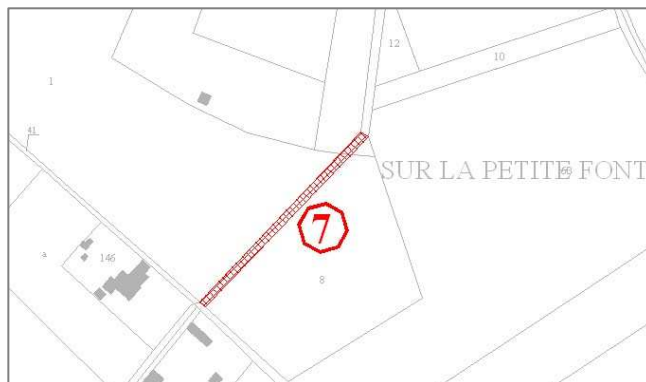


### ER n°6 : Mise en valeur du site de loisirs des « Chèvres »

L'emplacement réservé n°6 est situé dans à la marge Nord de la commune, dans la vallée de l'Isle, précisément dans le site naturel des « Chèvres ». Cet emplacement réservé permettra à terme à la commune d'aménager ce site en créant des espaces de loisirs tout en préservant ces espaces naturels, fondamentaux pour les paysages et la biodiversité de la commune.



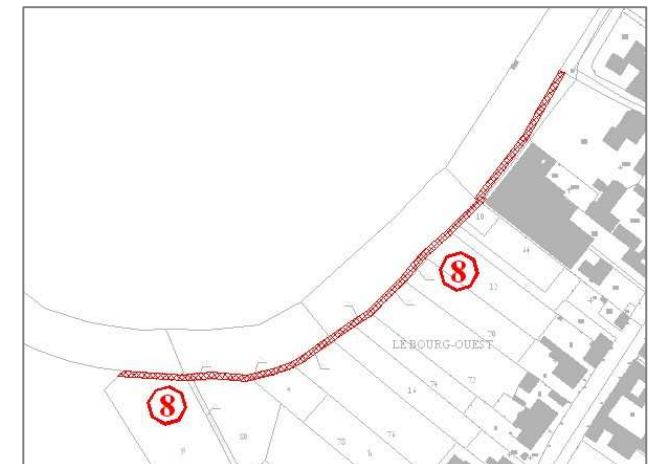
### ER n°7 : Prolongement du Chemin des Gravières



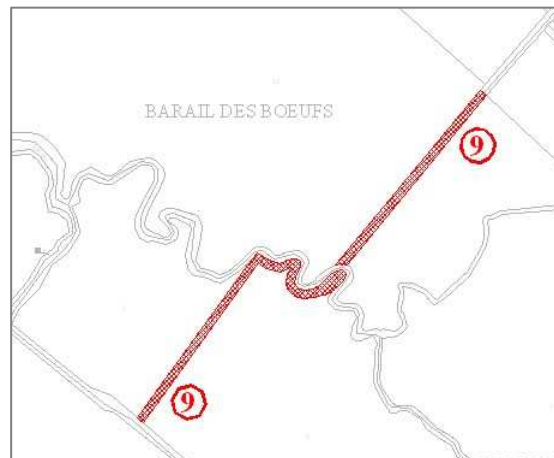
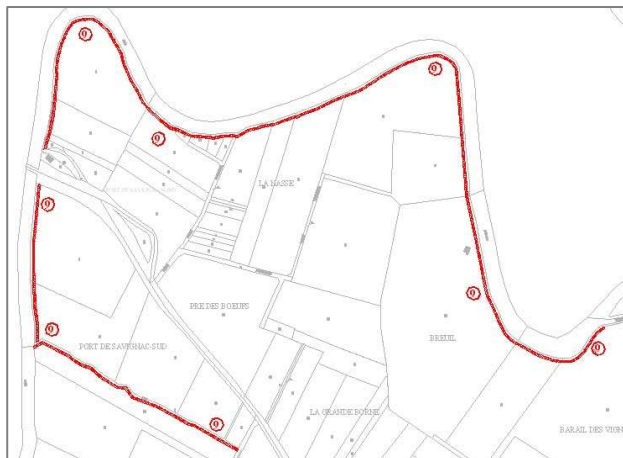
L'emplacement réservé n°7 est situé entre les secteurs du Champ de Robert et du Champ d'Henry. L'objectif principal de cet emplacement réservé est de créer un cheminement doux entre le quartier de Pinaud, la gare et le Centre Ville et, à terme, de connecter le quartier durable, l'espace de sports et de loisirs et les grands équipements avec le reste de la trame urbaine communale.

### ER n°8 : Création de cheminements piétons au bord de l'Isle

L'emplacement réservé n°8 est situé le long de l'Isle, dans la continuité des Berges connectées au Centre Historique de la commune. Cet emplacement réservé permettra à terme de créer un cheminement doux le long de l'Isle, directement connecté au Centre Ville, au futur espace culturel le long des berges de l'Isle et il permettra par ailleurs, de connecter le Centre Ville au réseau de sentiers de randonnée situé plus au Sud.



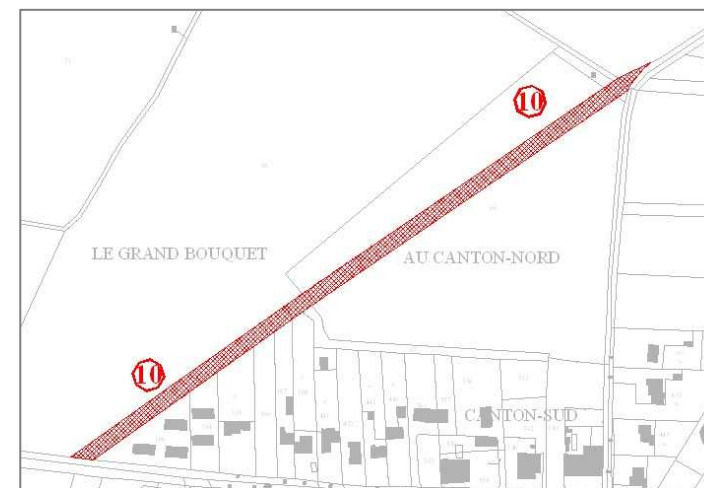
### ER n°9 : Aménagement de sentiers de randonnées



L'emplacement réservé n°9 correspond à trois secteurs de la commune situés à la marge Sud Est du territoire communal au niveau des prairies humides de la vallée de l'Isle. Ces trois emplacements réservés permettront à la commune de développer les sentiers de randonnées passant sur la commune en cohérence avec le Plan Départemental des Sentiers de Randonnée de Gironde. Ces emplacements réservés ainsi que l'emplacement réservé n°8 permettent de créer un réseau de cheminements doux complet et de qualité le long de l'Isle.

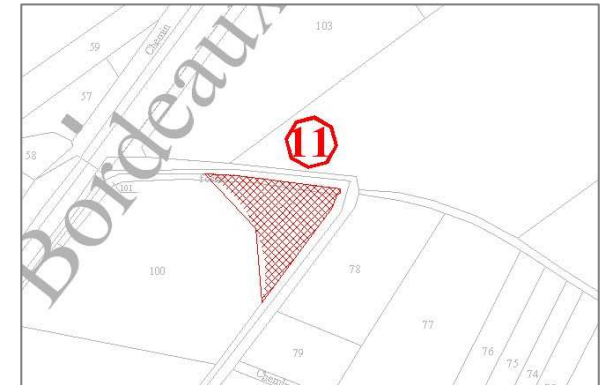
### ER n°10 : Création d'une liaison RD22-Route du Pas du Loup

L'emplacement réservé n°10 est situé à l'Ouest du village de Goizet et précisément entre la Route de l'Europe et la Route du Pas du Loup. L'objectif de cet emplacement réservé est d'assurer un accès au site du SMICVAL sans passer par le village de Goizet.

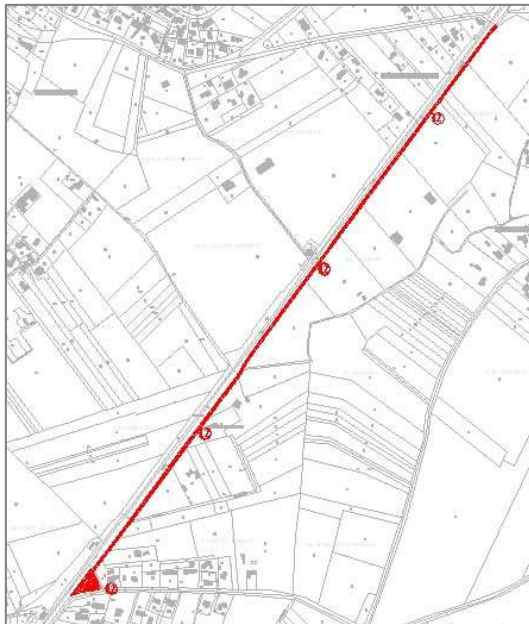


### ER n°11 : Rectification du carrefour et du Chemin de Gueydon

L'emplacement réservé n°11 est situé Chemin de Gueydon, à proximité de la voie ferrée traversant la commune. L'objectif de cet emplacement réservé est de permettre l'aménagement carrefour dans ce secteur afin d'assurer un passage optimal des véhicules agricoles et de services.



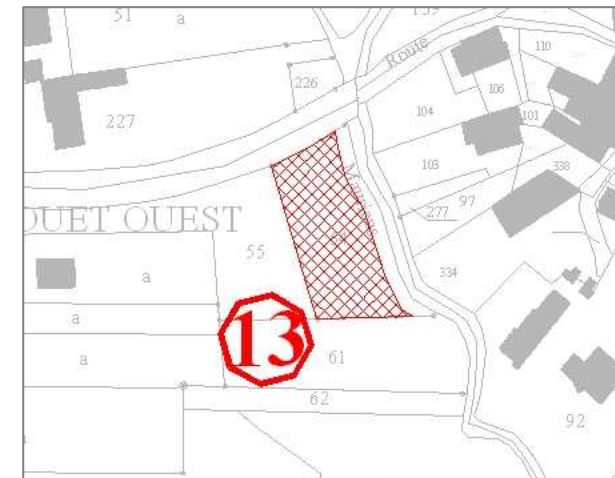
### ER n°12 : Elargissement du chemin communal parallèle à la voie ferrée



L'emplacement réservé n°12 est situé le long de la voie ferrée traversant la commune et précisément entre le Chemin des Taillis et le Chemin du Champ d'Henry, où se situait initialement le passage à niveau. Cet emplacement réservé permettra d'aménager le chemin latéral le long de la Ligne Bordeaux-Paris.

### ER n°13 : Aménagement d'une réserve incendie

L'emplacement réservé n°13 est situé dans le village de Nouet, précisément le long de la Route de Nouet. L'objectif de cet emplacement réservé est de permettre l'aménagement d'un dispositif de défense incendie.



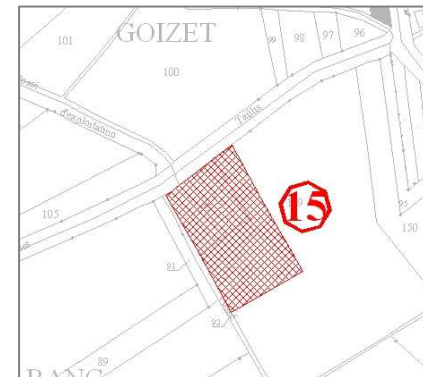
#### ER n°14 : Aménagement d'une mini-station d'assainissement à Bossuet

L'emplacement réservé n°14 est situé dans le village de Bossuet, précisément au Nord du Chemin du Prado. L'objectif de cet emplacement réservé est de permettre l'aménagement d'une mini station d'assainissement dans cette zone afin d'assurer le traitement optimale des eaux usées se trouvant dans cette zone.



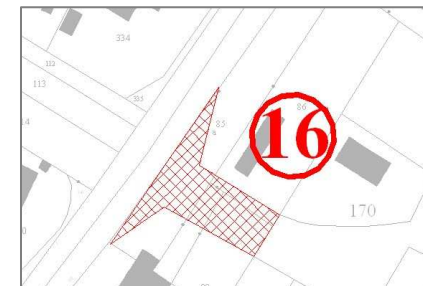
#### ER n°15 : Aménagement d'une mini-station d'assainissement à Goizet

L'emplacement réservé n°15 est situé dans le village de Goizet, précisément au Sud du village, le long du Chemin des Taillis. L'objectif de cet emplacement réservé est de permettre l'aménagement d'une mini station d'assainissement dans cette zone afin d'assurer le traitement optimale des eaux usées se trouvant dans cette zone.



#### ER n°16 : Création d'une connexion entre Pinaud et la RD 674

L'emplacement réservé n°16 est situé entre la RD 674 et la Rue du Petit Frappe dans le quartier de Pinaud. Cet emplacement réservé permettra à terme de créer un accès depuis le giratoire situé sur la RD 674 afin de connecter le quartier de Pinaud au Centre Ville et à la Route de Coutras et de desservir de manière optimale les nouvelles constructions prévues dans ce secteur par les orientations d'aménagement et de programmation.



#### ER n°17 : Aménagement du carrefour de la voie nouvelle de liaison entre la RD 910 et la RD 674

Cet emplacement réservé est situé à proximité de la zone d'activités de Beaumale le long de la RD 674. L'objectif de cet emplacement réservé est d'aménager le carrefour au droit de la zone d'activités afin d'y assurer un accès optimal, notamment pour les poids lourds.



## LE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE 2AUXc ET DE LA ZONE UE DU BARAIL DES JAIS AU REGARD DE L'ARTICLE L-111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

### Cadre juridique et objectifs de l'étude

#### Cadre Juridique

Le Code de l'Urbanisme prévoit à l'Article L 111-1-4 de prendre des mesures dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme afin d'éviter les constructions à proximité d'axes viaires aux caractéristiques spécifiques, notamment par rapport aux trafics qu'ils peuvent accueillir. Ainsi, l'article précise :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.*

*Elle ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique. »*

Par ailleurs et il s'agit de l'objet de cette étude, l'Article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme prévoit cependant une possibilité de déroger aux règles ci-dessus avancées lorsque les projets prévus dans les secteurs concernés par cet article prennent en considération certains critères ; ceux-ci sont définis comme suit :

*« ...Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages... »*

Par ailleurs, le Code de la Route défini dans son Article L 110-3 les routes à grand circulation comme :

« Les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment, le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation. La liste des routes à grande circulation est fixée par décret, après avis des collectivités et des groupements propriétaires des voies... »

**Le Décret auquel fait référence l'Article L 110-3 précédent est le Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 qui fixe à l'échelle nationale la liste des routes à grande circulation. Ce décret prévoit ainsi une annexe listant toutes ces infrastructures par département ; la commune de Saint Denis de Pile est concernée par ce classement à quatre reprises. En effet, les routes départementales 910, 910 E3, 674 et 1089 ont été classées comme routes à grandes circulation :**

33	D 910	Limite département 33 / 17	LAGORCE	D 910E3	SAINT-DENIS-DE-PILE
33	D 910	D 1089	LIBOURNE	D 674	SAINT-DENIS-DE-PILE
33	D 674	D 910	SAINT-DENIS-DE-PILE	D 910E3	SAINT-DENIS-DE-PILE
33	D 910E3	D 910	SAINT-DENIS-DE-PILE	D 674	SAINT-DENIS-DE-PILE

*Extrait du Décret n°2010-578: Liste des routes à grande circulation*

Selon l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, il est donc interdit d'envisager toute construction dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de ces routes, excepté si une étude permet de justifier que les éventuelles constructions prennent en considération les critères exposés dans le dit Article.

## LE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE 2AUXC

### Objectifs de l'étude

**Au vu du cadre juridique ci-avant présenté, l'objectif de la présente étude est donc de justifier de règles d'implantation différentes que celles exposés dans l'Article L-111-1-4.**

En effet, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile prévoit dans son projet de zonage le développement d'une zone à urbaniser en entrée de ville Nord et en partie le long de la Route Départementale 674. Comme le présente la table antérieure, cet axe viaire est classé en route à grande circulation par le Décret n°2010-578 ; les éventuelles constructions nouvelles édifiées le long de cette route devraient ainsi s'implanter à 75 mètres de part et d'autre de son axe (les constructions ne seront pas affectées par cette bande au niveau de la RD 910).

Cependant, le Plan Local d'Urbanisme prévoit par le biais d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le développement d'une zone à caractère commercial le long de cette route. Afin de pouvoir rendre pertinent l'aménagement de ce secteur, de jouir de la localisation du secteur en entrée de ville, il convient de permettre aux futures constructions de s'implanter dans une bande inférieure à celle initialement définie à 75 mètres.

**Les objectifs de cette étude sont donc de justifier de la prise en considération des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages dans les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour ce projet et de permettre ainsi la construction de bâtiments à vocation commerciale dans ce secteur en observant un recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 674.**

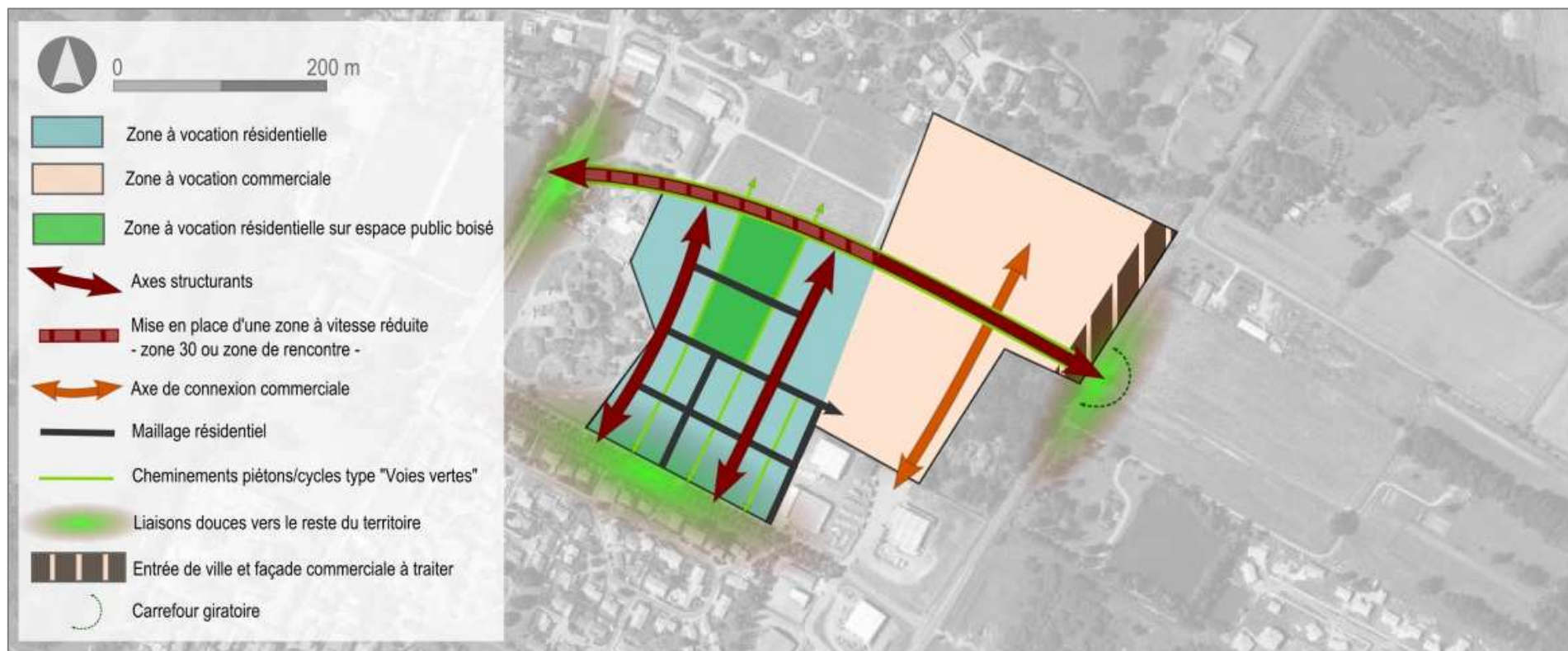


*La RD 674 en entrée Nord de Saint Denis de Pile*

## Contexte de l'étude

Dans l'optique d'assurer la croissance démographique prévue dans le PADD, diverses zones de développement de l'habitat sont prévues sur la commune et entre elles, l'espace bordant la RD 674 en entrée de ville Nord de Saint Denis de Pile représente un potentiel important dans la continuité directe de la trame urbaine existante. Ainsi, dans le projet du Plan Local d'Urbanisme ce secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui prévoit un espace Ouest consacré à l'accueil de logements et un espace Est voué à l'activité commerciale ; cet espace constitue un réel potentiel de développement et ce projet global d'aménagement souhaite atteindre des objectifs de mixité sociale et des fonctions ainsi que des objectifs d'intégration paysagère et environnementale.

Comme mentionné ci-dessus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue sur ce secteur dans le Plan Local d'Urbanisme envisage concrètement l'aménagement de deux secteurs Est et Ouest aux vocations résidentielles et commerciales :



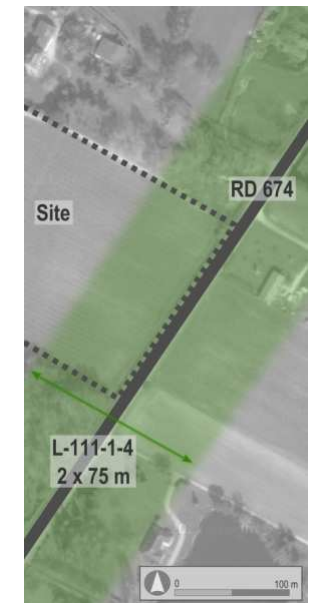


## Etat des lieux

Tous les éléments du périmètre global du projet seront analysés dans cette partie « état des lieux » mais seuls ceux concernés par la Route Départementale 674 seront présentés en détail dans la phase correspondante à la justification du parti d'aménagement. Par ailleurs, notons que les espaces de sport situés au Sud du site ne sont pas intégrés dans l'étude étant donné qu'ils sont voués à changer de vocation dans le cadre du projet.

## Localisation du périmètre concerné par l'étude

Le périmètre concerné par l'étude se situe en entrée de ville Nord de la commune de Saint Denis de Pile, elle-même située entre les communes de Libourne et Coutras. Le site de projet est précisément situé le long de la Route Départementale 674 qui relie la commune à Coutras au Nord et à Libourne au Sud via la Route Départementale 910. Le site n'est aujourd'hui pas accessible directement depuis la Route Départementale 674 mais par un chemin qui traverse l'ensemble du site et qui le connecte, au Nord au secteur du Haut Mexant via l'impasse du Bois et au Sud au centre ville de Saint Denis de Pile via l'Avenue de la Liberté. La surface totale du site est approximativement de 10 hectares.



### Occupation du sol concerné par l'étude

Le site concerné par l'étude est actuellement utilisé à des fins viticoles et est géré par l'Association Départementale des Amis et Parents de Personnes Handicapées Mentales (A.D.A.P.E.I) dont le siège est directement connecté au site, dans sa partie Ouest aux abords de la Route Départementale 910. Les parcelles du site sont actuellement cultivées mais leur pérennité n'est pas assurée d'où l'intérêt porté par la commune d'aménager cet espace en entrée de Ville.



### Les Vignes de l'A.D.A.P.E.I depuis l'impasse du Bois et depuis la RD 674

#### Occupation du sol des espaces environnants le périmètre d'étude

Le site concerné par le projet est en grande partie entouré d'espaces bâtis avec, à l'Est la Maison d'Accueil Spécialisé (MAS) (2) et le CAT (1) et au Nord le Haut Mexant (7) qui correspond à un secteur urbanisé de la commune ayant gardé un caractère naturel marqué (présence de boisements). Au Sud, le site est délimité par l'Avenue de la Liberté et par la zone d'activités de Beaumale (3) et une habitation a été édifiée à l'extrémité de l'Impasse du Bois (4), dans la partie centrale du site. La partie Est du site correspondant à l'objet principal de l'étude est quant à elle caractérisée par le passage de la RD 674 qui laisse apparaître un grand espace cultivé à des fins viticoles plus à l'Est (6) ; une habitation est présente le long de cet axe viaire dans la continuité de la zone d'activités de Beaumale (5) et agrémente l'entrée Nord de la commune par son imposant parc arboré qu'il conviendra de préserver. Dans un environnement moins direct, il convient de noter la présence de l'Isle et des équipements sportifs à l'Est du périmètre de projet, la présence d'une zone d'habitation dense au delà de l'Avenue de la Liberté au Sud et la présence de zones humides et de boisements au Sud-Est de la RD 674.

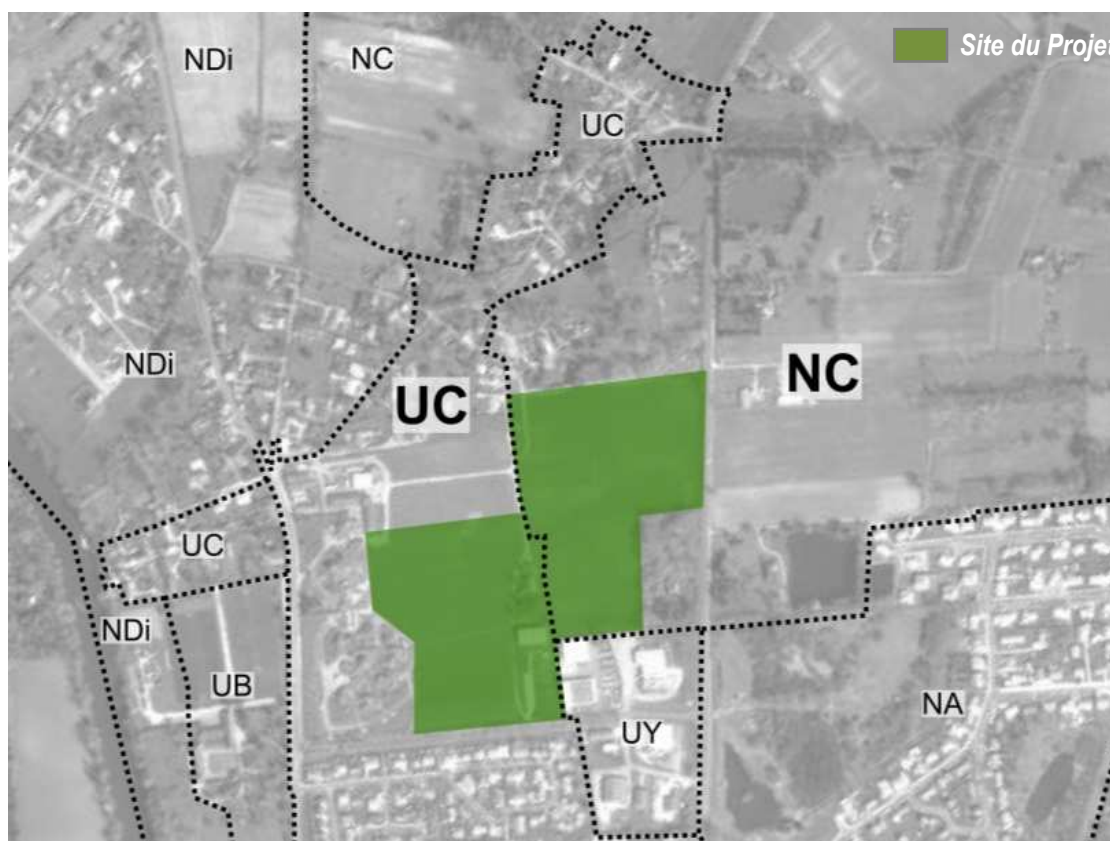


## Les grandes composantes du site :

### Les règles d'urbanisme en vigueur

Le site concerné par l'étude est soumis à la réglementation du Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la commune de Saint Denis de Pile dont la dernière version a été révisée le 30 Novembre 2001: ce document d'urbanisme définit les différentes zones établies sur l'ensemble du territoire communal auxquelles s'applique une réglementation spécifique. Ainsi les espaces inclus dans le périmètre du projet sont compris dans les zones UC et NC du P.O.S en vigueur correspondent respectivement à une zone urbaine à vocation résidentielle (UC) et à une zone naturelle, non constructible, à vocation agricole (NC).

**Dans l'optique de développer dans ce secteur l'urbanisation à des fins résidentielles et commerciales, il apparaît clairement que le zonage initialement prévu dans le Plan d'Occupation des Sols en vigueur n'est pas adéquat, notamment par rapport à la zone Est du projet classée en zone non constructible ; la réglementation associée à ces zones n'est donc pas adaptée au projet sur site. Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme il a donc été proposé de modifier le zonage et la réglementation dans la zone afin d'assurer la viabilité du projet.**



### Les accès au site dans sa configuration actuelle

Le site actuel est la propriété de l'A.D.A.P.E.I et est par conséquent composé de terrains privés n'étant pas accessibles directement depuis les voies communales et départementales mais depuis des espaces appartenant au Centre d'Aide pour le Travail de Saint Denis de Pile.

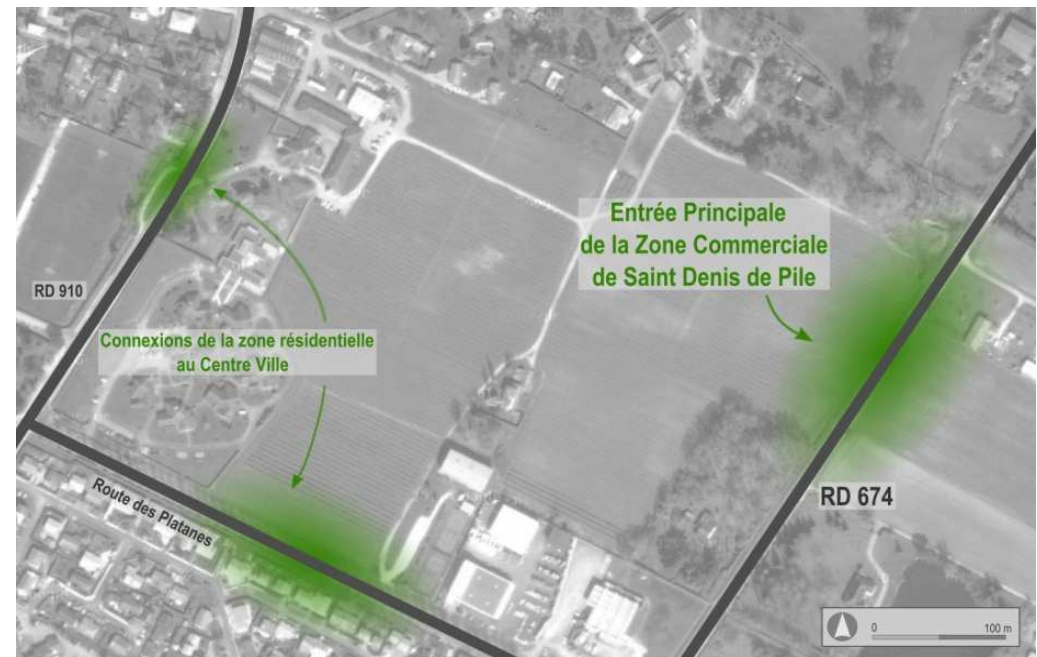
Seul un chemin traversant le site du Nord au Sud et rejoignant l'impasse du Bois est directement accessible depuis l'Avenue de la Liberté. Ce chemin non bituminé traverse les parcelles de l'A.D.A.P.E.I et permet par ailleurs l'accès au logement de fonction du Directeur du site MAS/CAT situé au cœur du périmètre du projet ; il ne s'agit pas d'un accès pouvant être utilisé directement pour l'opération projetée. L'impasse du bois quant à elle est bituminée et permet la desserte des habitations situées dans la partie Sud du Haut Méxant. Il s'agit d'un axe viaire d'approximativement 5 mètres de largeur, desservant une zone résidentielle paisible et non connecté au réseau viaire principal de la commune. Dans un souci de préservation du caractère résidentiel/naturel marqué du haut Méxant, cet axe n'est pas considéré comme étant un accès potentiel au site par les véhicules.

**Enfin, dans la configuration actuelle, l'accès au site depuis la RD 674 n'est pas envisageable étant donné qu'un dénivelé d'approximativement 1m sépare la RD du futur site de projet et qu'aucun accès n'a été aménagé à ce jour. Le périmètre du site où est envisagé le projet n'est donc pas accessible directement par un réseau viaire formalisé et des accès seront à créer.**

Les accès privilégiés pour réaliser ce projet sont localisés sur l'Avenue de la Liberté, sur la Route de Paris (RD910) et **principalement depuis la Route Départementale 674 où il est nécessaire de réaliser un aménagement spécifique afin de permettre un accès sécurisé à la zone commerciale dès l'entrée dans la commune de Saint Denis de Pile.**



**Entrée principale de la future zone commerciale**



### La sécurité sur le site et à ses abords

La sécurité sur le site dans sa configuration actuelle est bonne étant donné que les terrains concernés par le périmètre sont majoritairement privés, à vocation viticole et qu'aucune interaction majeure avec des éléments extérieurs n'a été aujourd'hui identifiée (le classement de la RD 910 à l'itinéraire des routes autorisées pour la circulation des convois exceptionnels n'impacte pas directement le projet étant donné la distance séparant cet axe viaire du site).

**Il est considéré dans cet état des lieux que les interactions entre le site et la RD 674 ne présentent aujourd'hui pas d'enjeux majeurs en matière de sécurité étant donné qu'aucun accès n'existe aujourd'hui entre le site du projet et la Route Départementale, que les espaces constituant ce site sont privés, qu'une courbe sur la RD674 précède le site au Nord forçant le ralentissement des véhicules, que la RD 674 dans le sens Libourne-Coutras est limitée à 70 km/h jusqu'au début du site dans sa partie Sud et enfin, que l'emprise de la voirie est telle qu'une marge de sécurité est d'ores et déjà identifiée entre le site et l'axe viaire.**

Il peut néanmoins s'avérer judicieux de prendre en considération les éléments pouvant s'avérer être des aléas potentiels lors de la mise en œuvre du projet et notamment par rapport à la proximité de certains sites et infrastructures. **Dans cette optique, deux types d'aléas potentiels en matière de sécurité sont identifiés :**

### Les aléas créés par des éléments extérieurs :

- Les interactions avec la RD 674 : sécurité pour l'accès des véhicules, des piétons, des cycles et du transport de marchandises et pour les éventuelles traversées de la voie.
- Les interactions avec l'Avenue de la Liberté (trafic, accès).
- Les interactions avec la RD 910 (trafic, accès).
- La proximité avec la zone d'activités de Beaumale (trafic, présence de matériaux).

### Les aléas créés par la mise en œuvre du projet pouvant être engendrés par :

- La proximité de zones résidentielles (Haut Méxant, lotissement Avenue de Beaumale).
- La proximité avec la MAS.
- La proximité avec la le Centre d'Aide pour le Travail.



La présente étude doit veiller à ce que la mise en œuvre de l'opération n'engendre pas d'aléas en termes de sécurité et en particulier aux abords de la Route Départementale 674 en ce qui concerne les accès au site depuis la RD 674, les interactions entre véhicules motorisés et les modes doux de déplacements et par rapport aux éventuelles traversées de cette voie à créer.

### Les nuisances relevées sur site ou dans son environnement direct

Il n'existe aujourd'hui pas de nuisances majeures sur le site étant donné l'activité actuelle exercée sur les terrains concernés par le périmètre du projet (viticulture et zone résidentielle). Cependant, certaines activités exercées aux abords du site et la RD 674, même si aujourd'hui non directement connectée au site, peuvent s'avérer être des sources de nuisances pour le futur projet :

#### ***Les nuisances éventuelles liées aux activités exercées aux abords du site :***

Le Centre d'Aide pour le Travail de Saint Denis de Pile : Les activités du C.A.T de Saint Denis de Pile ne constituent pas une source de nuisances notables pour le site du projet étant donné qu'elles sont, soit imperceptibles, soit abritées dans des locaux prévus à cet effet (assemblage, montage, restauration, floriculture...). L'activité viticole de cet établissement ne présente pas de nuisances actuellement et sera remplacée par les nouvelles vocations apportées par le projet.

La MAS : Cette résidence ne constitue aucune nuisance pour le projet de zone résidentielle/commerciale étant donné qu'elle assure la prise en charge de jeunes handicapés dépendants.

La zone d'activités de Beaumale : Cette zone d'activité est située de part et d'autre de la l'Avenue de la Liberté et seule la partie Nord pourrait éventuellement engendrer des nuisances pour le projet. L'activité existante ne génère cependant pas de nuisances notables pour le site étant donné les activités respectives des deux établissements (vente de viandes aux professionnels et vente de matériaux de constructions). Seuls les bâtiments composant cette zone, le stockage extérieur des matériaux et les déplacements liés aux différentes activités (notamment par des véhicules utilitaires voire des poids lourds) peuvent engendrer des nuisances auditives et visuelles : **il conviendra dans cette optique de réaliser un traitement paysager spécifique à proximité de cette zone pour minimiser ces éventuelles nuisances.**

#### ***Les nuisances éventuelles liées au réseau viaire environnant:***

La RD 910 est un axe structurant de la commune mais est limité à 50 km/h dans le secteur du projet et même si il s'agit d'un axe autorisant les convois exceptionnels, ceux-ci sont également soumis à cette limitation de vitesse ; les nuisances auditives sont donc très limitées. Par ailleurs, l'emprise de cet axe viaire (approximativement 14 mètres) permet d'assurer la sécurité des modes de déplacements les plus vulnérables (piétons, deux roues).

La Route des Platanes est un axe décisif dans le fonctionnement communal et permet de relier la RD 910 à la RD 674. Cet axe viaire ne présente pas de nuisances majeures ; la vitesse y étant limitée à 50 km/h.

#### ***L'Avenue de la Liberté et la zone d'activités de Beaumale***



### Les nuisances engendrées par la Route Départementale 674 :

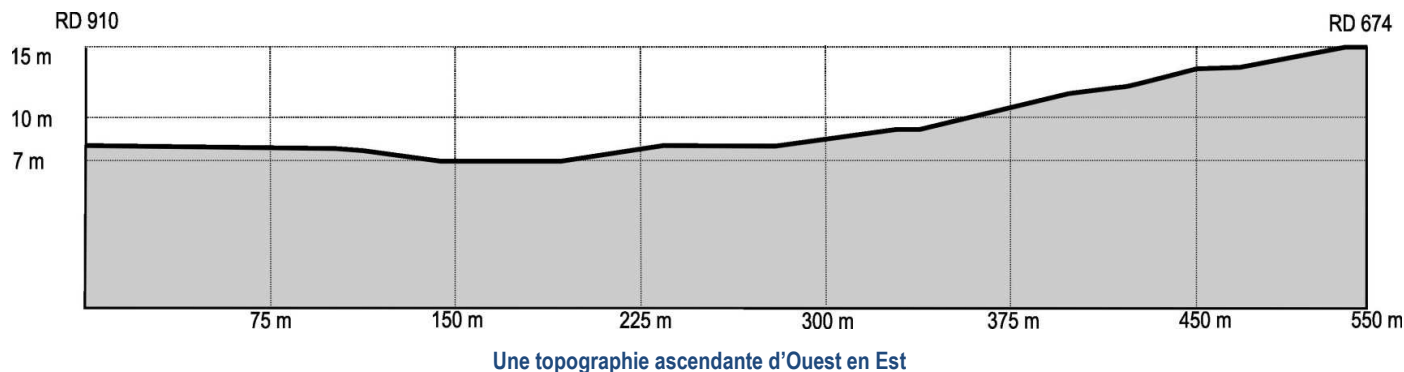
La Route Départementale 674 est un axe majeur reliant la commune de Saint Denis de Pile à Libourne au Sud et à Coutras au Nord, cet axe est donc emprunté de manière relativement importante avec le passage d'approximativement 5000 véhicules par jour. Les principales nuisances en relation avec la RD 674 à prendre en considération dans le cadre de cette étude sont celles liées au bruit engendré par le trafic sur cet axe viaire, celles liées à l'impact visuel créé par la route départementale et par les véhicules y circulant et celles liées aux nuisances environnementales engendrées par l'axe viaire.

En effet, même si la zone concernée par le projet est une zone où, actuellement, les véhicules en provenance de Coutras ont théoriquement tendance à ralentir, leur vitesse théorique d'approche est de 90 km/h ; **à cette vitesse les nuisances sonores sont notables (notons que cet axe a été classé comme infrastructure bruyante au niveau départemental).**

Dans le sens Saint Denis de Pile-Coutras, la RD 674 est limitée à 70 km/h jusqu'au début du périmètre du projet puis passe à 90 km/h jusqu'à la prochaine zone agglomérée. Même si les véhicules approchent le site à une vitesse théorique de 70 km/h, **le début du secteur du projet correspond actuellement à une zone d'accélération et donc d'augmentation des nuisances sonores sur ce tronçon. Les nuisances sonores sont modérées sur le site du projet mais il conviendra de proposer des mesures afin de permettre le ralentissement des véhicules motorisés à l'approche du site, notamment pour assurer un accès sécurisé à la future zone commerciale.**

Par ailleurs, la RD 674 traverse, dans cette partie du territoire, des zones vouées à l'activité viticole et des espaces naturels arborés. **Il conviendra de prendre des mesures visant à préserver la qualité des paysages environnants le projet afin de limiter les nuisances visuelles engendrées par la RD 674 et notamment par l'augmentation éventuelle de véhicules au niveau de l'accès à la future zone commerciale.**

Finalement, le dévers de la route départementale étant non inversé, l'écoulement des eaux pluviales se fait naturellement vers l'extérieur et donc vers le milieu naturel. Par ailleurs et de surcroît, la topographie du site du projet est ascendante de l'Ouest à l'Est ce qui renforcera l'écoulement des eaux de pluies provenant de la RD 674 vers le projet. **Il conviendra donc de continuer à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales et si cela s'avère nécessaire, il pourra être envisagé de prendre des mesures afin de traiter préalablement les eaux pluviales provenant de la route départementale 674 afin de limiter les nuisances environnementales.**





**Les formes architecturales présentes sur le site ou dans son environnement direct :**

Diverses formes architecturales sont présentes à proximité du site et sont destinées à des vocations différentes :

**Les bâtiments d'activités :** Les bâtiments d'activités présents à proximité directe du site correspondent principalement à la zone d'activités de Beaumale au Nord de l'Avenue de la Liberté et aux bâtiments accueillant les activités du C.A.T de Saint Denis de Pile.

Il s'agit principalement de bâtiments de type industriel (hangars) d'une hauteur maximale approximative de 7m soit l'équivalent de bâti R+1 mais sans étage apparent. Notons également la présence de verrières dans l'enceinte du C.A.T de Saint Denis de Pile dont la hauteur est moins importante et d'abris légers consacrés au stockage des matériaux dans la zone d'activités de Beaumale.

A l'exception des verrières, ces bâtiments sont principalement constitués de bardages métalliques de couleur unie (blanc ou gris) et revêtent les différentes enseignes marquées dans des couleurs contrastées sombres. Dans la grande majorité des cas les bâtiments sont constitués de toitures terrasses utilisant les mêmes matériaux que l'ensemble des bâtiments mais quelques toitures à faible pente sont également identifiées.

**D'une manière générale, ces bâtiments ne constituent pas d'intérêt architectural pour le développement du projet et au contraire, des mesures pourront être prises afin de préserver la zone résidentielle/commerciale de l'impact visuel créé par ce type de bâti.**



*Les Bâtiments d'activités du C.A.T*



*Les bâtiments d'activités de la zone de Beaumale*

**Le bâti résidentiel:** Les zones résidentielles sont diverses autour du site et présentent des typologies bâties diverses correspondantes, soit à des années de constructions différentes, soit à des vocations propres.

En effet, le long de la Route Départementale 910, la MAS et correspond à ce titre à un ensemble d'éléments bâtis relativement récent d'approximativement 6 m de hauteur.

Bien que les formes urbaines utilisées pour réaliser cette résidence rappellent de petits logements collectifs, leur implantation sur le site et l'architecture choisie pour les édifier permet leur bonne intégration dans le paysage. Les couleurs utilisées pour les murs permettent de retrouver une certaine cohérence avec le bâti résidentiel récent de la commune et les toitures pentues en tuiles confèrent à ces éléments bâtis un certain caractère traditionnel rappelant les constructions rurales situées plus au Nord et à l'Est.



*La résidence « Les Platanes »*

Dans la même idée, le reste des bâtiments appartenant au C.A.T de Saint Denis de Pile hébergeant le reste des activités du centre ont été édifiés en respectant des formes urbaines et des choix architecturaux similaires à la résidence « Les Platanes ». Cette continuité architecturale est à prendre en considération dans la réalisation du projet.



*Le restaurant « Le Haut Mexant »*

**L'intérêt majeur concernant cet ensemble bâti consiste à respecter une certaine cohérence par rapport à la hauteur des bâtiments à implanter à proximité.**

Du bâti à vocation résidentielle est également présent à proximité du site et correspond à des logements individuels, relativement récents ayant été édifiés, soit dans des ensembles résidentiels (lotissement), soit de manière isolés dans des parcelles de taille plus importante. Ainsi, au Sud du périmètre du projet, le lotissement articulé autour de l'Avenue de Beaumale est constitué de maisons individuelles caractéristiques de ce type d'opération implantées sur des parcelles d'approximativement 500 m<sup>2</sup>. Ces éléments sont édifiés au maximum en R+1 et répondent à des règles propres à l'opération et notamment en matière d'implantation par rapport à la voirie, de revêtement de façade (unies, tons clairs), de clôture (murs bahuts + éléments ajourés) et de toitures (pentes douces et tuiles en terre cuite).



*Lotissement Avenue de Beaumale*

Par ailleurs des logements individuels ont été édifiés de manière spontanée à proximité du site et notamment dans le secteur du Haut Mexant au Nord (proche du C.A.T) et à l'Est, au delà de la RD 674. Ces logements sont similaires aux éléments bâtis du lotissement précédemment cités mais leur construction n'a pas été régulée par des règles communes comme pour l'exemple précédent, notamment en matière d'implantation par rapport à l'emprise publique et de clôture. Par ailleurs, ces éléments bâtis présentent dans la majeure partie des cas des surfaces de plancher plus conséquentes et ont été construits sur des parcelles beaucoup plus importantes.



*Exemples de logements individuels récents Rue du Docteur Pierre Teurlay et le long de la RD 674*

Enfin, le site étant situé en limite Nord de la trame urbaine de Saint Denis de Pile, le caractère rural des paysages et des éléments bâtis est présent à proximité du site du projet. Ainsi, des éléments bâtis plus anciens, correspondant ou non à des bâtiments agricoles, sont implantés au Nord du site dans le secteur du Haut Mexant, le long et à l'Est de la RD 674 et dans la partie sud du périmètre du projet, à proximité de la zone d'activités de Beaumale.

Dans le secteur du haut Mexant, quelques éléments bâtis anciens subsistent et correspondent majoritairement à des anciens corps de fermes qui soit, abritent toujours une activité agricole, soit ont été reconvertis en logements. Ces éléments bâtis sont édifiés sur des parcelles relativement importantes et différentes formes urbaines sont identifiables. Les maisons individuelles récentes présentées en amont ont été édifiées dans la continuité des éléments bâtis anciens et ont permis le développement des dents creuses ; **cette zone est densément arborée et les parcelles jouissent d'un cadre végétal de qualité qu'il conviendra de préserver voire de renforcer lors de la réalisation du projet.** Plus au Nord, les éléments bâtis sont clairement traditionnels et la présence de bâtiments agricoles est avérée ; afin de créer une transition progressive vers le centre ville de Saint Denis de Pile, le projet devra permettre de retrouver le caractère traditionnel, végétal et rural de ces zones.

Les deux éléments à vocation de logements situés respectivement le long de la RD 674 et dans la partie Sud du site à proximité de la zone d'activités de Beaumale correspondent à des maisons individuelles implantées sur des parcelles arborées et dont les surfaces de plancher sont conséquentes, à l'image des logements situés dans le secteur du Haut Mexant. **Ces éléments sont proches du projet et il faudra par conséquent les prendre en considération lors de la réalisation du projet afin de ne pas proposer des formes urbaines incohérentes et afin de ne pas générer de nuisances liées aux nouvelles activités implantées sur le site.**



**Bâtiments traditionnels à vocation agricole et d'habitat du Haut Mexant**

**L'environnement naturel et paysager du site :**

Le périmètre du projet est situé au cœur d'espaces majoritairement urbanisés et la place de grands enjeux environnementaux y est ainsi réduite même si, de manière localisée, quelques éléments peuvent s'avérer pertinents et sont à prendre en considération dans la réalisation du projet. Deux secteurs principaux sont identifiables :

**Secteur Sud-ouest** : Ce secteur est entièrement urbanisé et correspond comme vu précédemment à la MAS, au Centre d'Aide pour le Travail de Saint Denis de Pile et au lotissement articulé autour de l'Avenue de Beaumale ; la RD 910 et la l'Avenue de la Liberté constituant également des éléments artificialisés caractéristiques de zones urbaines (plus à l'Ouest sont situés le domaine de Beaumale, les équipements sportifs municipaux et l'Isle). **Tous ces espaces sont liés au fonctionnement urbain de Saint Denis de Piles, sont aménagés et sont par conséquent desservis par les différents réseaux. Notons cependant que, comme introduit en amont, la topographie du site est ascendante d'Ouest en Est ce qui devra conduire à une prise en compte optimale des écoulements pluviaux sur site et de la desserte des constructions par les réseaux. Il peut être pertinent d'aménager ce secteur afin de favoriser les modes de déplacements actifs et afin de limiter ainsi les émissions de gaz à effet de serre dus à l'utilisation des véhicules motorisés.**

Bien qu'urbanisées, ces zones sont pourtant pourvues d'espaces boisés remarquables et notamment avec les espaces arborés situés au cœur des propriétés du Centre d'Aide pour le Travail et la MAS ; les constructions dans ce secteur sont bien intégrées et ne constituent pas d'impact paysager majeur. Par ailleurs et il s'agit d'un élément du paysage remarquable dans cette partie de la commune, l'Avenue de la Liberté est bordée d'une double rangée de platanes implantés sur une bande végétale d'approximativement 15 mètres ; la liaison entre la RD 674 et la RD 910 est agréable et cet ensemble végétal confère à cette partie du territoire urbain de la commune une réelle attractivité. Notons par ailleurs que ce masque végétal permet d'amenuiser l'impact visuel créé par le lotissement situé juste au Sud. **Il est important que le projet reflète ce traitement paysager le long de la Route des Platanes afin d'embellir de façon significative l'entrée de ville de Saint Denis de Pile et afin d'intégrer les futures constructions dans le paysage.**



*La double rangée de platanes*

Secteur Nord-est : Il s'agit de la zone d'interactions entre le projet et la RD 674.

L'arrivée sur le site depuis Coutras permet de découvrir à l'Est de la RD 674 une bande arborée dense marquant les limites parcellaires dans ce secteur qui contraste avec les parcelles situées de l'autre côté de l'axe viaire consacrées à l'activité agricole, majoritairement ouvertes sur la RD 764 et agrémentées çà et là de haies bocagères ; un bâtiment agricole est d'ailleurs perceptible depuis la route. **Cette partie de la RD correspond à la courbe induisant le ralentissement des véhicules motorisés et est constituée d'un environnement paysager agréable ; une percée visuelle sur le site du projet est néanmoins identifiable et pourra faire l'objet d'un travail de densification du tissu végétal.**



Les espaces situés au Nord du site correspondent au secteur du Haut Mexant qui est une zone particulièrement calme, préservée d'urbanisation massive et qui jouit d'un cadre de vie de qualité. Les parcelles dans ce secteur sont relativement grandes (2500 m<sup>2</sup> en moyenne) et **les constructions à vocation d'habitat sont édifiées au cœur d'une trame**

**végétale dense, principalement composée de feuillus et sont de fait très bien intégrées dans le paysage. Les constructions ne sont absolument pas perceptibles depuis la RD 674, que cela soit en provenance de Coutras ou de Libourne.** Les espaces situés à l'Est de la RD 674 au droit du Haut Mexant correspondent à des parcelles où se sont développés des logements individuels ; ces constructions sont implantées dans de grandes parcelles arborées et leur limite le long de la route départementale est délimitée par une haie et par des résineux de taille conséquente renforçant le caractère végétal de la zone.



Le site du projet est aujourd'hui consacré à l'activité viticole et les espaces concernés sont actuellement ouverts sur la RD 674 sans bande végétale de transition. Les espaces situés plus à l'Est sont également viticoles et ouverts sur l'axe viaire mais laissent percevoir des boisements en fond de parcelle. Quelques éléments végétaux, de hauteur faible sont présents à l'angle de la RD 674 avec la rue du Haut Mexant et quelques arbres agrémentent une parcelle où est implantée une maison individuelle le long de la Route de Lia Martin.

Enfin, dans la partie Sud, le long de la RD 674 et dans la continuité directe de la zone d'activités de Beaumale, une construction à vocation d'habitat est implantée au cœur d'une propriété généreusement arborée qui confère, à elle seule, **un caractère paysager de qualité à toute l'entrée de ville.** La hauteur des végétaux est telle que la construction ainsi que le site du projet ne sont pas perceptibles depuis la RD 674 en provenance de Libourne ; la zone d'activités de Beaumale étant absolument masquée par ce groupement végétal depuis la RD en provenance de Coutras. **Cette bande arborée est un élément paysager très important dans ce secteur et contribue à la qualité du paysage de l'entrée de ville Nord de Saint Denis de Pile.**



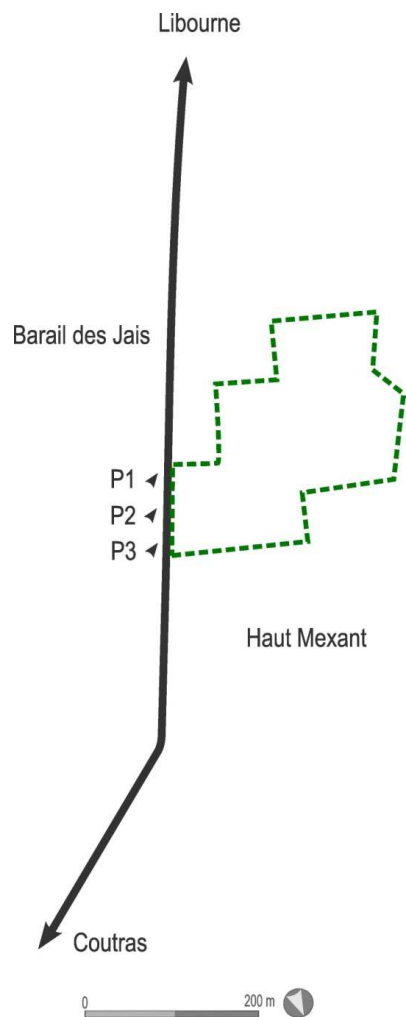
Au droit de cette bande végétale, le secteur du Barail des Jais confère également une qualité paysagère remarquable à l'entrée de ville Nord de Saint Denis de Pile ; ces deux secteurs permettent de créer un véritable corridor vert de part et d'autre de la RD 674 ce qui permet d'amoindrir l'impact visuel créé par cet axe viaire. **Il est absolument nécessaire que l'interface entre le projet et la RD 674 permette de créer une véritable continuité végétale dans ce secteur et notamment afin de renforcer « la verticalité » de l'entrée de ville de Saint Denis de Pile qui permet de marquer clairement et de manière qualitative l'entrée de ville, de favoriser la réduction des vitesses dans ce tronçon et qui réduit l'impact créé par les déplacements motorisés.**



L'entrée Nord de Saint Denis de Pile est constituée d'un tissu végétal développé et dense conférant à cette partie du territoire communal et à l'entrée de ville une qualité paysagère remarquable.

**Le projet devra absolument préserver cette ambiance et la développer en constituant une réelle continuité végétale de part et d'autre du site de projet.**

**Le site de projet et la Route Départementale 674**



	Mesures
Largeur moyenne de la RD 674 à ce point du tracé	10 mètres
Longueur de la bande commune site/RD 674	150 mètres
Distance entre l'axe de la RD 674 et la limite du site	18 mètres
Largeur de la bande enherbée entre le site et RD 674	13 mètres
Dénivelé entre l'axe de la RD 674 et la limite du site	1 mètre



## Le parti d'aménagement

### La cohérence du projet avec le projet d'urbanisme de Saint Denis de Pile

Le projet d'aménagement de l'entrée Nord de Saint Denis de Pile est articulé avec le projet urbain de la commune et se développe en parallèle du reste du territoire.

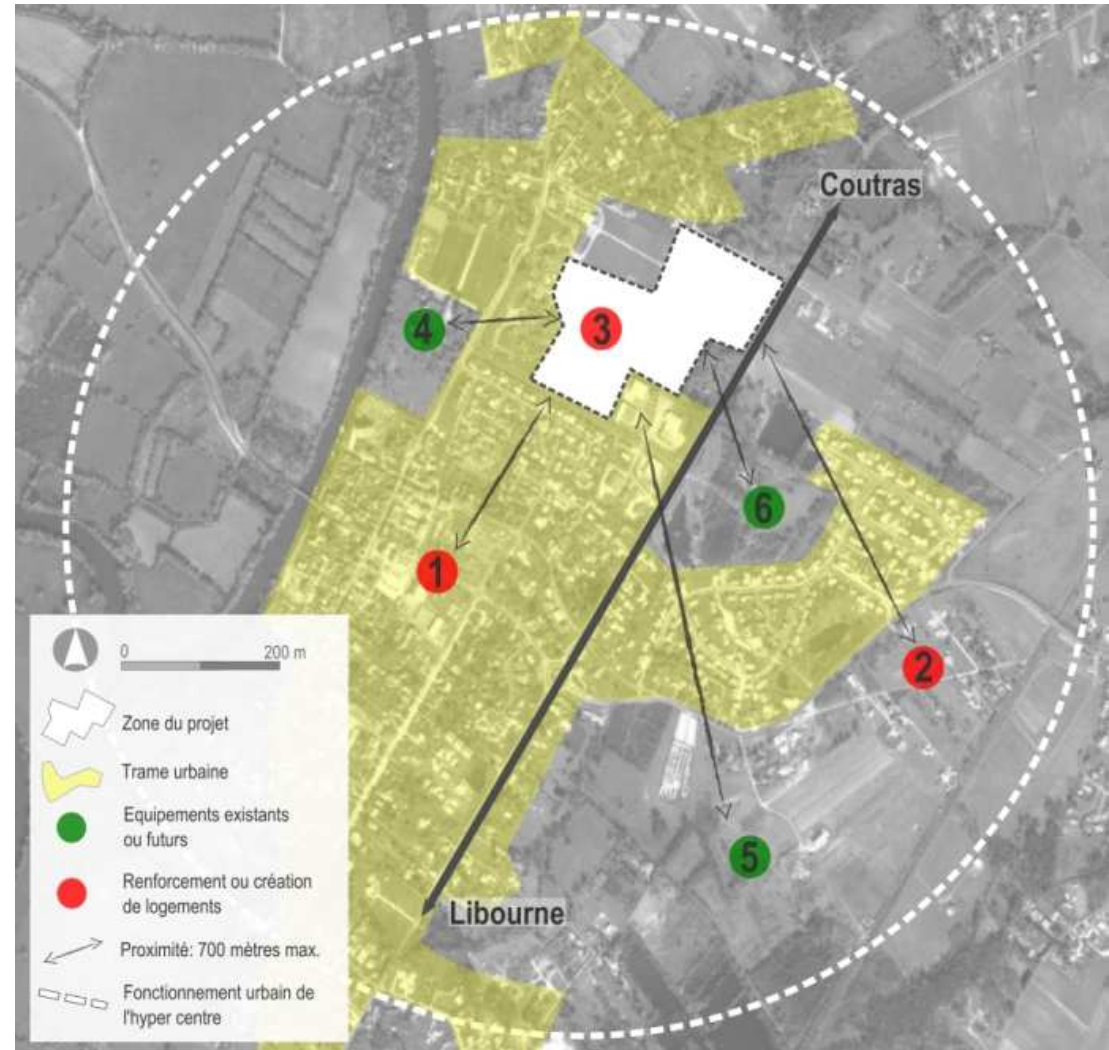
En effet, dans le cadre du PLU, différentes zones sont vouées à être développées comme le centre ville (1) ou dans le secteur du Champ d'Henry (2) où de nombreux logements sont envisagés.

Par ailleurs, au cœur même de la zone de projet des logements sont prévus en renforcement de l'offre existante (3) ; le développement de ce secteur créera une continuité avec la trame urbaine existante et la zone commerciale.

Les secteurs bâtis aux alentours du site et notamment au Sud correspondent à l'hyper centre de Saint Denis de Pile. Le projet est donc totalement intégré et connecté au fonctionnement urbain communal et les liaisons entre le site et le reste de cette trame urbaine pourront être réalisées par des modes de déplacements doux étant donné les faibles distances les séparant.

Enfin, des équipements publics existants ou envisagés sont localisés à proximité du site et notamment à l'Ouest au niveau du parc Beaumale (4), à l'Est au niveau du Barail des Jais (6) et plus au Sud dans le secteur du Champ d'Henry (5).

Comme avancé à plusieurs reprises, le site est idéalement situé le long de l'axe Libourne-Coutras ce qui renforce sa cohérence avec le fonctionnement urbain supra-communal.



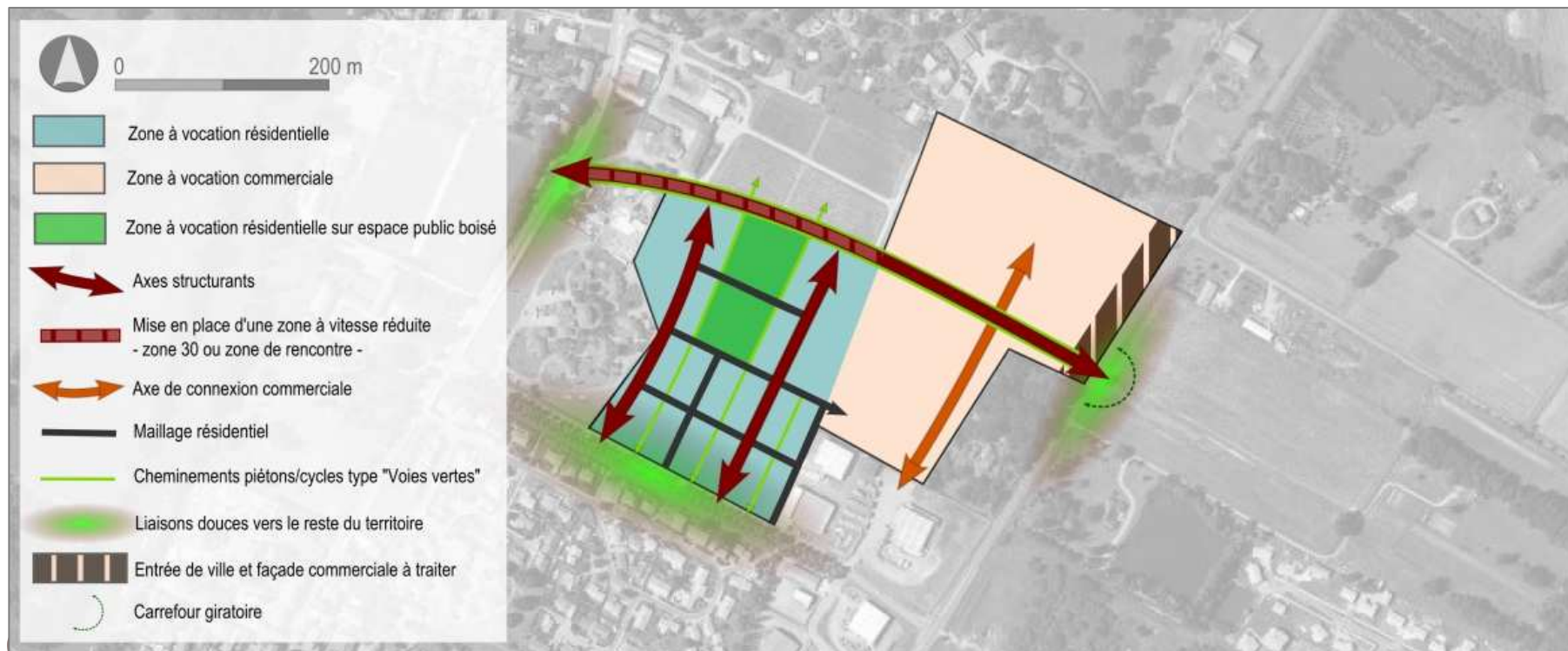


## Grands principes d'aménagement

Il est envisagé dans ce secteur l'aménagement des espaces situés entre la RD 910 et la RD 674 afin de développer une zone multifonctionnelle alliant secteur à vocation d'habitat et secteur à vocation commerciale. **La partie Est des terrains constituant ce secteur correspond aux espaces voués à être développés à des fins commerciales et est en contact direct avec la RD 674 où un recul de 75 mètres doit être observé depuis l'axe de la route départementale. Ces espaces feront donc l'objet d'une attention particulière dans le cadre de cette étude au détriment des espaces situés plus à l'Ouest.**

Dans un premier temps il est envisagé de mailler le secteur par un réseau viaire structurant. Une voie permettra de connecter les RD674 et RD910 en traversant le site d'Ouest en Est et deux voies perpendiculaires à l'axe viaire créé se connecteront à l'Avenue de la Liberté ; cet axe Est-Ouest sera aménagé en zone 30 dans la traversée du secteur résidentiel. Le maillage ainsi créé sera complété par des voies de desserte résidentielle dans le secteur Ouest et par un axe de connexion commerciale à l'Est permettant de relier la future zone commerciale à la zone d'activité de Beaumale. Enfin, des cheminements doux permettront des déplacements actifs sécurisés sur l'ensemble du périmètre de projet.

Par ailleurs, le site sera connecté au reste du territoire par le biais de liaisons douces au niveau de la RD910, de l'Avenue de la Liberté et de la RD674 où l'accès principal à la zone commerciale sera aménagé. La bande enherbée située le long de la RD674 constitue une zone primordiale pour le projet puisqu'elle correspondra à l'accès principal de la zone comme indiqué ci-dessus et qu'il s'agit de surcroît de d'une vitrine commerciale remarquable pour les projets envisagés.



## La volonté d'assurer des accès et une sécurité optimale sur le site

### Les accès au site seront multiples :

- Deux accès internes: un depuis la zone d'activités de Beaumale et un depuis la zone résidentielle située à l'Ouest,
- Un accès depuis la Route Départementale 674.

Les accès internes ne feront pas l'objet de détails dans le cadre de cette étude étant à la marge de la RD 674 ; les orientations d'aménagement prévues dans le cadre du PLU prévoient qu'il en soit des accès internes sécurisés étant donné qu'ils permettent de relier la zone commerciale à des zones urbanisées (activités ou habitat).

### L'accès depuis la RD 674 :

Afin d'assurer un accès sécurisé pour tous les modes de déplacements (véhicules motorisés, piétons, cycles) depuis la RD 674, l'aménagement d'un carrefour giratoire est envisagé dans ce secteur. Il permettra :

- D'assurer un accès optimal à tous les modes de déplacements depuis la RD 674 vers la zone commerciale,
- D'assurer une réinsertion optimale vers la RD 674 sans générer de risques par rapport au trafic présent sur cet axe viaire,
- De permettre le ralentissement des véhicules aux abords de la zone commerciale en obligeant les véhicules à réduire considérablement leur vitesse,
- D'assurer le transport de marchandises depuis et vers la zone commerciale sans générer de risques et en permettant des manœuvres adaptées,
- De marquer l'entrée de Ville Nord de Saint Denis de Pile.

Par ailleurs, la bande végétalisée située entre la RD 674 et les bâtiments à vocation commerciale permettra, au delà d'accueillir un bassin de rétention d'eau, de constituer une véritable zone tampon entre l'axe viaire et le fonctionnement de la zone ; aucun contact direct entre les usagers de la zone et la RD 674 ne sera ainsi envisageable (notons également que cette bande permettra d'assurer une intégration paysagère optimale



de la zone).

### La volonté de minimiser les nuisances engendrées par le projet et subies par le projet

Peu de nuisances ont été identifiées sur le site, les principales à prendre en compte étant :

- **Les nuisances auditives:**

L'aménagement d'un carrefour giratoire au droit de la future zone commerciale sur la RD 674 permettra de réduire de manière considérable les vitesses dans ce secteur et par conséquent le bruit engendré par les véhicules motorisés. Les nuisances auditives causées par les véhicules motorisés et liées au fonctionnement de la zone commerciale seront très faibles étant donné les vitesses qui se pratiqueront sur le secteur. Le fonctionnement de la zone ne sera pas à l'origine de nuisances auditives étant donné sa vocation.

- **Les nuisances visuelles :**

Une bande végétalisée le long de la RD 674 permettra d'assurer une intégration optimale de la zone commerciale et de minimiser ainsi l'impact qu'elle pourrait avoir sur l'entrée de Ville Nord de Saint Denis de Pile ; le carrefour giratoire devra ainsi être réalisé afin de s'intégrer au mieux dans les paysages. Par ailleurs, un traitement paysager est envisagé sur l'ensemble du périmètre de la zone commerciale afin de ne pas créer de nuisances visuelles pour les logements situés aux alentours. Enfin, les bâtiments composant la zone commerciale respecteront une hauteur maximale de 10 mètres (sauf contre indications précisées dans le règlement) et seront édifiés avec des matériaux s'intégrant parfaitement dans l'environnement.

- **Les nuisances environnementales :**

La qualité de l'air ne sera pas altérée par l'aménagement de la zone commerciale. La mise en place de cheminements cycles et piétons permettra d'inciter, dans la mesure du possible, les liaisons douces depuis et vers la zone commerciale.

L'aménagement de la zone et du carrefour giratoire permettra un bon écoulement des eaux de pluies. Pour leur stockage des noues seront aménagées le long de la RD 674 et un bassin de rétention est envisagé entre la RD 674 et la zone commerciale. Enfin, lorsque cela sera nécessaire, les eaux usées devront être rejetées dans le réseau d'assainissement communal et en aucun cas dans le milieu naturel.



## Exemple de bassin de rétention paysager

### Les formes architecturales préconisées sur le site

L'accent sera mis sur l'intégration optimale des bâtiments dans leur environnement. Pour cela, les bâtiments comporteront un étage (la réalisation de mezzanines n'étant pas proscrite) et seront édifiés selon une hauteur maximale de 10 mètres, en accord avec les préconisations réglementaires de la zone.

D'une manière générale, cette hauteur permettra d'intégrer les bâtiments dans leur environnement en n'étant plus haut que de 1 mètre par rapport aux bâtiments à vocation résidentielle édifiés à l'Ouest, d'une hauteur maximale de 9 mètres (R+2) et sans dépasser les bâtiments d'activités déjà présents au Sud de la future zone commerciale, dans la zone d'activités de Beaumale.

Par ailleurs, les bâtiments ne dépassant pas une hauteur de 10 mètres, leur intégration dans la trame végétale bordant le site sera assurée.

D'un point de vue architectural et des matériaux utilisés, les bâtiments seront édifiés en cohérence avec les formes architecturales du secteur, notamment afin d'assurer leur intégration dans les paysages ruraux alentours.

Les éléments bâtis devront ainsi être réalisés en respectant les caractéristiques suivantes :

- L'habillement partiel des façades visibles par des bardages en bois ; les bardages métalliques étant à éviter,
- La réalisation de toitures à plusieurs pans afin de retrouver le caractère rural de la zone,
- Favoriser le développement de plusieurs éléments bâtis plutôt que celui d'éléments aux volumes importants d'un seul tenant,
- L'utilisation du bois est à favoriser pour réaliser les clôtures le cas échéant,
- Les enseignes commerciales devront s'intégrer dans le secteur et ne devront pas gêner la perception de la zone,
- L'emploi d'énergies renouvelables sur l'ensemble du site est à favoriser.



Exemple de bardages en bois



### Un projet intégré dans le paysage et respectueux de l'environnement

Le projet envisagé en entrée Nord de Saint Denis de Pile vise une intégration paysagère et environnementale optimale. Dans cette optique, il est proposé de créer tout autour du site de projet une bande végétalisée dense de hauteur variable dans le but d'amoindrir l'impact de la future zone commerciale sur les zones environnantes.

De la même manière, tous les abords de voies et cheminements seront agrémentés d'un tissu végétal modéré afin de minimiser l'impact des déplacements au sien même du secteur.

Au droit de la zone, le long de la RD 674, un traitement paysager spécifique est envisagé afin d'assurer la non-occupation des espaces situés entre les futures constructions et la route départementale ; une zone tampon assurera une parfaite sécurité entre le fonctionnement de la zone et la RD. Par ailleurs, au delà de l'intérêt en termes de sécurité, cette zone tampon végétalisée, composée d'arbres de haut jet, permettra d'agrémenter les perspectives sur la zone commerciale et sur l'entrée Nord de Saint Denis de Pile d'une manière générale. Cette zone pourra être éventuellement utilisée afin de mettre en place un système de récupération des eaux de pluie.



*Entrée Nord de Saint Denis de Pile aujourd'hui (depuis Libourne)*



*Entrée Nord de Saint Denis de Pile réaménagée (depuis Libourne)*



**Entrée Nord de Saint Denis de Pile aujourd'hui (depuis Coutras)**



**Entrée Nord de Saint Denis de Pile réaménagée (depuis Coutras)**

## **LE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE UE DU BARAIL DES JAIS**

### **Objectifs de l'étude**

**Au vu du cadre juridique présenté en amont, l'objectif de la présente étude est donc de justifier de règles d'implantation différentes que celles exposés dans l'Article L-111-1-4.**

En effet, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile prévoit dans son projet de zonage le classement en zone UE (à vocation d'équipements) d'espaces situés au lieu dit du Barail des Jais, en entrée de ville Nord et en partie le long de la Route Départementale 674. Cet axe viaire est classé en route à grande circulation par le Décret n°2009-615 ; les éventuelles constructions nouvelles édifiées le long de cette route devraient ainsi s'implanter à 75 mètres de part et d'autre de son axe. **Cette zone UE a été définie en tenant compte des contraintes naturelles présentes dans ce secteur et en particulier des zones humides identifiées.**



Suite à la prise en compte des zones humides dans le secteur du Barail des Jais, la surface allouée à la zone UE est considérablement réduite et le besoin de déroger aux règles de recul prévues par l'Article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme justifié, notamment pour permettre un développement minimum des équipements dans ce secteur. **Le projet de territoire de la commune de Saint Denis de Pile est soucieux de préserver l'environnement naturel existant tout en permettant le développement d'espaces stratégiques et notamment ceux concernés par cette étude.**

**Les objectifs de cette étude sont donc de justifier de la prise en considération des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le secteur du Barail des Jais et de permettre ainsi le développement des équipements dans ce secteur et ce, en observant un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 674.**

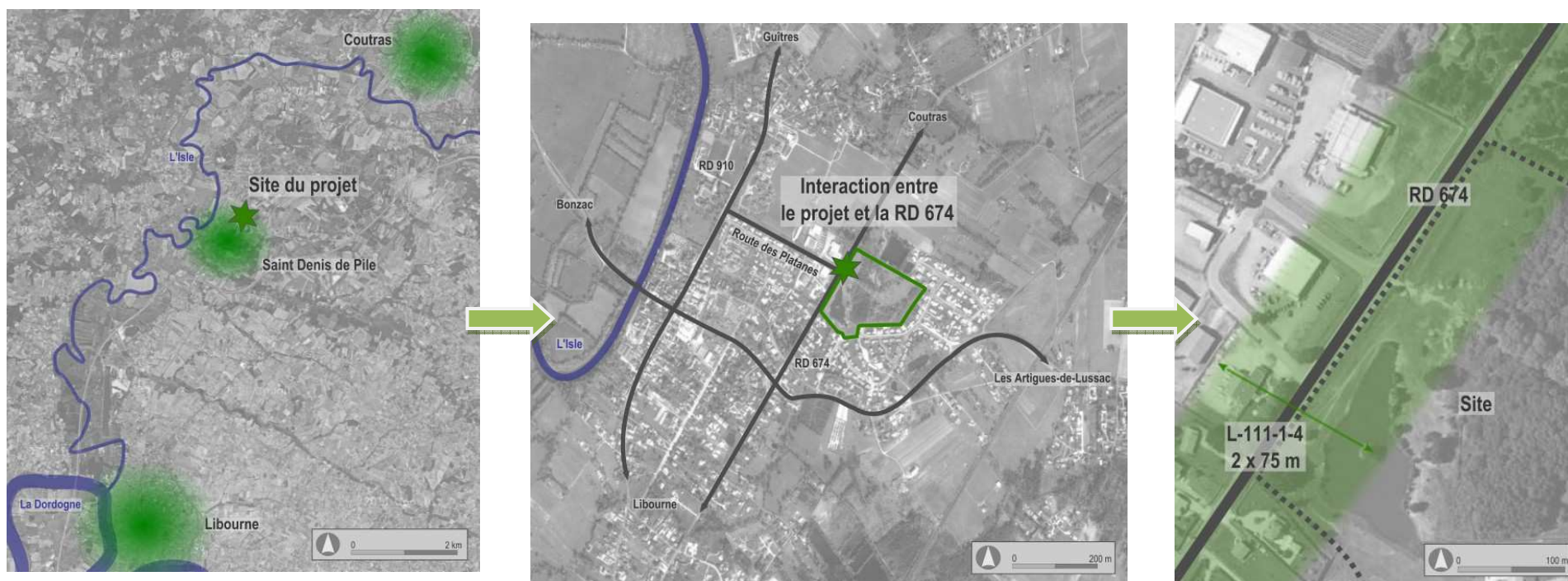
La zone UE du Barail des Jais



### Etat des lieux

#### Localisation du périmètre concerné par l'étude

Le périmètre concerné par l'étude se situe en entrée de ville Nord de la commune de Saint Denis de Pile, elle même située entre les communes de Libourne et Coutras. Le site de projet est précisément situé le long de la Route Départementale 674 qui relie la commune à Coutras au Nord et à Libourne. Le site est aujourd'hui accessible par la RD 674 à l'Ouest et par le lotissement du Barail des Jais au Sud et à l'Est. La surface totale du site est approximativement de 8 hectares.



### Occupation du sol concerné par l'étude

Le site concerné par l'étude n'a pas de vocation définie lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Les espaces situés au Sud-Ouest du Barail des Jais ont été aménagés en mettant en valeur le plan d'eau existant par la préservation de la végétation in situ ainsi que l'apport de nouveaux éléments végétaux, notamment dans la partie Sud aux abords de la RD 674 et des constructions à usage d'habitations. Par ailleurs, un espace récréatif a été aménagé à l'extrémité Sud du Barail des Jais et des nouveaux éléments végétaux plantés ; cet espace est directement en lien et accessible par le lotissement.

Des espaces vierges de toutes occupations du sols situés aux abords de la RD 674 et au cœur du site du Barail des Jais correspondent aux limites de la zone UE telle que définie dans le projet de PLU et représentent à ce titre les espaces à privilégier pour l'implantation des équipements. Enfin, le reste du secteur correspond à des espaces boisés, relativement denses où les zones humides ont été identifiées ; les principaux enjeux paysagers et environnementaux concernent ces espaces.



**Occupation du sol des espaces environnants le périmètre d'étude**

Le site du Barail des Jais est principalement entouré d'espaces urbanisés.

En effet, les espaces situés au Nord du site de projet, de part et d'autre de la RD674, correspondent à deux habitations individuelles édifiées au cœur de parcelles de taille conséquente et disposant d'une trame végétale dense et développée ; ces espaces contribuent à la qualité paysagère de l'entrée de ville de Saint Denis de Pile (6). Les espaces situés plus au Nord ont aujourd'hui une vocation agricole même si les terrains de l'ADAPEI sont voués à être urbanisés dans le cadre du projet de PLU (voir étude précédente). Les espaces situés à l'Ouest du Barail des Jais et de part et d'autre l'Avenue de la Liberté correspondent à la zone d'activités de Beaumale (1) alors que ceux localisés plus au Sud ont une vocation résidentielle et accueillent aujourd'hui des habitations individuelles (2), de la même manière que les terrains situés à l'Est de la RD 674 (3). Enfin, les espaces situés au Sud et à l'Est du site de projet sont urbanisés et correspondent au Lotissement du Barail des Jais (5 et 6).



### Les règles d'urbanisme en vigueur

Le site concerné par l'étude est soumis à la réglementation du Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la commune de Saint Denis de Pile dont la dernière version a été révisée le 30 Novembre 2001: ce document d'urbanisme définit les différentes zones établies sur l'ensemble du territoire communal auxquelles s'applique une réglementation

spécifique. Ainsi les espaces inclus dans le périmètre du projet sont compris dans la zone NA du P.O.S en vigueur correspondant à une zone vouée au développement futur de l'urbanisation.

**Dans l'optique de permettre le développement d'équipements dans ce secteur, le projet du Plan Local d'Urbanisme prévoit le classement des espaces nécessaires en zone UE, les réseaux ayant été développés dans ce secteur depuis l'approbation du POS ; les espaces aux enjeux naturels étant classés en zone naturelle (N).**



[Les accès au site dans sa configuration actuelle](#)

Le site de projet dans l'état actuel est situé le long de la Route Départementale 674 et directement connecté au Lotissement du Barail des Jais au Sud et à l'Est : **les principaux accès existants correspondent donc aux interfaces entre ces éléments.**

**Accès 1, depuis la Route Départementale 674 :**

L'accès principal actuel au site correspond à l'entrée située sur la Route Départementale 674, au droit de l'Avenue de la Liberté. Cet accès est constitué d'un chemin de terre passant au dessus d'un fossé, busé au droit de l'accès et n'est donc aujourd'hui pas viabilisé pour recevoir un trafic conséquent. Par ailleurs, cet accès n'est pas aménagé et est directement connecté à la Route Départementale 674 : **dans sa configuration actuelle cet accès n'est pas optimal pour assurer une desserte sécurisée au Barail des Jais depuis la RD.**



**Accès 2 et 3, depuis le Lotissement du Barail des Jais:**

Les accès actuels depuis le Lotissement du Barail des Jais correspondent respectivement à l'espace récréatif aménagé, localisé au Sud du site de projet Avenue Georges Brassens et à une réserve foncière prévue à l'Est du site, le reliant à la Rue Michel Breger.



La

sécurité sur

le site

### et à ses abords

La sécurité sur le site et de ses abords dans sa configuration actuelle est bonne.

En effet, les seuls aléas éventuels pouvant être identifiés correspondent à la proximité du site avec la Route Départementale 674, l'Avenue de la Liberté et à la présence de zones humides au cœur du Barail des Jais.

**La Route Départementale 674 :** La Route Départementale 674 est un axe viaire classé à grande circulation ce qui justifie en partie la réalisation de cette étude : le trafic y est donc conséquent et les vitesses pratiquées relativement importantes. En effet, même si en théorie la vitesse est aujourd'hui limitée à 70 km/h au droit du Barail des Jais, les véhicules motorisés venant de Coutras pratiquent en réalité des vitesses supérieures et ce, malgré l'entrée dans l'agglomération de Saint Denis de Pile. **L'aménagement de la zone devra permettre de réduire ces vitesses, notamment par une réflexion d'ensemble sur la requalification de l'entrée de ville Nord de la commune.**



**La Route des Platanes :** La Route des Platanes constitue un axe viaire majeur pour la commune de Saint Denis de Pile pour deux raisons. D'une part, la Route des Platanes accueille les convois exceptionnels passant sur le territoire de Saint Denis de Pile acheminés en amont et en aval sur les RD 674 et 910 et d'autre part, la Route des Platanes constitue l'accès principal à la zone d'activités de Beaumale, notamment pour les poids lourds. **L'aménagement de l'entrée du site du Barail des Jais devra prendre en compte cet enjeu et allier sécurité et fluidité dans le trafic transitant par l'intersection entre la RD 674 et l'Avenue de la Liberté.**



**Les zones humides :** Les zones humides présentes au Barail des Jais représentent un atout paysager et environnemental important sur le site mais, dans une moindre mesure, elles peuvent s'avérer être une source d'aléas si leur présence n'est pas convenablement prise en compte. **Au delà de la valorisation de ces zones humides sur le site du Barail des Jais, il conviendra de tenir compte des risques pouvant être liés à ces espaces, notamment en prenant des mesures de sécurité adaptées aux activités envisagées sur le site.**



**La présente étude doit veiller à ce que la mise en œuvre de l'opération n'engendre pas d'aléas en termes de sécurité, en particulier aux abords de la Route Départementale 674 par rapport aux éventuels accès à créer et aux traversées envisageables.**

### Les nuisances relevées sur site ou dans son environnement direct

Il n'existe aujourd'hui pas de nuisances sur le site étant donné la vocation des terrains actuelle. Cependant, le passage de la Route Départementale 674 et la présence de la Zone d'Activités de Beaumale peuvent présenter, dans une moindre mesure, des nuisances pour les équipements à venir sur le site. Notons à titre informatif que le lotissement du Barail des Jais ne constitue pas une source de nuisances pour les équipements à venir.

**La Route Départementale 674 :** La Route Départementale 674 présente deux types de nuisances principales. D'un point de vue visuel et paysager, la Route Départementale peut s'avérer avoir un impact modéré pour les équipements à venir, non en ce qui concerne l'axe viarie en tant que tel sinon par rapport aux véhicules qu'ils supportent. Le trafic accueilli par la RD674 est conséquent et constitué de véhicules motorisés individuels mais aussi de poids lourds. **Dans le cas d'un accès éventuel depuis la RD 674 il conviendra de tenir compte du phénomène d'encombrement au droit du Barail des Jais.** Par ailleurs, d'un point de vue sonore, la Route Départementale 674 peut avoir des conséquences sur le cadre à aménager pour accueillir les futurs équipements. Aujourd'hui, la vitesse de passage des véhicules allant de Saint Denis de Pile à Coutras (théoriquement de 70 km/h) peut entraîner des nuisances sonores modérées sur les espaces liés au projet (**rappelons que cet axe a été classé comme infrastructure bruyante au niveau départemental**). Par ailleurs, le démarrage des véhicules provenant de l'Avenue de la Liberté peut engendrer quelques nuisances sonores, notamment par le va et vient des poids lourds dans ce secteur. **Des aménagements spécifiques aux abords de la Route Départementale pourraient permettre de diminuer ces nuisances.**

**La zone d'activités de Beaumale :** La zone d'activités de Beaumale peut s'avérer être une source de nuisances mais dans une certaine mesure ; les activités y étant présentes ne générant pas de nuisances particulières (notons que cet espace d'activités est directement connecté à des espaces à vocation d'habitat). En conclusion, seul le trafic lié à cette zone d'activités peut présenter des nuisances sonores comme présenté ci-dessus, notamment pour le transport des marchandises nécessaire.



**Les nuisances existantes aux abords du site de projet sont minimales. L'aménagement du site pour assurer l'accueil d'équipement devra cependant être réalisé de manière à ne pas augmenter ces nuisances et à ne pas créer de nouvelles nuisances sur les espaces à vocations d'habitat existants à proximité du Barail des Jais.**



### Les formes architecturales présentes sur le site ou dans son environnement direct :

Trois formes architecturales sont identifiables à proximité du site du projet.

**Les bâtiments d'activités :** Les bâtiments d'activités présents à proximité du Barail des Jais correspondent à la Zone d'Activités de Beaumale.

Il s'agit principalement de bâtiments de type industriel (hangars) d'une hauteur maximale approximative de 7m soit l'équivalent de bâti R+1 mais sans étage apparent.

Ces bâtiments sont principalement constitués de bardages métalliques de couleur unie (blanc ou gris) et revêtent les différentes enseignes marquées dans des couleurs contrastées plus sombres. Dans la grande majorité des cas les bâtiments sont constitués de toitures terrasses utilisant les mêmes matériaux que l'ensemble des bâtiments mais quelques toitures à faible pente sont également identifiées.

Les bâtiments d'activités sont en majorité entourés par des parcs de stockage ou d'exposition fermés par des clôtures métalliques de tons unis (blanc, gris ou vert) ; seuls quelques parcelles situées dans cette Zone d'Activités sont closes par des murs bahuts en blocs de béton manufacturés surmontés, ou non, d'un grillage.

**D'une manière générale, ces bâtiments ne constituent pas d'intérêt architectural pour le développement du projet ; l'espace de développement situé à l'Ouest du Barail des Jais le long de la RD674 devra tenir compte des éventuels impacts visuels pouvant être causés par ces bâtiments d'activités. Les clôtures éventuelles à mettre en place le long de la RD 674 pourront le cas échéant utiliser des matériaux similaires à celles de la Zone d'Activités pour créer une symétrie entre ces deux espaces en privilégiant des couleurs s'intégrant au mieux dans l'environnement (le blanc n'étant pas à privilégier).**



*Les différents types de bâtiments d'activités et de clôtures de la zone de Beaumale*

**Le bâti résidentiel individuel :** Plusieurs éléments bâtis à vocation d'habitation se sont développés aux abords du site du Barail des Jais et particulièrement le long de la Route départementale 674.

En effet, au Sud du site de projet et le long de l'axe viaire se sont développées plusieurs habitations individuelles sur des parcelles allant approximativement de 1000m<sup>2</sup> à 2000m<sup>2</sup>. Il s'agit de constructions à vocation d'habitation développées « au coup par coup », parfois sur des terrains issus de divisions parcellaires (en deuxième rideau d'urbanisation) et selon des formes architecturales diverses et variées.

Ainsi, on retrouve dans cet espace des maisons individuelles édifiées en R+1 et d'une hauteur approximative de 6 mètres à l'égout du toit mais également des maisons individuelles édifiées en « plein pied » d'une hauteur approximative de 3 mètres. Les matériaux utilisés sur les façades ne sont pas homogènes et vont de la brique rouge, à l'enduit coloré en passant par le crépi. Enfin, les reculs observés ne sont pas identiques sur toutes les parcelles et oscillent entre 20 mètres et 40 mètres et les clôtures utilisées dans ces espaces sont variées (haies vives, grillage, murs bahut...).

Au Nord du Barail des Jais, toujours de part et d'autre de la Route Départementale 674, se sont développées deux habitations individuelles sur de grandes parcelles boisées de plus d'un hectare. Ces deux parcelles contribuent fortement à la définition de l'entrée de ville de Saint Denis de Pile dans sa configuration actuelle grâce aux boisements denses qui les caractérisent et contribuent à la qualité paysagère de cette zone, en complément des boisements présents au Barail des Jais.



### *Les différents types de bâtiments à vocation résidentielle*

**Le bâti résidentiel individuel du lotissement du Barail des Jais:** Le Lotissement du Barail des Jais est constitué d'habitations individuelles directement en contact avec le site du projet.

Les parcelles du Lotissement, comprises entre 600 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>, accueillent des maisons individuelles, des logements groupés voire de petits collectifs dont la hauteur n'excède pas R+1 (notons que de nombreuses constructions sont édifiées en « plein pied »). Ces collectifs sont notamment présents à la limite Est du site du Barail des Jais, à proximité d'un des espaces de développement du projet.

Les constructions dans ce lotissement sont édifiées en respectant une certaine cohérence dans le choix des matériaux, notamment dans le traitement des façades réalisées dans

des tons clairs et dans la réalisation des toitures, à pans et en tuiles. Plusieurs types de clôtures sont présentes dans ce lotissement ; ainsi, on retrouve des clôtures grillagées, composées de haies vives, de murs bahut ou de mur plein.

Enfin, le traitement de l'espace public est de qualité avec la plantation systématique de végétaux en bordure de voies et la réalisation de trottoirs et de cheminements piétons.



### *Des logements collectifs, groupés et individuels*

L'aménagement envisagé du site du Barail des Jais devra permettre de retrouver une certaine cohérence avec le bâti présent à ses abords et la typologie bâtie retrouvée, notamment par rapport au hauteur des bâtiments n'excédant dans aucun cas R+1. Des connexions avec les éventuelles cheminements doux devront être recherchées et les espaces de transitions entre le site du Barail des Jais et les espaces privatifs alentours devront être aménagés afin de limiter les problématiques liées à la promiscuité.

### L'environnement naturel et paysager du site :

Le site du Barail des Jais présente des enjeux paysagers et environnementaux importants étant donné les occupations du sol actuelles (boisements, zones humides). Dans un territoire élargi, le périmètre du projet est situé au cœur d'espaces majoritairement urbanisés et les enjeux paysagers et environnementaux à cette échelle correspondent principalement à sa proximité avec des zones à vocation d'habitat et sa situation en entrée de ville.

**L'environnement naturel et paysager des abords du site :** La Route Départementale 674 est un axe viaire d'approximativement 10 mètres d'emprise, bituminé et présentant un dévers non inversé. Ses abords sont donc aménagés de fossés voire de noues dans les espaces plus urbanisés. Ces espaces de recueil des eaux de



pluie sont enherbés et agrémentent l'axe viaire dans sa traversée de la commune et particulièrement au droit du Barail des Jais.

Dans le sens Libourne-Coutras, l'arrivée sur le site du Barail des Jais est remarquable et permet l'appréciation des espaces le constituant. Au droit des premiers bâtiments constituant la Zone d'Activités de Beaumale, l'espace s'ouvre sur le plan d'eau du Barail des Jais et sur les boisements existants. **Cette perception du site est à valoriser et préserver.**

A l'extrémité Sud du Barail des Jais, des arbres sont plantés aux abords de la RD 674, notamment dans sa partie Ouest, renforçant la régularité de l'axe viaire et permettant d'occulter en partie les bâtiments d'activités présents. **Dans l'optique de limiter les impacts d'éventuelles constructions, cette mesure pourra être utilisée dans l'aménagement du Barail des Jais le long de la RD 674 mais en s'assurant de ne pas obstruer les vues remarquables mentionnées ci-dessus.**



*Des arbres en guise de masque végétal*

Au niveau de l'intersection entre l'Avenue de la Liberté et la Route Départementale 674, l'espace est très ouvert. Ce large panorama renforce la perception des bâtiments d'activités situés de part et d'autre de l'Avenue de la Liberté, l'impact visuel des clôtures grillagées aménagées et cela renforce la place occupée par les axes viaires dans ce secteur, déjà importante au vu du tourne à gauche aménagé dans cette zone. **Il pourra être envisagé de prendre des mesures afin d'agrémenter cette intersection tout en assurant sa fonctionnalité.**



La limite Nord du Barail des Jais est marquée par les boisements existants sur les espaces à vocation résidentielle présentés en amont. Ces boisements sont de qualité et assurent une réelle continuité avec ceux du Barail des Jais et agrémentent véritablement cette zone ; dans le sens Coutras-Libourne, cette sensation de masque végétal est renforcée. Le site du Barail des Jais et la Zone d'Activités de Beaumale ne sont que dévoilés au delà de cette limite végétale et sont jusqu'alors dissimulés. **Cette perception de l'entrée de ville de Saint Denis de Pile est à préserver.**



La zone de contact entre le Barail des Jais et le Lotissement voisin est vaste et les espaces la composant devront faire l'objet d'une attention particulière et notamment depuis la Route Départementale 674 (à l'intersection avec l'Avenue de la Liberté) où le lotissement du Barail des Jais est perceptible. **Cette rupture visuelle avec la qualité paysagère des boisements du site et des abords du plan d'eau pourrait être résorbée dans les aménagements du site.**



**L'environnement naturel et paysager du site :** Le Barail des Jais est, comme mentionné en amont, un site d'une richesse environnementale et paysagère remarquable. Il

contribue fortement à la qualité paysagère de l'entrée de ville de Saint Denis de Pile et regorge d'habitats remarquables pour la faune et la flore. **De nombreuses zones humides ont été identifiées sur le site et seront à préserver et mettre en valeur dans les aménagements ; il s'agit d'une condition de départ pour définir les zones de développement des futurs projets.**



Comme

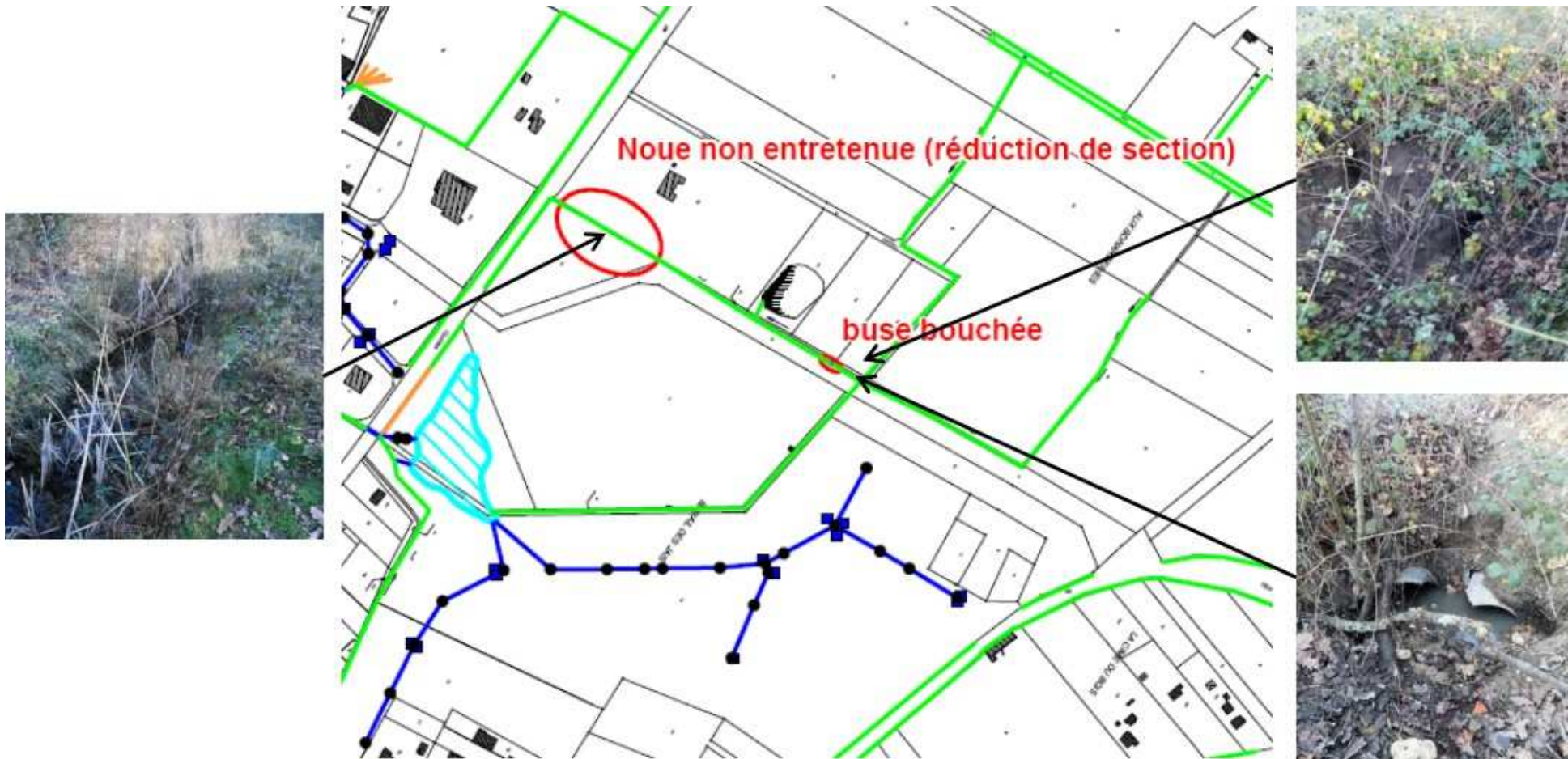


Février 2013

indiqué en

amont, de nombreux boisements sont également présents sur le site du Barail des Jais et correspondent en majeure partie à la localisation des zones humides. **Leur protection étant à intégrer au cœur des réflexions est assurée de fait par la préservation des zones humides.**

Enfin, comme présenté sur la schéma ci-dessous, le réseau hydrographique dans le secteur du Barail des Jais comprend quelques anomalies dans son état actuel, notamment par rapport au mauvais entretien des noues, buses ou fossés aménagés dans ce secteur. **Il est fondamental que les aménagements prévus permettent de contrecarrer ces anomalies, notamment en matière de gestion des eaux pluviales, d'autant plus que ce réseau sera d'avantage sollicité une fois les équipements développés.**







Carte de synthèse des enjeux paysagers

## Le parti d'aménagement

### La cohérence du projet avec le projet d'urbanisme de Saint Denis de Pile

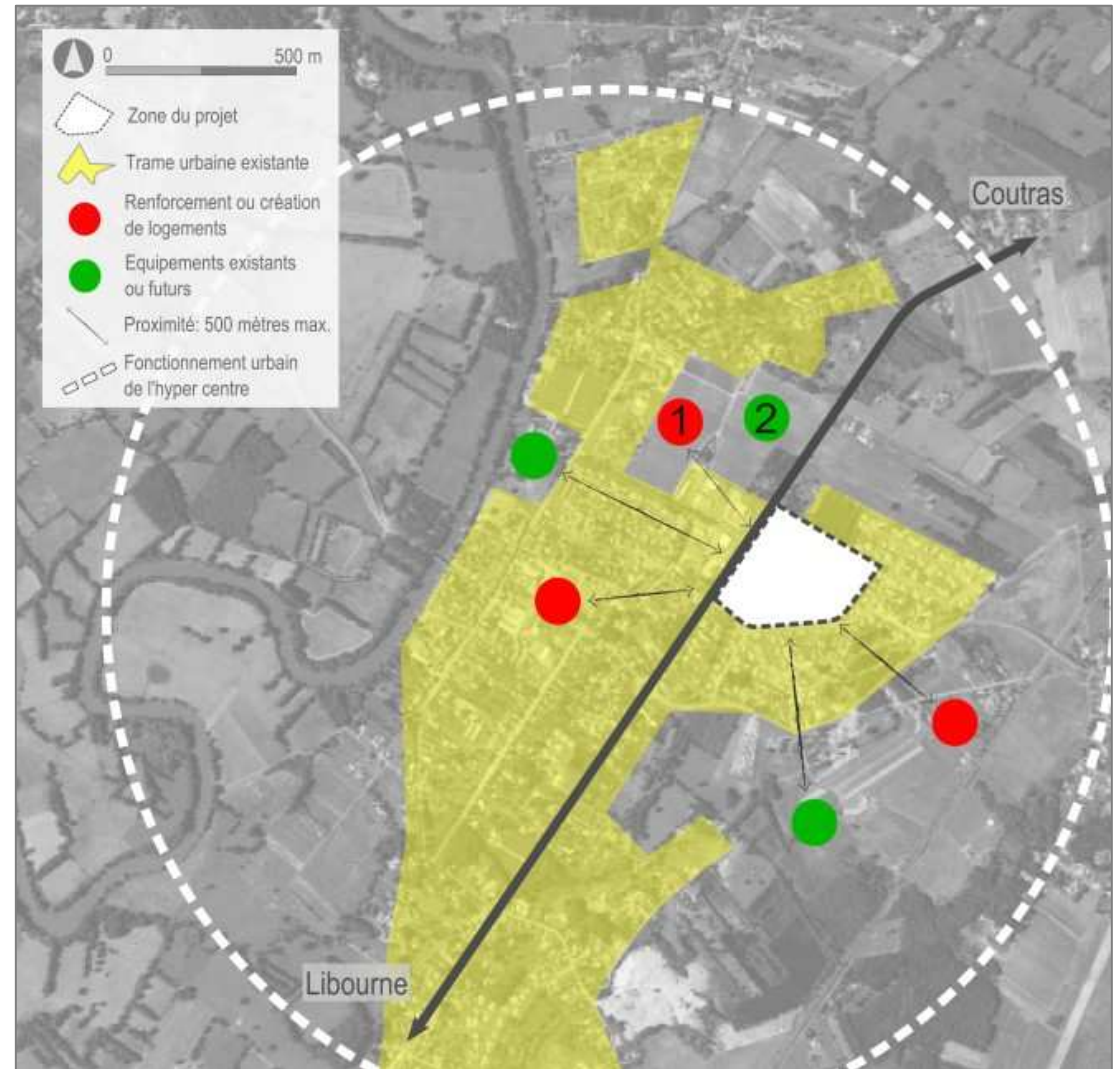
**Le projet de développement du Barail des Jais est partie intégrante du projet d'urbanisme de Saint Denis de Pile et permet de le consolider.**

En effet, un des axes forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune est de « Recentrer l'urbanisation autour de la ville de Saint Denis de Pile ». Cela passe évidemment par le développement de constructions à vocation d'habitation dans la trame urbaine existante (par des opérations de renouvellement urbain), dans les dents creuses identifiées ou dans la continuité directe du bâti existant mais également par le renforcement de l'offre en commerces, services et équipements publics **à proximité des zones résidentielles**, notamment afin de limiter les déplacements.

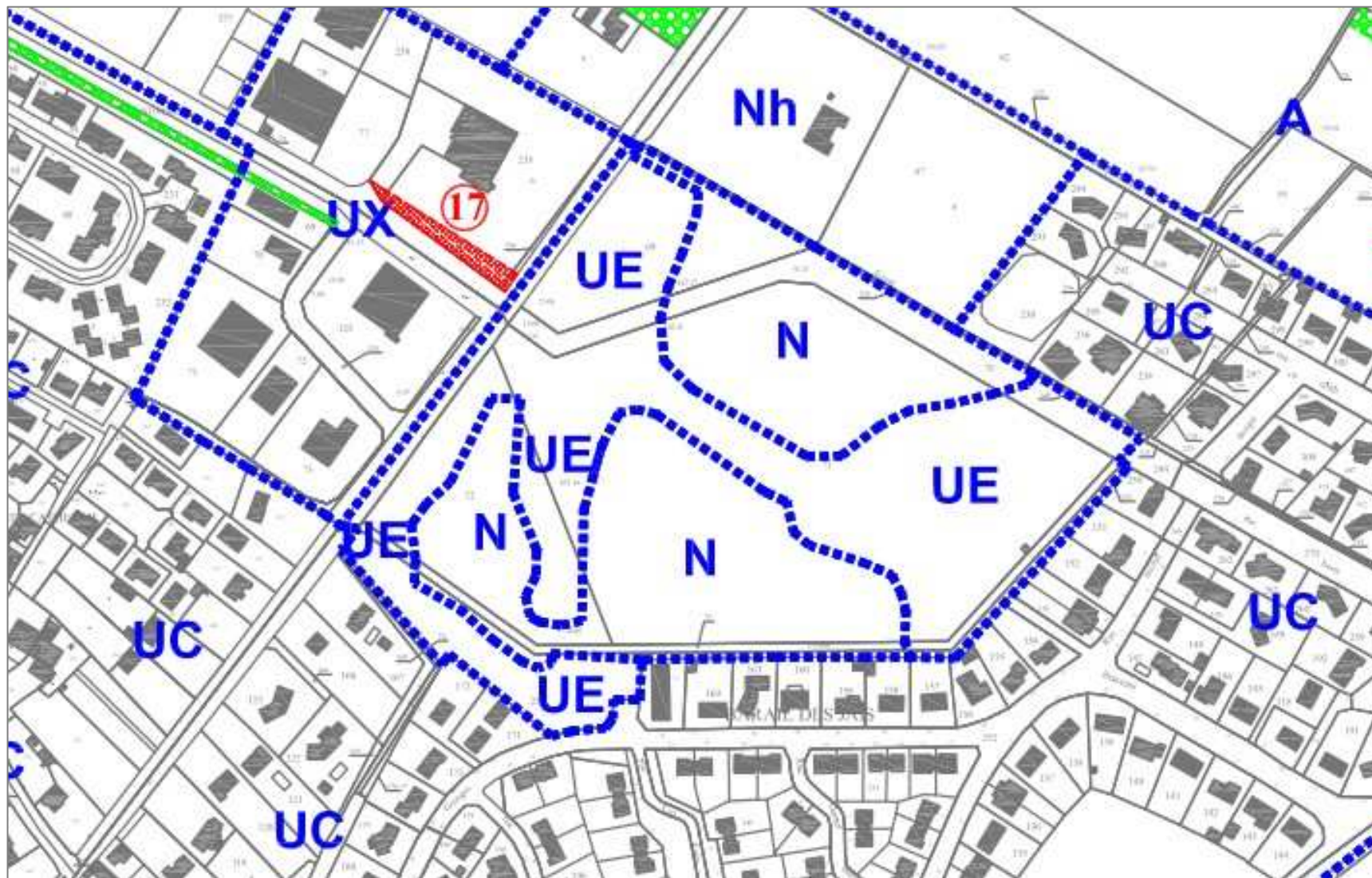
Dans l'optique de répondre à cet objectif (qui répond de surcroît aux objectifs de la Loi SRU et de la Loi dite « Grenelle II »), le site du Barail des Jais s'avère être un secteur idéal afin de développer de grands équipements à proximité du centre ville. Le site est directement connecté à la trame urbaine existante, par le lotissement du Barail des Jais à l'Est et au Sud, par la Route Départementale 674 et l'Avenue de la Liberté à l'Ouest et se trouve directement en lien avec la Zone d'Activités de Beaumale qui concentre une partie importante des activités sur le territoire communal.

Par ailleurs, comme présenté dans l'étude relative au développement de la zone 1AUXc en amont, une zone commerciale va se développer dans la partie Nord du Barail des Jais (6), au niveau des terrains actuels de l'ADAPEI afin de renforcer ainsi l'offre commerciale présente sur le territoire. A l'Ouest, parallèlement au développement de cet espace, il est envisagé de créer une zone à vocation résidentielle (2) afin d'accueillir, en partie, de nouvelles populations en accord avec les objectifs du PADD.

**D'une manière générale, l'entrée Nord de Saint Denis de Pile fait l'objet d'une requalification globale et d'une réflexion d'aménagement d'ensemble, tant sur les aménagements envisagés que sur les usages du sol prévus ou sur les principes de mobilité dans ce secteur : ce projet est au cœur de la trame urbaine existante.**



En réponse aux aménagements prévus sur le site du Barail des Jais, le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'envisagé prévoit le classement en zone UE (à vocation d'équipements) des espaces voués à se développer et le classement en zone N (naturelle) des zones humides et boisements existants afin de les préserver.



### Extrait de zonage dans le secteur du Barail des Jais

#### Grands principes d'aménagement

Comme présenté en amont, l'aménagement du Barail des Jais sera réalisé dans le respect maximal des zones humides présentes dans la zone et dans un souci de les mettre en valeur.

Pour ce faire, le maillage viaire sera simple mais fonctionnel permettant de desservir le site depuis la RD 674 le cas échéant ou depuis le lotissement du Barail des Jais. Des accès seront donc à aménager en conséquence. Un axe viaire transversal Est/Ouest permettra la traversée éventuelle par les véhicules nécessaires au fonctionnement de la zone mais sera également aménagé de manière à permettre les cheminements doux, dans la continuité des aménagements réalisés sur le reste du territoire communal ; différentes connexions seront d'ailleurs créées entre le site et la trame urbaine existante pour ce type de cheminements.

Les espaces non concernés par les boisements existants et les zones humides seront voués à être développés en vue d'accueillir les futurs équipements dans cette zone, d'une part à proximité de la RD674 à l'Ouest et d'autre part, à proximité du lotissement du Barail des Jais à l'Est. Les zones humides seront préservées de toutes interventions pouvant les altérer ; seuls des aménagements légers, de type génie végétal, seront autorisés afin de permettre une appropriation et une découverte de ces espaces par les utilisateurs des équipements ainsi que par la population de Saint Denis de Pile.



### Des accès sécurisés adaptés au contexte existant et aux futurs aménagements

Plusieurs éléments sont à prendre en considération dans l'aménagement des accès au site du Barail des Jais :

- **Le trafic existant sur la RD674 qu'il faut continuer à accueillir,**
- **La présence de la zone d'activités de Beaumale située au droit du Barail des Jais et le trafic lié,**
- **La présence du lotissement du Barail des Jais et de zone résidentielle à proximité immédiate du site,**
- **La création d'une zone commerciale à proximité du Barail des Jais,**
- **La mise en place d'un réseau de cheminements doux sur l'ensemble de la commune.**

Par conséquent et en fonction des enjeux ci-dessus cités à prendre en considération, les accès au Barail des Jais devront permettre de répondre aux objectifs suivants :

- **Permettre à un trafic relativement conséquent d'emprunter ces accès,**
- **Permettre une fluidité d'accès au Barail des Jais tout en préservant une fluidité sur la RD674,**
- **Permettre aux différents modes de déplacements d'accéder de manière sécurisée au Barail des Jais : voitures particulières, véhicules logistiques liés au fonctionnement des futurs équipements publics, piétons, cycles et deux roues d'une manière générale,**
- **De créer des continuités dans le réseau viaire communal,**
- **De ne pas créer d'impact visuel négatif sur les paysages et notamment sur le cadre de vie des espaces à vocation résidentielle.**

Afin de répondre favorablement à tous les objectifs cités et en tenant compte des principes d'aménagement proposé sur le site du Barail des Jais, les accès majeurs au site seront situés directement sur la RD674 et/ou à l'Est du Barail des Jais, depuis la Rue Michel Berger :

Depuis la RD 674 :

**Scénario 1 :** Conserver un accès tel qu'aujourd'hui avec un tourne à gauche vers la zone d'activités de Beaumale en venant de Libourne et un tourne à gauche vers le Barail des Jais en venant de Coutras.

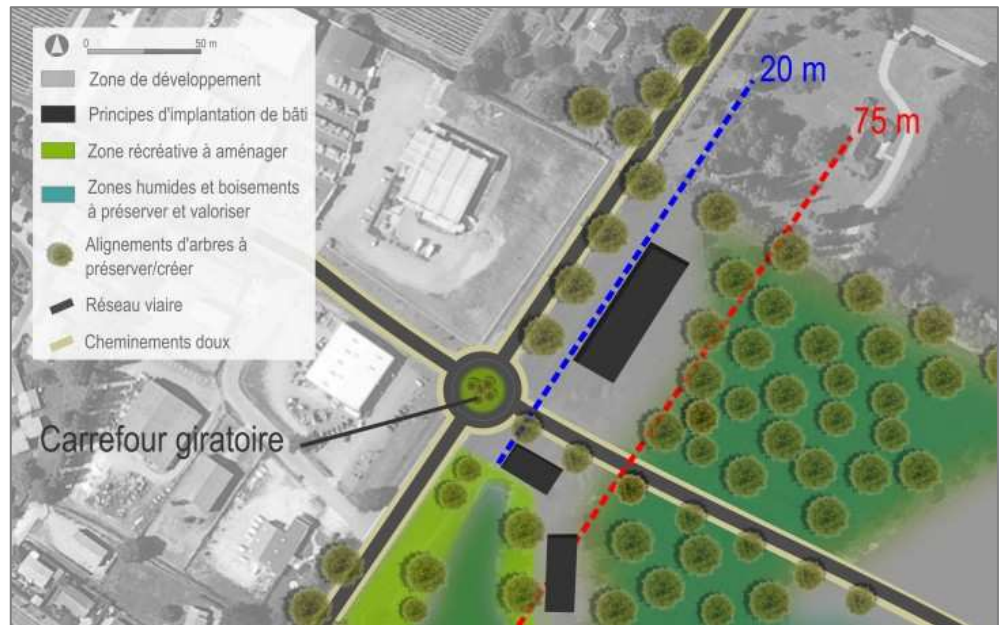
*Cette solution permet de conserver une fluidité maximale sur l'axe Coutras-Libourne mais n'assure pas une sécurité optimale d'accès au Barail des Jais, ne favorise pas les traversées, notamment pour les déplacements doux et ne permet pas de requalifier l'intersection entre la l'Avenue de la Liberté et la RD674.*

**Création d'un tourne à gauche vers le Barail des Jais**



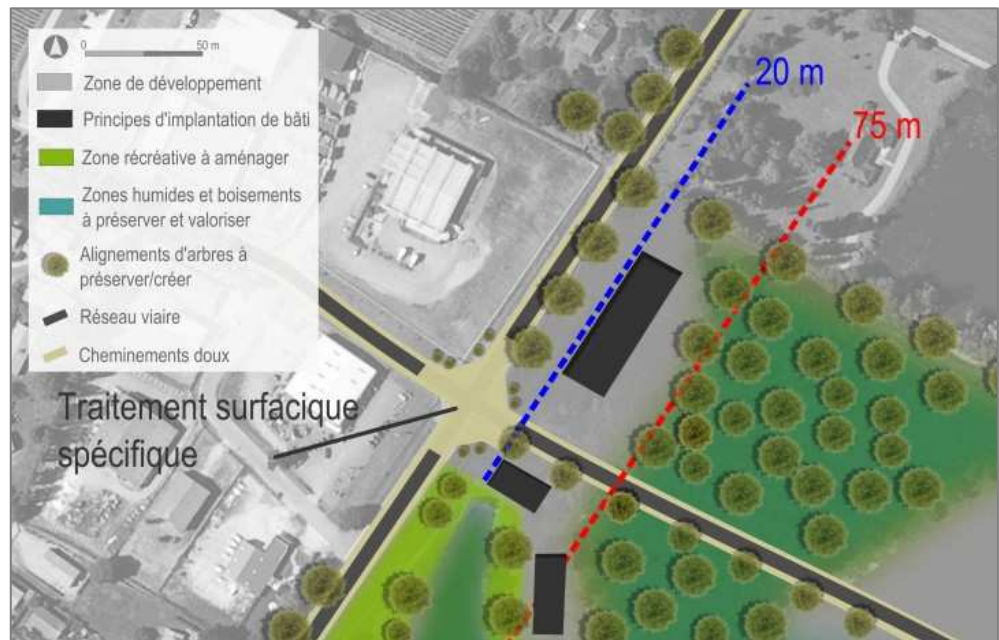
**Scénario 2 : Aménagement d'un carrefour giratoire au droit du Barail des Jais.**

*Cette solution permet de ralentir les vitesses au niveau du Barail des Jais, de requalifier l'intersection avec l'Avenue de la Liberté et d'assurer une traversée de la RD674 optimale, notamment pour les modes de déplacement doux. Cette mesure rajoute un carrefour giratoire sur la RD674 qui en compte déjà 3 à Saint Denis de Pile + un projeté au droit de la zone commerciale envisagée.*



**Scénario 3 : Aménagement de l'intersection entre l'Avenue de la Liberté et la RD674 par le biais d'un traitement surfacique spécifique et notamment en utilisant des matériaux distincts.**

*Cette solution permet de marquer un espace, de ralentir les vitesses du trafic (dans une moindre mesure que par un giratoire), d'embellir le secteur et de conserver une fluidité certaine dans la traversée communale. Elle permet d'aménager des traversées pour les déplacements doux mais nécessite la mise en place d'une signalisation appropriée.*



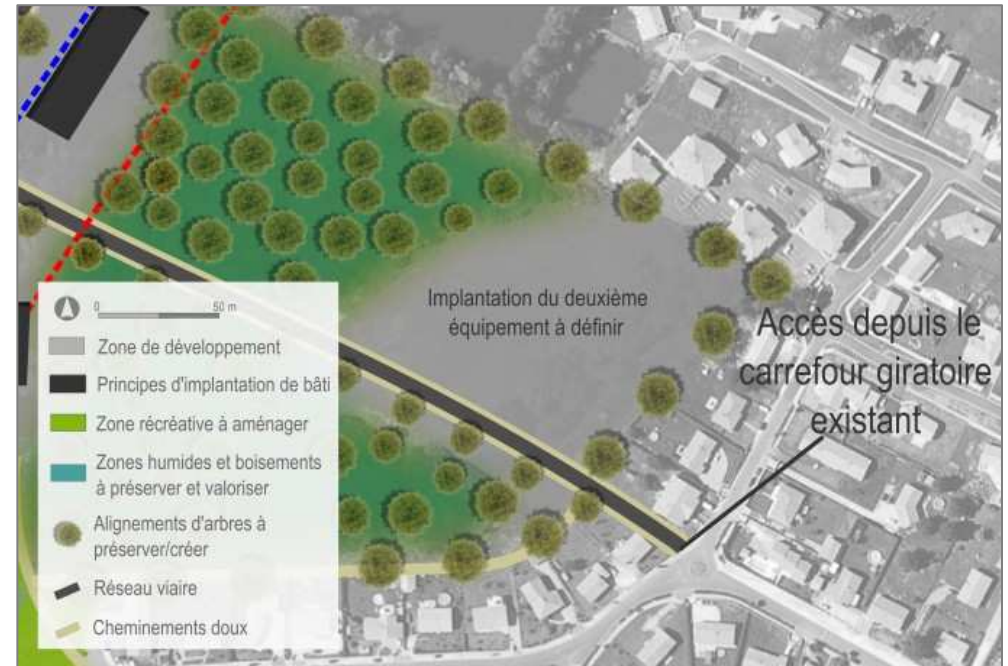
### Depuis le lotissement du Barail des Jais :

Selon le principe d'aménagement retenu, l'accès éventuel depuis le Barail des Jais par des véhicules se fera exclusivement depuis le giratoire existant situé Rue Michel Berger. Cette solution ne nécessite que l'aménagement d'une voie d'accès.

**Cette solution pose la question du partage de l'espace entre les espaces à vocation résidentielle et les espaces publics liés et le passage du trafic de fonctionnement des équipements à implanter sur le site.**

### Un site à proximité de zone résidentielle : des nuisances à minimiser

Comme précisé dans la partie de diagnostic, les nuisances autour et sur le site du Barail des Jais sont minimales. Seule la présence de la RD674 et de la Zone d'Activités de Beaumale peut s'avérer être une source de nuisance pour les aménagements futurs, notamment par rapport au trafic lié.



#### - **Les nuisances auditives:**

L'aménagement du carrefour au droit du Barail des Jais sur la RD 674 permettra de réduire de manière considérable les vitesses dans ce secteur et par conséquent le bruit engendré par les véhicules motorisés. Les nuisances auditives causées par les véhicules motorisés et liées au fonctionnement de la zone d'activités de Beaumale seront très faibles étant donné les vitesses qui se pratiqueront sur le secteur. Le fonctionnement de la zone ne sera pas à l'origine de nuisances auditives étant donné sa vocation.

#### - **Les nuisances visuelles :**

Le parti d'aménagement prévoit la conservation et préservation des boisements structurants et des alignements d'arbres existants afin de minimiser l'impact des futurs équipements sur les espaces à vocation résidentielle. Par ailleurs, il est envisagé de renforcer la place du végétal dans les espaces de transition entre les secteurs d'habitat et les équipements pour réduire les nuisances visuelles éventuellement créées par l'aménagement du site.

#### - **Les nuisances environnementales :**

Les zones humides seront toutes préservées et aménagées et le développement de la zone sera effectuée à la marge de ces espaces naturels remarquables. Par ailleurs, de nombreux cheminements doux seront créés dans la continuité des cheminements existants sur la commune afin de limiter au maximum l'utilisation des véhicules motorisés et ainsi de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

### Des formes architecturales respectueuses de l'environnement naturel et bâti

Les formes architecturales préconisées pour aménager le site seront respectueuses de l'environnement :

**Naturel :** Les matériaux utilisés devront s'intégrer parfaitement dans le tissu végétal et ne pas heurter la perception visuelle depuis la Route Départementale 674. De la même manière que pour la zone commerciale les bardages en bois seront à privilégier le cas échéant et les couleurs utilisés seront pastels pour s'intégrer au mieux dans la trame paysagère.

**Bâti :** Les bâtiments seront édifiés avec une hauteur maximale de 7 mètres pour être en cohérence avec les éléments bâtis de la Zone d'Activités de Beaumale et les maisons individuelles du secteur dont la hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout du toit (R + 2).



#### *Exemple d'architectures intégrées en milieu naturel*

### Un projet intégré dans le paysage et respectueux de l'environnement

Comme présenté dans le parti d'aménagement, tous les boisements structurants existants, les alignements d'arbres ainsi que les espaces naturels remarquables sont préservés, mis en valeur voire renforcés. Les espaces de transition avec les éléments bâtis alentours font également l'objet d'un traitement particulier afin de minimiser l'impact paysager des futurs équipements sur les espaces à vocation résidentielle. La frange végétale d'entrée de ville est préservée de même que la perception du site avec la préservation des cônes de vues sur le Barail des Jais dans le sens Libourne-Coutras et la mise en place d'un masque végétal sur le futur espace aménagé dans le sens Coutras-Libourne. De la même manière, les abords du plan d'eau sont valorisés et le carrefour entre la RD674 et l'Avenue de la Liberté est aménagé afin d'embellir globalement le secteur.

Enfin, comme présenté ci-dessus, les matériaux utilisés pour édifier les équipements publics s'intégreront au mieux dans l'environnement naturel pour préserver la qualité paysagère du site.



## COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX







Plans et Programmes	Enjeux et objectifs	Réponse du PLU face aux objectifs supra-communaux
<b>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne</b>	<p>Améliorer la qualité des eaux, Prendre en considération les milieux aquatiques dans l'aménagement du territoire, Mettre en œuvre les trames bleues et vertes, Protéger la ressource en eau et limiter sa consommation, Prendre en considération les PPRI, Gérer la ressource en eau de manière raisonnée par rapport aux besoins identifiés dans les prévisions de développement territorial.</p>	<p>Création des Trames Vertes et Bleues par le classement en zone naturelle des espaces liés au réseau hydrographique (cours d'eau, plans d'eau, zones humides), des espaces naturels remarquables et définition d'Espaces Boisés Classés dans une bande de 4 mètres de part et d'autre des cours d'eau, au niveau des haies bocagères, des arbres remarquables et boisements structurants. Prise en compte stricte du périmètre du PPRI et classement de tous les espaces non bâtis de ce périmètre en Zone Naturelle. Analyse des capacités de la ressource en eau des usines de Bonzac et Sablons au regard des prévisions de développement sur la commune: <b>les capacités sont suffisantes.</b></p>
<b>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappes Profondes</b>	<p>Définition de volumes maximum prélevables à grande échelle, Utiliser les eaux souterraines pour des usages exigeants, Optimiser la gestion de l'eau pour les installations collectives et les logements collectifs, Développer les ressources de substitution, Identifier les sources potentielles de pollution.</p>	<p>Les eaux souterraines issues des usines de Bonzac et Sablons alimentent le réseau <b>d'eau potable</b> sur la commune. Le règlement du PLU privilégie la récupération des eaux de pluies dans des dispositifs enterrés dans les zones urbaines et à urbaniser. Les sources de pollutions éventuelles sont identifiées de manière exhaustive dans le cadre du PLU (ICPE, zones de dépôts) et les secteurs de développement développés à la marge.</p>
<b>Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables du Territoire</b>	<p>Favoriser l'accès aux centres villes, Assurer l'accessibilité aux services publics, Favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation, Favoriser les mixités sociale et fonctionnelle, Favoriser le développement d'un habitat durable, Maîtriser la consommation d'espaces,  Préserver et protéger la ressource en eau.</p>	<p>Le développement principal de la commune est réalisé dans le centre ville. Les OAP définies sur la commune favorisent les déplacements doux entre les zones d'habitat et les "lieux de vie" communaux (commerces, services, équipements publics). Les OAP définies dans le centre ville prévoient trois secteurs de renouvellement urbain (UA1, 1AU et UB1) et la densification de ces secteurs. A minima, 50% de logements sociaux sont créés dans les zones de développement avec 60% créés en centre ville. Dans le centre ville, les zones UB1, 1AU et UB2 permettent de favoriser la mixité fonctionnelle avec l'implantation de commerces et services de proximité. La zone 2AUXc en entrée Nord permet de proposer une zone à vocation d'activités économiques à proximité directe du centre ville. Les densités bâties à vocation d'habitat imposées sur la commune sont élevées (entre 15 et 90 logements/ha) et permettent de réduire la consommation d'espaces pour atteindre les objectifs du PADD (consommation maximale de 46 hectares).</p>
<b>Le Plan Climat Aquitain</b>	<p>Développer les démarches d'écoquartiers et d'Approche Environnementale de l'Urbanisme, Développer des actions "mobilité durable", Réduire la consommation d'énergie de l'habitat, Encourager les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, Encourager le bois construction, Développer les énergies renouvelables notamment pour l'agriculture, Promouvoir la valorisation des déchets.</p>	<p>Un quartier durable est projeté dans le secteur de Champs Robert. Des cheminements doux sont créés entre les zones de développement de la commune et les "lieux de vie". L'accès à la halte ferroviaire et aux haltes d'autobus est optimisé et la requalification d'axes viaires structurants (RD 674, Route de l'Europe, Avenue François Mitterrand) permet d'assurer le partage de l'espace pour favoriser le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Les principes de densification et de mixité fonctionnelle observés sur la commune permettent d'éviter les déplacements, notamment dans le centre ville.</p>
<b>Le Plan Régional de la Qualité de l'Air</b>	<p>Evaluer en amont les impacts des projets sur les milieux naturels et les écosystèmes, Développer les énergies renouvelables (industrie, bâtiment, agriculture), Maîtriser l'urbanisation périurbaine, Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.</p>	<p>Le PLU de Saint Denis de Pile ne projette pas de développer l'urbanisation dans des milieux naturels remarquables mais confine les zones de développement à la trame urbaine existante. Le cas échéant, les zones naturelles remarquables adjacentes aux secteurs de développement ont été classées en Zone Naturelle ou éventuellement définies comme Espaces Boisés Classés pour assurer leur protection.</p>
<b>Le Plan Régional Santé-Environnement</b>	<p>Prendre en compte les impacts des Installations classées pour l'environnement et des carrières, Optimiser la gestion de la ressource en eau dans le secteur agricole, Limiter les déplacements et favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.</p>	<p>Toutes les ICPE ont été exhaustivement identifiées, les zones de développement étant envisagées à la marge des sites soumis à autorisation.</p>
<b>Le Plan de réduction et d'élimination des déchets dangereux en Aquitaine</b>	<p>Diminuer la production de déchets et intervenir le plus en amont possible afin de diminuer les besoins de collecte et de traitement.</p>	<p>Les zones de développement sont soumises au respect du règlement de collecte du SMICVAL.</p>
<b>Le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés</b>	<p>Diminuer la production de déchets, Augmenter la part des déchets pouvant être recyclés.</p>	
<b>Le SCOT du Pays libournais</b>	<p>Prendre en considération les Plans de Prévention des Risques d'Inondation mis en place, Veiller à préserver la qualité des eaux de surface, Veiller à limiter la consommation d'eau provenant des couches profondes, Développer des nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces naturels et agricoles, Prendre en considération les espaces à forte valeur agronomique comme les territoires AOC, Préserver le capital écologique des zones humides (prairies, bocages, ripisylves), Protéger les boisements, Prendre en considération les ZNIEFF et les sites Natura 2000, Elaborer les Trames Vertes et Bleues</p>	<p>Le PLU de Saint Denis de Pile a permis de reclasser en Zone Agricole 91 hectares de terres classées AOC. La ZNIEFF de type 2 et le site Natura 2000 traversant la commune ont été pris en compte dans l'élaboration du zonage communal étant donné que la grande majorité des espaces non bâtis compris dans leurs périmètres sont classés en Zone Naturelle. Seuls quelques espaces d'ores et déjà bâtis ont été classés en Zone Urbaine.</p>


## 5. INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT SUITE A LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

## LES INCIDENCES SUR LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES ET NATURELLES DE LA COMMUNE

### LA PRISE EN COMPTE DE LA TOPOGRAPHIE DANS LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

La prise en compte de la topographie dans le projet de PLU a été un point fondamental dans la définition des zones de développement de l'urbanisation et dans l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation:

Critère(s) d'incidence environnementale	Incidence(s) suite à la mise en œuvre du PLU	Appréciation
<i>L'écoulement des eaux pluviales</i>	La topographie communale est clairement descendante d'Est en Ouest ce qui crée naturellement une pente pour l'écoulement des eaux pluviales dans de nombreux secteurs de la commune. Les projets envisagés dans le cadre du PLU préconisent des formes urbaines, des maillages viaires tenant compte de cette caractéristique et l'aménagement d'espaces libres de constructions est systématique dans les zones de développement pour favoriser les écoulements.	
	La récupération des eaux pluviales est préconisée dans les zones urbaines et à urbaniser mais aurait pu être rendue obligatoire afin de disposer de réserves en eau brute suffisante pour alléger le réseau en eau potable communal.	
	La périmètre du PPRI en vigueur concerne la partie Ouest de la commune. Aucun développement supplémentaire n'a été défini dans ce secteur, le zonage a été réalisé en conséquence et les espaces bordant les cours d'eau sont préservés de projet d'urbanisation (zonage + EBC) afin d'éviter des problématiques liées au phénomène de débordement, afin de ne pas repousser ce phénomène en amont et afin de ne pas augmenter les vitesses d'écoulement à l'aval.	
	Les espaces bâtis existants dans le périmètre du PPRI sont conservés.	
<i>La desserte en eau potable</i>	La desserte en eau potable est limitée dans la partie Est du territoire communal et la restructuration du réseau en amont permettra au mieux d'atteindre la configuration pré-PLU (desserte juste suffisante des secteurs Est de la commune).	
	Les zones situées dans la partie haute du territoire communal (à l'Est) ne font pas l'objet de projet de développement majeur afin de ne pas accroître la problématique liée à la desserte en eau potable.	

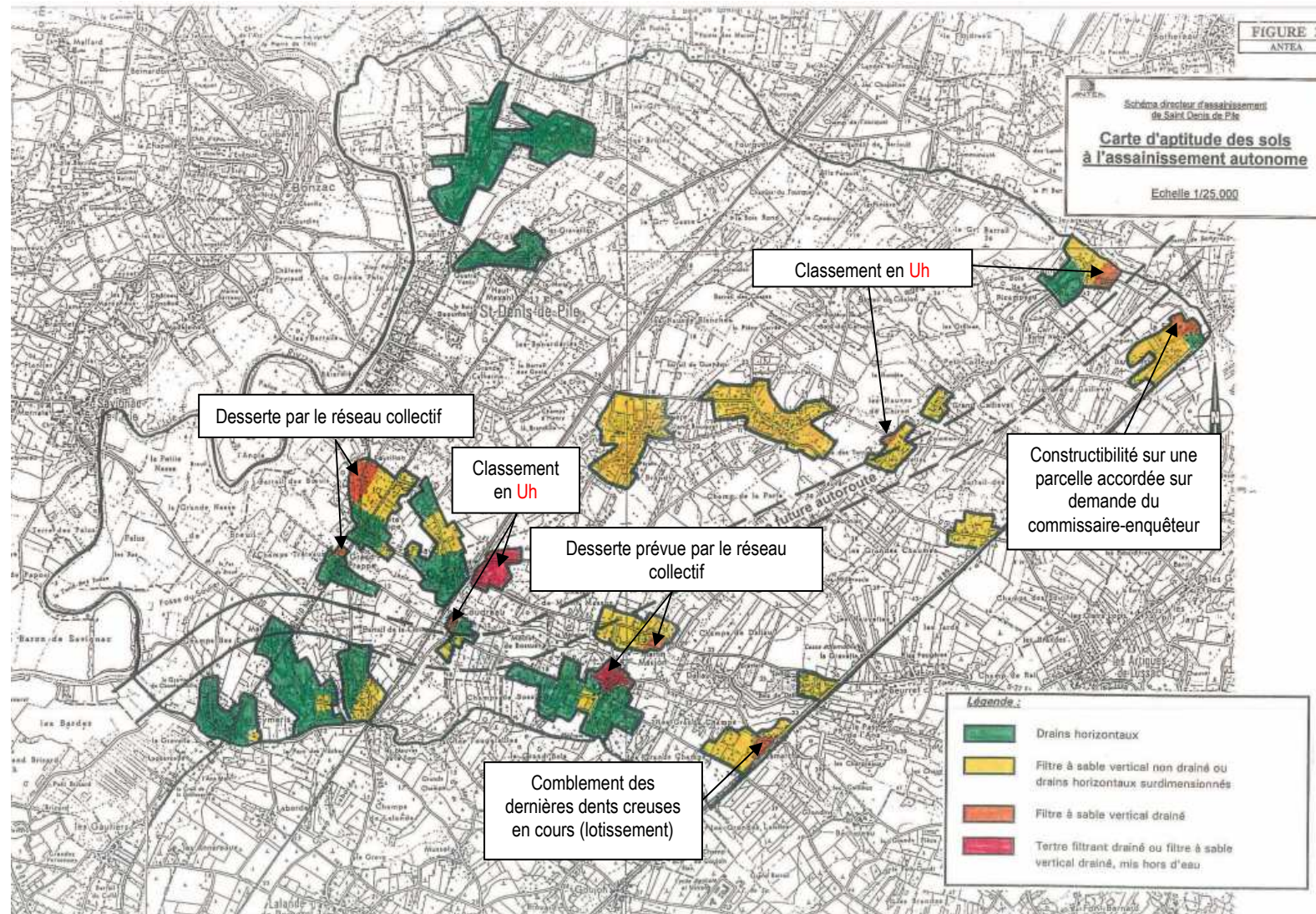
 Insatisfaisant (-1),  acceptable (0),  satisfaisant (1)

## LA GESTION DE L'EAU AU CŒUR DES RÉFLEXIONS ENGAGÉES DANS L'ÉLABORATION DU PLU

L'eau est une ressource fondamentale et a été définie comme élément à protéger dans le cadre de nombreuses politiques supra-communales. Le PLU, à son échelle a voulu la placer au cœur de toutes les réflexions :

Critère(s) d'incidence environnementale	Incidence(s) suite à la mise en œuvre du PLU	Appréciation
<i>L'écoulement des eaux pluviales</i>	Voir en page précédente (appréciation positive au vu des différentes appréciations attribuées à ce critère)	😊
<i>La gestion de l'assainissement</i>	La connexion de toutes les zones au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Dans le cas d'absence du dit réseau, la mise en œuvre de dispositif d'assainissement autonome est obligatoire.	😊
	Les constructions, admises dans des secteurs dont la desserte par le réseau collectif n'est pas prévue par le zonage d'assainissement révisé, s'établiront sur des parcelles dont les sols n'imposent pas le recours à des filières drainées. Dans le cas contraire, elles ne seront admises que si elles peuvent justifier de l'existence d'un exutoire pérenne. Le rejet des eaux ménagères et effluents non traités dans le milieu naturel est interdit.	😊
	Mise en place d'un emplacement réservé dans le secteur de Bossuet pour compléter le réseau d'assainissement dans cette zone.	😊
<i>La capacité de la ressource en eau</i>	La capacité de la ressource en eau potable est suffisante pour permettre le développement prévu dans le PADD sans compromettre le développement des communes alimentées par ce même captage (voir justification détaillée dans la partie correspondante infra). Le captage dans les nappes doit néanmoins être limité et les systèmes de récupération d'eaux de pluie pourraient être développés.	😊 😊
<i>La desserte en eau potable</i>	Voir en page précédente (appréciation positive au vu des différentes appréciations attribuées à ce critère)	😊
<i>L'élaboration de la Trame Bleue</i>	Les cours d'eau sont exhaustivement identifiés sur la commune et protégés de l'urbanisation, soit par la mise en place de bandes protégées de 4 mètres minima de part et d'autre (EBC), soit par le classement des espaces jouxtant leur lit en zone naturelle.	😊
	Identification exhaustive des zones humides sur la commune et classement en zone naturelle et développement le cas échéant à la marge de leurs périmètres.	😊
	Prise en compte stricte du périmètre défini par le PPRI en vigueur et développement de nouveau secteur de développement à la marge de celui-ci.	😊
	Certaines zones humides et secteurs compris dans le périmètre du PPRI sont d'ores et déjà urbanisés.	😞




😞 Insatisfaisant (-1), 😊 acceptable (0), 😊 satisfaisant (1)





Seule une parcelle, classée en zone UCv, dispose de sols supposant a priori la mise en place d'une filière drainée. Si les études de sols menées dans le cadre d'une demande de permis de construire le confirment, l'existence d'un exutoire pérenne devra être démontrée (MISEN).

## UNE TRAME VERTE CONSÉQUENTE ÉLABORÉE DANS LE CADRE DU PLU









L'élaboration de la Trame Verte constituait un axe majeur du PADD et a été élaborée de manière fine dans le cadre du PLU :

Critère(s) d'incidence environnementale	Incidence(s) suite à la mise en œuvre du PLU	Appréciation
Elaboration de la Trame Verte	Tous les boisements structurants, haies bocagères, éléments végétaux remarquables isolés et espaces ripicoles ont été définis comme Espaces Boisés Classés et sont ainsi préservés de tout projet d'urbanisation. Les espaces bordant ces éléments sont classés en Zone Naturelle de même que tous les espaces non agricoles, non urbanisés et compris dans les périmètres du PPRI en vigueur, de la ZNIEFF de type 2 ou du Site Natura 2000. Les corridors écologiques créés permettront le développement optimal de la biodiversité.	
	Le PLU a permis de reclasser 20 hectares en Zone Naturelle pour leur valeur écologique et paysagère et permet d'assurer leur protection (initialement classés en zone agricole du POS).	
	Certains éléments végétaux remarquables n'ont pas pu être classés comme tels ; des projets étant d'ores et déjà initiés dans ces secteurs.	

 Insatisfaisant (-1),  acceptable (0),  satisfaisant (1)

## LE RESPECT DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Les nombreux espaces naturels de la commune représentent un potentiel écologique majeur et un gage de qualité paysagère. Ils ont été placés au cœur du projet de PLU :

Critère(s) d'incidence environnementale	Incidence(s) suite à la mise en œuvre du PLU	Appréciation
<i>Trame Verte</i>	Voir supra (appréciation positive au vu des différentes appréciations attribuées à ce critère).	
<i>Trame Bleue (réseau hydrographique + zones humides)</i>	Voir supra (appréciation positive au vu des différentes appréciations attribuées à ce critère).	
<i>Espaces non urbanisés</i>	Tous les espaces non urbanisés de la commune et ne correspondant pas à la Zone Naturelle constituent la Trame Jaune communale. Ces espaces ont été classés en zone agricole afin d'assurer la pérennité de cette activité, préserver les paysages associés ainsi que la biodiversité s'y trouvant.	
	Le PLU génère le déclassement d'environ 43 hectares de zone NC, reclassés en majorité dans la zone N et dans une moindre mesure en zone AU, Ah ou Nh du PLU	
	Sur les 43 hectares de zone NC du POS déclassés, 16 hectares sont prélevés à des fins d'urbanisation (potentiel constructible en U ou AU). Ces espaces correspondent en grande partie à des secteurs dont l'activité agricole est inexistante et/ou dont la pérennité n'est pas assurée. En contrepartie, environ 33 hectares de zones U, NA ou NB du POS, cultivées ou immédiatement cultivables, sont reclassés en zone A ou N.	
<i>Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2</i>	Une majeure partie de la ZNIEFF de type 2 traversant la commune est classée en Zone Naturelle (où seuls trois types de constructions sont autorisés) afin de protéger les habitats s'y trouvant. Seuls des espaces spécifiques ont été classés en Zones Ap ou NI afin d'assurer, soit la pérennité d'activité agricole existante, soit dans le but d'avoir la maîtrise sur le développement d'une zone à vocation de loisirs dans le Nord-Ouest communal et préserver ainsi l'environnement d'éventuelles incidences indésirables.	
	Certains espaces compris dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 correspondent à des espaces urbanisés anciens de la commune.	
	Dans un souci de cohérence du développement urbain communal, certaines zones urbaines ont été définies dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 en continuité d'espaces d'ores et déjà urbanisés.	

 Insatisfaisant (-1),  acceptable (0),  satisfaisant (1)

☹️ Insatisfaisant (-1), 😐 acceptable (0), 😊 satisfaisant (1)









<p><i>Site Natura 2000 (le périmètre de cette zone correspond en grande partie à celle du périmètre du PPRI et à celui de la ZNIEFF de type 2)</i></p>	<p>Une majeure partie du site Natura 2000 traversant la commune est classée en Zone Naturelle (où seuls trois types de constructions sont autorisés) afin de protéger les habitats et espèces remarquables s'y trouvant. Seuls des espaces spécifiques ont été classés en Zones A ou NI afin d'assurer, soit la pérennité d'activité agricole existante, soit dans le but d'avoir la maîtrise sur le développement d'une zone à vocation de loisirs dans le Nord-Ouest communal et préserver ainsi l'environnement d'éventuelles incidences indésirables.</p>	😊
	<p>De nombreux espaces boisés classés ont été définis dans le périmètre de la Zone Natura 2000, notamment le long des cours d'eau et de l'Isle.</p>	☹️
	<p>Le site Natura 2000 traversant la commune ne dispose pas de document d'objectifs (DOCOB) ce qui réduit considérablement son caractère opérationnel.</p>	☹️
	<p>Le site Natura 2000 traversant la commune correspondant en grande partie à la Zone Rouge du périmètre du PPRI en vigueur où tout projet de construction est interdit. Cette zone commune est donc préservée durant la durée d'application du dit PPRI.</p>	😊
	<p>Dans un soucis de cohérence du développement urbain communal, certaines zones urbaines ont été définies dans le périmètre du site Natura 2000 mais hors de la Zone Rouge du PPRI en vigueur et en continuité d'espaces d'ores et déjà urbanisés.</p>	☹️
	<p>Certains espaces compris dans le périmètre du site Natura 2000 correspondent à des espaces urbanisés anciens de la commune.</p>	☹️



## LES INCIDENCES PRÉVISIBLES LIÉES AUX ACTIVITÉS HUMAINES







### 1. L'URBANISATION DÉVELOPPÉE SELON UN PRINCIPE : LA DENSITÉ




Recentrer l'urbanisation autour du pôle de Saint Denis de Pile était un objectif clé du PADD en plus d'être une volonté forte de toutes les politiques d'aménagement du territoire :

Critère(s) d'incidence environnementale	Incidence(s) suite à la mise en œuvre du PLU	Appréciation
<i>La trame urbaine développée dans le cadre du PLU</i>	Le centre ville fait l'objet d'un projet global de densification avec un projet de renouvellement urbain sur le centre historique (UA1), un projet important de développement mixte logements/commerces-services au sein de la trame urbaine existante (UB1), de projets de renouvellement urbain à plus long terme (1AU) et de la requalification d'espaces en cœur de ville (2AU). La densification sur l'ensemble de ces secteurs est de 50 logements/hectare.	
	Le secteur de Champs d'Henry fait l'objet d'un projet de restructuration avec le développement d'un front urbain en entrée de ville Est et le maillage complet du secteur "pré-urbanisé" au coup par coup. Ce projet permet d'intégrer pleinement ce quartier au fonctionnement urbain en proposant une densité moyenne de 30 logements/hectare. Le périmètre de ce secteur a été réduit afin de préserver des espaces agricoles classés AOC.	
	En entrée Nord il est projeté de développer un secteur mixte directement connecté au centre ville à vocation d'habitat et de commerces. La densité envisagée sur l'ensemble du secteur à vocation de logements est de 40 logements/hectare.	
	Dans le secteur de la gare, les dents creuses existantes en cœur de quartier sont comblées afin de densifier la zone et de proposer des logements à proximité du centre ville et de la halte ferroviaire. La densité sur le site est de 13 logements/hectare.	
	Le futur quartier durable permettra de développer des logements à proximité directe des grands équipements communaux, du centre ville et de la halte ferroviaire. Il est envisagé de créer 20 logements/hectare dans ce secteur.	
	Sur l'ensemble de la commune, les dents creuses identifiées représentent un total de 160 hectares et seront édifiées en moyenne selon les tendances observées dans ces zones (10 logements/hectares).	
	Les limites de zones urbaines dans les villages sont strictement définies par les constructions existantes. Aucun développement n'est prévu dans les villages.	
	Les villages existants ont été développés de manière éparse et éloignée par rapport au centre ville. Le PLU ne pourra pas changer ce constat.	

## 2. LE RÉSEAU DE TRANSPORT CONSERVÉ MAIS DES DÉPLACEMENTS LIMITÉS

Le maillage viaire de la commune de Saint Denis de Pile n'est pas à remettre en cause, seuls les modes de déplacements et l'utilisation récurrente de la voiture particulière sont un obstacle à un développement durable du territoire communal. Le PLU, en repensant le fonctionnement urbain souhaite orienter la mobilité vers des modes de déplacements doux :

Critère(s) d'incidence environnementale	Incidence(s) suite à la mise en œuvre du PLU	Appréciation
<i>Repenser le fonctionnement urbain de la commune</i>	Développement de commerces, services, équipements publics, culturels, sportifs et de loisirs dans la trame urbaine du centre ville de Saint Denis de Pile (zones UA1, UB1, UB2 1AU, 2AUXc). Les déplacements pour rejoindre ces espaces sont limités et restreints à des distances réalisables par des modes de déplacements doux (piétons, cycles).	
	De nombreux cheminements doux sont envisagés entre tous les secteurs du centre ville, existants ou projetés et permettent de relier les points générateurs de déplacements avec les zones à vocation d'habitat.	
	L'Avenue François Mitterrand, une partie de la RD 910, de la RD 674 et de la Route de l'Europe sont requalifiées afin de créer des espaces favorables au développement des modes de déplacements doux et afin de leur donner un caractère plus urbain, de les transformer en "rues". Les Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables aux tiers garantissent l'atteinte de ces objectifs de même que les orientations développées dans l'étude de mobilité réalisée parallèlement au PLU annexée au rapport de présentation.	
	L'utilisation des transports en commun est facilitée avec l'aménagement de halte d'autobus sécurisées sur la RD 674 et la connexion de la halte ferroviaire avec les zones à vocation d'habitat.	
	Les villages se sont développés à la marge du centre ville et du fonctionnement urbain encourageant l'utilisation de la voiture particulière.	
	Magré les projets de requalification de la RD 674, cet axe viaire est très fréquenté et le restera.	

 Insatisfaisant (-1),  acceptable (0),  satisfaisant (1)

### 3. LA PLACE DE L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ASSURÉE À LONG TERME

L'analyse de l'évolution de la zone agricole entre le POS et le PLU fait ressortir les points suivants :

→ **13,7 hectares de zone NC sont classés en zone U et AU au PLU :**

- **5,5 hectares en zones U** : ces espaces correspondent aux différents sites d'activités économiques localisées le long de la RD 1089. Leur usage est aujourd'hui uniquement lié aux activités économiques présentes sur ces sites (stockage). Certaines dents creuses de villages ont également été classés en zone U.
- **8,2 hectares en zones AU** : ces 9,6 ha correspondent essentiellement au projet de développement commercial en entrée de ville nord de Saint Denis de Pile, à la restructuration du quartier d'habitat de Champs d'Henry et au projet de restructuration dans le secteur de Nouet.




A l'inverse, des espaces inclus dans les zones U, NA ou NB du POS ont été reclassés en zone A. **Environ 55 hectares classés en zone U, NA ou NB du POS sont ainsi reclassés en zone A stricte.**

Au final, bien que la superficie de la zone agricole stricte (zone A, hors Ah) régresse de 40 hectares (NC : 1520 ha au POS, A stricte : 1477 ha au PLU, cf tableaux de surfaces), l'analyse de l'évolution des zones réalisée à l'occasion de la révision du PLU révèle que la régression de la zone A est exclusivement liée au reclassement de terres agricoles en zone naturelle et à l'identification des secteurs Ah.

En effet, le bilan de la consommation d'espaces, prélevés en vue du développement de l'urbanisation, est clairement en faveur des espaces agricoles. Une quarantaine d'hectares destinés à l'urbanisation est ainsi restituée aux espaces agricoles (55 ha – 13,7 ha).

Le projet de PLU de Saint Denis de Pile permet par ailleurs de préserver les espaces agricoles à forte valeur ajoutée (AOC) puisqu'un total de 74 hectares a été reclassé en zone agricole.




### Incidence de la mise en œuvre du PLU sur l'activité agricole :

Critère(s) d'incidence environnementale	Incidence(s) suite à la mise en œuvre du PLU	Appréciation
Consommation ou gain d'espaces agricoles	Le PLU consomme 2,5 hectares initialement classés en zone ND du POS en les classant en zone U ou AU du PLU.	
	Le projet de PLU consomme un total de 13,7 hectares d'espaces classés en zone NC du POS (pour des zones urbaines et à urbaniser). Ces espaces correspondent en grande partie à des secteurs dont l'activité agricole est inexistante et/ou dont la pérennité n'est pas assurée.	
	Le PLU a permis de reclasser en Zone Agricole stricte 55 hectares de zones U, NA ou NB (dont une trentaine directement exploitable à des fins agricoles) et environ 80 hectares de zone N (dans la plaine inondable de la vallée de l'Isle)	

 Insatisfaisant (-1),  acceptable (0),  satisfaisant (1)

### 4. LES ACTIVITÉS RECENTRÉES DANS DES ZONES SPÉCIFIQUES

Le développement durable du territoire de la commune de Saint Denis de Pile passe par la définition de zones privilégiées où les activités seront à développer afin de préserver le reste de la commune. Le PLU de Saint Denis de Pile a permis de définir ces secteurs afin de répondre à une demande avérée :



Critère(s) d'incidence environnementale	Incidence(s) suite à la mise en œuvre du PLU	Appréciation
Développement des activités en fonction des besoins réels	Le PLU a déclassé certaines zones à vocation d'activités du POS au profit des zones naturelles et agricoles : le classement en zone d'activité de ces secteurs n'étant pas justifié au vu des perspectives de développement communal.	
	La zone de Frappe a été confortée afin de recentrer les activités dans ce secteur et terminer le développement de la zone d'activités correspondante : des demandes précises ont été identifiées dans cette zone.	
	La majeure partie des espaces agricoles consommés par la mise en œuvre du PLU correspondent à des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques et de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat (zones 1AU et 2AUXc). Le développement à long terme de ces espaces est justifié étant donné les prévisions démographiques envisagées sur la commune.	

 Insatisfaisant (-1),  acceptable (0),  satisfaisant (1)

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET FACE AUX RESSOURCES NATURELLES

### 1. UNE RESSOURCE SUFFISANTE MAIS UN BESOIN DE RENFORCER LE RÉSEAU D'ADDUCTION EN EAU POTABLE

Les résultats de l'étude menée parallèlement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme font apparaître que la ressource du Syndicat est suffisante à l'horizon 2030 mais qu'un besoin de renforcement du réseau d'adduction en eau potable sur la commune est avéré, notamment dans la partie Est en bout de réseau.

Critère(s) d'incidence environnementale	Incidence(s) suite à la mise en œuvre du PLU	Appréciation
<i>La ressource en eau potable</i>	Comme précisé dans l'étude réalisée en parallèle de l'élaboration du PLU de Saint Denis de Pile, le Syndicat Intercommunal des Eaux et d'Assainissement (SIEA) du Canton de Guître dispose d'une ressource suffisante pour assurer l'augmentation de population prévue dans le cadre du PLU avec une marge de 28% (5400 m3/jour nécessaires sur le périmètre couvert par le syndicat en se basant sur la valeur de pointe de 2010 contre 7500 m3/jour capables).	
<i>Le réseau d'adduction</i>	L'étude menée parallèlement permet de mettre en avant que le réseau d'eau potable actuel ne permettrait pas de subvenir au besoin d'alimentation en eau potable sur la commune. Cependant, d'après une programmation de renforcement du dit réseau (3 tranches de travaux prévues) envisagée sur la commune parallèlement au développement de l'urbanisation, la desserte en eau potable à Saint Denis de Pile serait améliorée, notamment pour les usagers positionnés aux extrémités du réseau AEP.	

 Insatisfaisant (-1),  acceptable (0),  satisfaisant (1)

## LA POLLUTION ET LE PROJET DE PLU DE SAINT DENIS DE PILE

Dans le cadre d'un projet de territoire respectueux de l'environnement, la prise en compte des différentes sources de pollutions potentiellement présentes sur le territoire et la volonté de ne pas créer de pollutions nouvelles ont été des axes au cœur des réflexions :







Critère(s) d'incidence environnementale	Incidence(s) suite à la mise en œuvre du PLU	Appréciation
<i>Repenser le fonctionnement urbain</i>	Repenser le fonctionnement de la commune en densifiant les secteurs urbanisés et en accentuant la mixité des fonctions dans ces zones permet de limiter les déplacements, notamment par le biais de la voiture particulière et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre induites.	😊
	Certaines zones urbanisées (villages) ne disposent pas des commerces, services et équipements de proximité nécessaires pour limiter les déplacements liés.	😞
<i>Privilégier les modes de déplacements alternatifs à la voiture</i>	La densification du secteur de Pinaud, du futur quartier durable et leur connexion avec le centre ville, permet de favoriser l'utilisation du réseau ferroviaire afin de réaliser les déplacements interurbains. De la même manière, l'utilisation des autobus est favorisée par la mise en place de haltes d'autobus sécurisées le long de la RD 674. La restructuration de la Route de l'Europe, de l'ensemble du centre ville et la création de cheminement doux sur le territoire communal permet de favoriser les déplacements piétons et cyclistes.	😊
	Certaines zones urbanisées (villages) sont situées à des distances du centre ville ne favorisant pas l'utilisation exclusive de modes de déplacements alternatifs à la voiture.	😞
<i>Prise en compte des capacités locales de collecte des déchets</i>	Toutes les zones urbaines ou à urbaniser doivent être en accord avec les nécessités du SMICVAL.	😊
<i>La gestion de l'assainissement</i>	Voir supra (appréciation positive au vu des différentes appréciations attribuées à ce critère).	😊

😞 Insatisfaisant (-1), 😊 acceptable (0), 😊 satisfaisant (1)

## LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LE CADRE DE VIE COMMUNAL

### 1. UN PROJET DE PLU RESPECTUEUX DE L'IDENTITÉ COMMUNALE







Un des axes forts du PADD de Saint Denis de Pile est de préserver l'identité communale en associant développement et respect des caractéristiques locales :

Critère(s) d'incidence environnementale	Incidence(s) suite à la mise en œuvre du PLU	Appréciation
L'identité de Saint Denis de Pile	Les espaces agricoles sont majoritairement valorisés et conservés (voir supra) et le PLU a permis de protéger et mettre en valeur de nombreux espaces naturels remarquables (EBC, Zone Naturelle).	
	Les villages sont conservés et les limites des zones urbaines dans ces secteurs sont fixées par les constructions existantes afin de limiter le développement de constructions pouvant dénaturer le caractère ancien de ces hameaux.	
	Certaines constructions d'ores et déjà édifiées, de manière isolée ou collective, dénaturent le caractère rural et ancien de Saint Denis de Pile, notamment par des choix de matériaux non appropriés.	
	Même si le PLU prévoit de limiter l'usage des véhicules motorisés, la place octroyée à la voiture reste conséquente, notamment dans le centre ville.	
	Les OAP prévoient des zones de développement respectueuses des caractéristiques locales avec des préconisations architecturales et d'intégration paysagère adaptées, une offre en logements diversifiée (individuels, groupés, collectifs) et une part de logements sociaux très importante en accord avec les spécificités départementales (75% de la population girondine est éligible pour accéder au logement social).	
	Les prescriptions réglementaires du PLU de Saint Denis de Pile permettent de conserver une cohérence avec le bâti traditionnel, notamment dans l'aspect des constructions nouvelles en zones urbaine et à urbaniser.	

 Insatisfaisant (-1),  acceptable (0),  satisfaisant (1)

## 2. UN CADRE DE VIE AMÉLIORÉ PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Au delà du respect de l'identité locale, le PLU de Saint Denis de Pile a permis d'apporter une véritable plus value en termes de qualité de cadre de vie :









Critère(s) d'incidence environnementale	Incidence(s) suite à la mise en œuvre du PLU	Appréciation
<i>La trame végétale</i>	La trame verte constituée dans le cadre du PLU est conséquente, notamment par le classement d'une partie importante de la commune en Zone Naturelle et la mise en place de nombreux Espaces Boisés Classés.	
<i>Les espaces communaux remarquables</i>	Réappropriation de nombreux espaces naturels remarquables afin de les développer, les préserver et de les rendre accessibles, à terme, à la population (Berges de l'Isle, Gravières de Champs Robert, le site des Chèvres, l'entrée Nord du centre ville, le Barail des Jais, Champs d'Henry).	
<i>L'aménagement urbain</i>	Création de nombreux espace publics piétons dans l'ensemble des zones de développement.	
	Préconisations en matières de formes architecturales cohérentes avec l'existant (hauteur maximale R + 2) et recherche systématique de la meilleure intégration paysagère possible des zones de développement.	
	Requalification d'axes viaires existants en "rue" où le partage de l'espace est favorisé pour tous les modes de déplacement (création de zone 30, de zone de rencontre, requalification de l'Avenue François Mitterrand, de la Route de l'Europe, de la RD 674 en partie...).	
	Certaines zones de développement sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques en matière de plantations.	

 Insatisfaisant (-1),  acceptable (0),  satisfaisant (1)



## LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES DANS LE PLU

Tous les périmètres de protection à respecter sur la commune ont été minutieusement retranscrit sur le zonage du PLU et les prescriptions réglementaires associées totalement intégrées à la réglementation du document d'urbanisme :

Critère(s) d'incidence environnementale	Incidence(s) suite à la mise en œuvre du PLU	Appréciation
<i>Les risques avérés</i>	Prise en compte minutieuse du périmètre défini par le PPRI traversant la commune et classement des espaces non bâtis en Zone Naturelle, Agricole Protégée ou Naturelle à vocation de loisirs.	
	Les constructions existantes édifiées dans le périmètre du PPRI sont conservées.	
	Les espaces compris dans la zone d'aléas liés aux mouvements de terrains sont classés en Zone Naturelle.	
	Les zones urbaines ou à urbaniser sont suffisamment desservies par le réseau d'eau potable pour assurer la défense incendie ; le cas échéant, la réglementation du PLU précise que des poteaux incendies doivent être installés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.	
<i>Les nuisances</i>	Les espaces compris dans le fuseau de l'Autoroute A89 et à proximité de la ligne de chemin de fer Paris-Bordeaux sont classés, soit en Zone Naturelle, soit en Zone Agricole.	
	En dehors des espaces urbanisés, les constructions seront édifiées, sauf exception soumise à étude justificative, au delà d'une bande inconstructible de 100 mètres de l'axe de l'A89 et de 75 mètres des RD 1089, RD 910 et RD 674.	
	Les zones d'activités vouées à se développer ont été regroupées dans des espaces consacrés à cet effet et ne sont par conséquent pas directement connectées aux constructions à vocations d'habitat et aux espaces naturels remarquables de la commune.	
	Les ICPE présentes sur la commune sont majoritairement soumises à déclaration (peu polluantes et peu dangereuses) et celles soumises à autorisation se sont développées à l'écart des zones urbaines et des zones aux enjeux environnementaux importants.	

 Insatisfaisant (-1),  acceptable (0),  satisfaisant (1)

## L'ÉVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES SUITE A LA MISE EN ŒUVRE DU PLU DE SAINT DENIS DE PILE

Le cumul des appréciations pour chaque thématique d'analyse est réalisé afin de dresser un bilan des incidences qu'aura la mise en œuvre du PLU sur l'environnement. Ce bilan pourra servir de base afin de réaliser un suivi du développement territorial de Saint Denis de Pile au regard de l'environnement et ce tous les trois ans à partir de son approbation :

Incidences environnementales suite à la mise en œuvre du PLU au regard:	Evaluation	Remarques
De la prise en compte des caractéristiques physiques et naturelles de la commune	Positive basse : + 13 (total de 34 critères)	Les appréciations non satisfaisantes voire acceptables sont dans la majeure partie des cas liées au développement historique de la commune ; le PLU ne peut que stopper ces tendances (formes urbaines anciennes consommatrices d'espaces, constructions anciennes en zone rouge du PPRI ou dans les périmètres Natura 2000 ou ZNIEFF 2, permis de construire délivrés avant approbation du PLU selon le zonage du POS dans des zones naturelles remarquables, déplacements induits par le développement éparse de l'urbanisation...).
Des activités humaines	Positive moyenne: + 10 (total de 20 critères)	Les appréciations non satisfaisantes voire acceptables sont dans la majeure partie des cas liées au développement historique du territoire, communal ou intercommunal. Par ailleurs, les espaces agricoles consommés dans le cadre du PLU sont essentiels au développement communal.
Des ressources naturelles disponibles	Positive moyenne: + 1 (total de 2 critères)	Le développement de l'urbanisation sur la commune de Saint Denis de Pile n'aura pas d'impact sur la ressource en eau potable du Syndicat Intercommunal des Eaux et d'Assainissement (SIEA) du Canton de Guître qui dispose d'une capacité de pompage suffisante ; le renforcement du réseau d'eau potable sur la commune étant programmé, la desserte de toutes les zones urbaines existantes et futures est assurée.
Des différentes sources de pollution	Positive haute: + 4 (total de 6 critères)	Les appréciations non satisfaisantes voire acceptables sont dans la majeure partie des cas liées au développement historique du territoire, communal ou intercommunal. L'aménagement de Saint Denis de Pile doit permettre le développement des activités tout en respectant leurs impacts sur l'environnement.
Du cadre de vie communal	Positive haute: + 9 (total de 12 critères)	Les appréciations non satisfaisantes voire acceptables sont dans la majeure partie des cas liées au développement de l'urbanisation sans recherche de cohérence entre les opérations et entre les opérations et l'existant.
Des risques et des nuisances	Positive basse : + 3 (total de 8 critères)	Les appréciations non satisfaisantes voire acceptables sont dans la majeure partie des cas liées au développement historique de la commune.
Evaluation globale des impacts de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement	Positive basse : + 40 (total de 82 critères)	L'évaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU est positive ; les quelques divergences observées étant liées au développement antérieur de la commune et ne représentent pas de réelles menaces pour l'environnement. La mise en œuvre du PLU permet de stopper certaines tendances ; une évolution à long terme du territoire dans la lignée des objectifs du PLU permettra de contrecarrer des situations non désirables mais présentes sur le territoire communal.

## 6. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

---

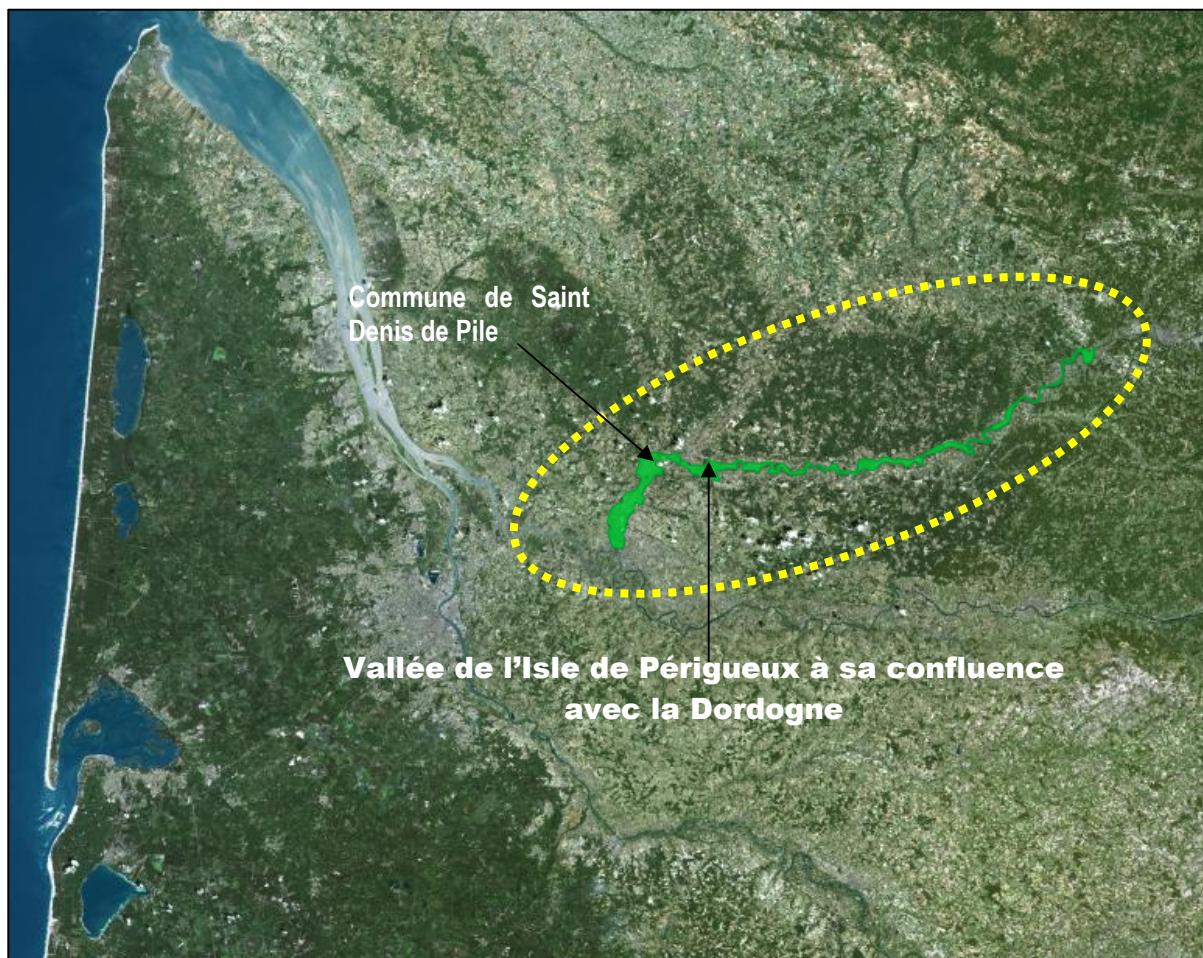
## PRÉSENTATION DU SITE NATURA 2000 « VALLÉE DE L'ISLE DE PÉRIGUEUX À SA CONFLUENCE AVEC LA DORDOGNE »

### CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La vallée de l'Isle est « classée » sur une partie de son linéaire au sein du réseau Natura 2000, à travers un site d'intérêt communautaire (SIC) enregistré sous la dénomination FR7200661. La désignation en SIC a été effectuée au titre de la Directive « Habitats, Faune, Flore » 92/43/CE.

La proposition de classement du site comme SIC a été transmise à la commission européenne le 31 mars 1999. La confirmation de ce classement est intervenue le 26 janvier 2013 (dernière parution au JO UE). Le document d'orientations et d'objectifs (DOCOB) du site est en cours d'élaboration. La première réunion du comité de pilotage est intervenue le 29 juin 2012. L'Établissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) a été retenu pour porter la réalisation du DOCOB.

Le périmètre du site comprend 123 km de cours d'eau et 7948 hectares de vallée. Il est réparti sur 2 départements (la Dordogne et la Gironde) et 38 communes.



## PRÉSENTATION DES MILIEUX, HABITATS ET ESPÈCES

Dans sa partie amont, le site correspond pour l'essentiel à la vallée inondable de l'Isle. En aval, le périmètre s'élargit et intègre notamment les prairies bocagères. Ce choix induit notamment l'intégration de secteurs actuellement urbanisés de certaines communes. Le site présente une importante diversité de milieux aquatiques et de milieux alluviaux. Plusieurs espèces endémiques, rares et / ou menacées sont présentes sur le site, et notamment le vison d'Europe.

Dans le cadre du formulaire standard de données transmis à la commission européenne, le site Natura 2000 concerne :

### Cinq habitats

- les prairies
- les forêts alluviales (2 types)
- la rivière
- les mégaphorbiaies

### Treize espèces

- 7 poissons (alose feinte, grande alose, lamproie marine, lamproie de planer, lamproie de rivière, toxostome, bouvière)
- 1 reptile (cistude d'Europe)
- 1 écrevisse (écrevisse à pattes blanches)
- 2 odonates (cordulie à corps fin, gomphe de graslin)
- 1 mammifère (vison d'europe)
- 1 plante (angélique des estuaires)

Les premiers éléments des inventaires ont révélé la présence d'autres espèces d'intérêt communautaire telles que la loutre et la grande mulette.

Les principaux facteurs de vulnérabilité du site sont notamment :

- La progression de l'urbanisation et des aménagements connexes ;
- La présence et le fonctionnement des barrages.



Classes d'habitats	Couverture
Autres terres arables	40%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	35%
Forêts caducifoliées	10%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	8%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	5%
Forêts mixtes	2%

## LOCALISATION DU PROJET PAR RAPPORT AU SITE NATURA 2000

Le projet de plan local d'urbanisme porte sur l'intégralité du territoire de la commune de Saint-Denis-de-Pile, lequel est concerné par le périmètre Natura 2000 de la Vallée de l'Isle.



### EXPOSÉ SOMMAIRE DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PLU DE SAINT-DENIS-DE-PILE EST SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 DE LA VALLEE DE L'ISLE

Le PLU de Saint-Denis-de-Pile est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Dans la mesure où le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire communal, des règles d'aménagement et d'utilisation du sol ont naturellement vocation à être formulées au sein de la zone Natura 2000, ou dans des secteurs hors zone Natura 2000 susceptibles d'entretenir un lien avec cette dernière en raison de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes et des caractéristiques de la Vallée de l'Isle. Les dispositions du PLU peuvent donc potentiellement, en servant de base à l'instruction de demandes d'occupation ou d'utilisation du sol, engendrer la destruction d'habitats naturels ou d'espèces qui ont justifié la désignation du site. Elles sont également susceptibles d'altérer ou dégrader l'état de conservation du site. L'approbation du PLU est donc susceptible d'avoir une incidence sur l'état de conservation du site Natura 2000.

## ÉTAT DE CONSERVATION DU SITE NATURA 2000

### LES HABITATS PRÉSENTS SUR LE SITE

#### Habitats déclarés dans le formulaire standard de données

Le site Natura 2000 accueille cinq habitats naturels d'intérêt communautaire inscrits à l'annexe I de la Directive européenne, dont un prioritaire.

Types d'habitats inscrits à l'annexe 1	Superficie en hectares (% de couverture)	Conservation
3260 - Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	794,8 (10%)	Moyenne
6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin	397,4 (5%)	Bonne
6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	2384,4 (30%)	Bonne
91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) – <b>Habitat prioritaire</b>	1192,2 (15%)	Bonne
91F0 - Forêts mixtes à Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior ou Fraxinus angustifolia, riveraines des grands fleuves (Ulmenion minoris)	1589,6 (20%)	Bonne

Source : INPN, FSD, octobre 2013

**La rivière** est le premier des habitats identifiés dans le cadre du FSD. D'une manière générale, l'habitat englobe toutes les communautés fluviatiles d'eaux plus ou moins courantes, avec ou sans Renoncles, ainsi que les groupements de bryophytes aquatiques (qui apparaissent dès les sources). Il s'agit donc des végétations normalement dominées par des Renoncles, des Potamots, des Callitriches, ainsi que diverses hydrophytes submergées et des formes aquatiques d'amphiphytes, mais aussi des communautés de bryophytes. Elles se rencontrent depuis l'étage montagnard jusqu'en zone saumâtre estuarienne, cette dernière zone n'étant pas prise en considération dans l'habitat. Au niveau de la gestion, ces habitats présentent une certaine autonomie fonctionnelle régulée par le cycle hydrologique. Ils sont parfois dépendants des pratiques d'entretien de la ripisylve et de restauration de l'écoulement, pour les zones amont, et des divers travaux d'hydraulique agricole, pour la potabilisation des eaux ou pour l'hydroélectricité dans les zones médianes et aval. Les dégradations majeures correspondent à une altération de la qualité physique des cours d'eau, ainsi qu'aux phénomènes de pollution. La gestion de cet habitat est indissociable de celle du bassin versant. Les interventions directes de gestion sont en général ponctuelles. **La limitation des pollutions et des perturbations affectant l'écoulement des eaux** font partie des orientations susceptibles de concourir à la préservation de ce type d'habitat.

La présence de **mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpins** est également avérée sur le site. Cet habitat est constitué par un très vaste ensemble de communautés correspondant à des végétations de hautes herbes de type mégaphorbiaies et de lisières forestières se rencontrant du littoral jusqu'à l'étage alpin des montagnes. En l'occurrence, la vallée de l'Isle abrite des **mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces**. Ces mégaphorbiaies se développent aux étages collinéen et montagnard des domaines atlantique et continental. Elles sont liées aux cours d'eau (rivières, ruisseaux) éclairés drainant des prairies humides et occupent les espaces d'anciennes forêts alluviales détruites ou constituent des ourlets au niveau des forêts résiduelles. Elles peuvent également se trouver dans les clairières forestières, mais aussi au bord de plans d'eau ou de fossés. Elles sont souvent soumises à des crues périodiques d'intensité variable. Ces formations ne subissent aucune action anthropique (fauche ou pâturage). Ces milieux sont le berceau de quelques espèces prairiales de prairies de fauche ou pâturées. Ils occupent des surfaces réduites par rapport aux prairies gérées et possèdent un intérêt patrimonial certain. Le fond floristique est plutôt composé d'espèces relativement banales (nitrophiles), mais il est possible d'observer quelques espèces rares à l'échelle régionale telles que l'Aristolochie clématite (*Aristolochia clematidis*). Ces milieux offrent une grande sensibilité aux travaux de correction des rivières et à toutes réductions des lits majeurs où ils se développent (réduction drastique de leur extension). La mégaphorbiaie disparaît aussi en cas d'empierrement des rives. On notera aussi le risque d'envahissement par des pestes végétales (espèces exotiques envahissantes). Afin de protéger ce type d'habitat, il convient de **veiller aux travaux effectués sur le cours longitudinal du cours d'eau ou sur les berges du plan d'eau (protection de l'hydrosystème, de sa dynamique, de son environnement alluvial)**.

Les **prairies maigres de fauche de basse altitude** constituent le milieu le plus représenté au sein du site. Ce type d'habitat est largement répandu en France dans les domaines continental et atlantique, ainsi que, localement, dans quelques secteurs méditerranéens. Il s'agit principalement de prairies de fauche mésophiles installées dans un large spectre de conditions trophiques, depuis les situations eutrophes à caractère nitrophile jusqu'aux situations méso-oligotrophes annonçant les pelouses de fauche oligotrophes neutrocalcicoles ou acidiclinales (ordre des *Mesobrometalia erecti* ou des *Nardetalia strictae*). Les sols, plus ou moins profonds, présentent toujours une fertilité plus ou moins importante. Les caractéristiques hydriques et chimiques balayent par contre un large éventail de situations : fraîches à semi-sèches, neutrophiles à neutrocalcicoles ou acidiclinales. Ces prairies exploitées de manière extensive sont riches en fleurs ; elles ne sont pas fauchées avant la floraison des graminées, une ou parfois deux fois par an. Si l'exploitation devient intensive, avec un important apport d'engrais, on assiste à un important appauvrissement en espèces. Il convient par conséquent **de limiter les amendements pour éviter l'eutrophisation**.



Parmi les différents habitats recensés le long de l'Isle, les **forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*** présentent un intérêt majeur, dans la mesure où elles sont identifiées comme un habitat prioritaire à l'échelle européenne. Ces habitats occupent le lit majeur des cours d'eau (recouvert d'alluvions récentes et soumis à des crues régulières). On les retrouve en situation de stations humides, inondées périodiquement par la remontée de la nappe d'eau souterraine, ou en bordure de sources ou de suintements. Il s'agit d'un type d'habitat résiduel (ayant fortement régressé du fait des pratiques anthropiques) jouant un rôle fondamental dans la fixation des berges et sur le plan paysager. L'intérêt patrimonial est donc élevé. **Leur conservation passe déjà par la préservation du cours d'eau et de sa dynamique.** Il est recommandé **d'éviter les transformations. L'exploitation doit se limiter à quelques arbres avec maintien d'un couvert permanent** ; des précautions particulières sont à prendre pour le prélèvement des arbres.

Les **forêts mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*** font également partie des habitats présents dans le site. Il s'agit de « chênaies-ormaies » pouvant présenter un type d'habitat pionnier avec le Peuplier blanc (*Populus alba*), installées sur les terrasses alluviales inondables des fleuves ou grandes rivières. Elles représentent les forêts riveraines les plus mûres que l'on puisse observer au niveau des lits majeurs de nos cours d'eau. On les retrouve dans certaines zones déprimées soumises à des crues dues à la remontée de la nappe. Elles sont généralement associées à des forêts à bois tendre auxquelles elles peuvent succéder dans le temps après des perturbations causées par la dynamique du fleuve (ou par l'homme). Les essences caractéristiques sont les Frênes (*Fraxinus excelsior* et *F.angustifolia*), le Chêne pédonculé (*Quercus robur*), les Ormes (*Ulmus laevis*, *U. minor*), le Peuplier blanc parfois (*Populus alba*). Ces formations sont devenues rares à l'échelle de la France (anciennes pratiques anthropiques, défrichements plus récents opérés pour la réalisation d'installations portuaires, d'usines, de plantations de peupliers...). Il s'agit d'un habitat de très grand intérêt patrimonial malgré son caractère non prioritaire (plus rare que les autres forêts riveraines). Au niveau de la gestion, il est vivement recommandé **d'éviter les transformations.** Il s'agit **d'assurer la pérennité de ces forêts en maintenant en place le mélange des essences** (parfois en le restaurant). Parfois il est nécessaire **de lutter contre des espèces envahissantes**, réelles menaces pour la diversité de ces habitats (Robinier, Renouées, Buddleya...).

Enfin, des **espaces urbanisés** sont également inclus au sein de la zone Natura 2000. Les constructions sont présentes essentiellement en limite de zone inondable, au contact direct des prairies humides. L'anthropisation de ces espaces contribue à en dégrader fortement la valeur écologique, et a concouru à la régression des différents espaces naturels associés à l'Isle (en particulier les prairies de fauche). Le développement linéaire de l'urbanisation dans ces secteurs contribue par ailleurs à former une barrière entre les milieux naturels associés au cours d'eau et les espaces naturels à l'est de la commune. Cette forme d'urbanisation contribue grandement à la fragmentation écologique du territoire, concourant à l'érosion de sa biodiversité. Quelques continuités associées aux zones humides demeurent toutefois fonctionnelles sur le territoire, ainsi qu'en atteste l'inventaire des zones humides du bassin de la Dordogne achevé en 2008 par EPIDOR.

### Habitats inventoriés dans le cadre du DOCOB (octobre 2013)

Les inventaires réalisés dans le cadre du DOCOB ont permis d'affiner la connaissance des milieux naturels de la vallée de l'Isle. Des précisions ont ainsi été apportées quant aux habitats aquatiques et alluviaux présents dans le site. La cartographie des différents habitats du site Natura 2000 est actuellement en cours d'élaboration. Sa présentation en COPIL est prévue fin 2013-début 2014.

	NOM DU GROUPEMENT	CODE NATURA 2000	INSCRIT AU FSD (FR 7200661)
HABITATS AQUATIQUES	Herbiers à renoncules et callitriches	3260	OUI
	Herbiers des eaux oligotrophes	3110	NON
	Herbiers à lentilles d'eau	3150	NON
	Herbiers à Characées	3140	NON
HABITATS ALLUVIAUX	<b>Aulnaies-frênaies</b>	<b>91E0</b>	<b>OUI</b>
	Frênaies-chênaies –ormaies riveraines des grands fleuves	91F0	OUI
	Mégaphorbiaies	6430	OUI
	<b>Grandes cariçaies des substrats tourbeux à paratourbeux</b>	<b>7210</b>	<b>NON</b>
	Grèves à Bident	3270	NON
	Gazons amphibies	3130	NON
HABITAT AGRO-PASTORAL	Prairies mésophiles fauchées	6510	OUI

## LES ESPÈCES VISÉES À L'ARTICLE 4 DE LA DIRECTIVE 2009/147/CE ET À L'ANNEXE II DE LA DIRECTIVE 92/43/CEE

### Espèces déclarées dans le cadre du formulaire standard de données

Espèces de la Directive « Habitats »	Nom scientifique	Type	Population	Conservation	Isolement	Evaluation globale
<b>PLANTES</b>						
Angélique des estuaires (espèce prioritaire)	Angelica heterocarpa	P	B	B	A	B
<b>INSECTES</b>						
Cordulie à corps fin	Oxygastra curtisii	P	C	A	A	A
Gomphe de Grasin	Gonphus gralinii	P	B	A	A	A
<b>CRUSTACÉS</b>						
Ecrevisse à pattes blanches	Austropotamobius pallipes	P	C	C	C	C
<b>POISSONS</b>						
Alose Feinte	Alosa fallax	R	C	B	C	A
Bouvière	Rhodeus amarus	R	C	B	C	B
Grande Alose	Alosa alosa	R	C	B	C	A
Lamproie de Planer	Lampetra Planeri	P	C	B	C	A
Lamproie de rivière	Lampetra fluviatilis	R	C	C	C	B
Lamproie marine	Petromyzon marinus	R	C	C	C	B
Toxostome	Parachondrostoma toxostoma	R	C	B	C	B
<b>REPTILES</b>						
Cistude d'Europe	Emys orbicularis	P	C	B	A	B
<b>MAMMIFERES</b>						
Vison d'Europe (espèce prioritaire)	Mustela lutreola	P	B	B	C	B

Type : p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).

Population : A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 % ; D = Non significative.

Conservation : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».

Isolement : A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.

Evaluation globale : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».

## Les espèces prioritaires

Parmi les 13 espèces répertoriées dans le cadre du FSD, deux sont des espèces jugées prioritaires : il s'agit de l'Angélique des Estuaires et du Vison d'Europe.

Le **Vison d'Europe** est une espèce strictement inféodée aux zones humides situées dans les lits majeurs des cours d'eau. Ainsi, il fréquente des cours d'eau forestiers, des boisements inondables, des marais, des prairies humides et des ruisseaux... La dimension de son domaine vital varie de 20 à 100 hectares soit de 2,1 km à plus d'une quinzaine de kilomètre de rivière. Il utilise des terriers creusés dans les berges à même le sol à l'abri d'une végétation dense et entre les racines des arbres. Il peut également gîter en plein air ou dans des arbres creux.

Aujourd'hui, sa présence est certaine uniquement en région Aquitaine et dans quelques départements limitrophes. Il s'agit d'une espèce menacée de disparition, classée sur la liste rouge de l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (CR, danger critique). Les hypothèses les plus généralement avancées pour expliquer la disparition du Vison d'Europe sont la destruction des habitats, les destructions directes (collisions notamment) la compétition avec le Vison d'Amérique et l'apparition d'une pathologie nouvelle.

Un plan de restauration du Vison d'Europe en France a été rédigé à la demande du ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire en 1998. Parmi les mesures préconisées figurent la gestion conservatoire et la restauration des habitats. Diverses études ont établi que, chez les mustélidés, la capacité d'accueil des milieux et en particulier leurs potentialités alimentaires jouent un rôle déterminant dans la dynamique des populations. Les travaux menés en France ont montré que le Vison d'Europe exploite des milieux palustres et aquatiques susceptibles de fournir en toute saison des proies en quantité suffisante. Or, les types de milieux offrant les plus fortes potentialités pour le Vison d'Europe ont fortement régressé dans notre pays depuis quelques dizaines d'années. **Le maintien de l'espèce suppose donc que la qualité des habitats encore fréquentés soit conservée et que, chaque fois que cela sera nécessaire, des opérations de restauration soient mises en œuvre.**

**L'Angélique des Estuaires** est présente uniquement dans des estuaires, sur des berges à pente variable, à des niveaux généralement compris entre le niveau moyen des marées et le niveau des plus hautes mers de vives eaux. Concernant la Loire, les groupements à *Angelica heterocarpa* se situent à une côte altitudinale comprise entre 2,50 m et 3,70 m. L'espèce présente une forte aptitude de colonisation des berges naturelles ou plus ou moins anthropisées (digues, remblais...), avec toujours une densité accrue sur les vases compactes des berges naturelles ou anciennement remaniées. Elle affectionne surtout les berges argilo-vaseuses de faible pente, conditions favorables aux dépôts d'alluvions et à l'atterrissement des graines.



L'Angélique à fruits variables est une espèce subnitrophile, subhalophile des eaux douces à saumâtres. Sa sensibilité à la salinité du milieu est telle qu'on ne la retrouve pas en présence d'espèces halophiles comme le Glaux maritime (*Glaux maritima*) et l'Aster tripolium (*Aster tripolium*). Dans le site Natura 2000, cette espèce est potentiellement présente dans la portion aval du cours d'eau, au sein de mégaphorbiaies.

Il s'agit d'une espèce endémique de la côte atlantique française. La régression du nombre de stations abritant l'espèce est constatée sur l'ensemble de son aire.

Plusieurs menaces affectent aujourd'hui la survie de l'espèce :

- Variation du degré de salinité des milieux. *Angelica heterocarpa* étant extrêmement sensible à ce facteur, toute modification est susceptible de lui être préjudiciable. C'est le cas de la remontée du front de salinité en amont des estuaires provoquée notamment par la suppression des seuils rocheux naturels, le dragage et l'extraction de sable dans les chenaux de navigation qui accentuent la propagation de la marée ;
- Construction de barrages réduisant, voire supprimant, les oscillations d'eau dues au marnage (réduction de la surface de dissémination des graines) ;
- Artificialisation des berges (endiguement, enrochement, remblaiement), néfaste à la levée de jeunes plantules et coupant les relations entre le chenal et de nombreux canaux et zones humides secondaires. Les stations d'Angélique des estuaires sont également menacées par l'érosion naturelle des berges accentuée par les travaux réalisés pour l'amélioration de la navigation (chenalisation, dragage d'entretien) qui engendrent des vitesses de courant et des phénomènes de marnage plus importants, ainsi que par le pâturage allant jusqu'en bordure des berges ;
- Développement de la roselière dense à *Phragmites australis* occasionnant une fermeture du milieu ;
- Enfrichement des groupements à Angélique des estuaires par la Ronce (*Rubus gr.fruticosus*), l'Ortie dioïque (*Urtica dioica*) et par le Rumex à feuilles obtuses (*Rumex obtusifolius*), à proximité des zones agricoles, urbanisées et des dépôts sauvages de déchets de jardins. De plus, cette végétation rudéralisée est souvent traitée par des herbicides d'où des problèmes d'écoulement de substances toxiques sur les groupements situés au contact inférieur et dans l'estuaire ;
- Dégradation des populations d'*Angelica heterocarpa* lors de l'exploitation des forêts riveraines.

**Lutter contre l'érosion des berges, privilégier l'élimination mécanique** (et non chimique) de la végétation nitrophile au contact des groupements à *Angelica heterocarpa*; **interdire le stockage des déchets de jardins à proximité des peuplements à Angélique** afin de limiter la progression des espèces rudérales et **veiller à la prise en compte des populations d'Angélique lors de l'exploitation des forêts riveraines** constituent des pistes d'action en vue d'assurer la protection de l'espèce.



### Inventaires conduits dans le cadre du DOCOB (octobre 2013)

Suite aux mesures d'inventaire conduites dans le cadre de l'élaboration du DOCOB, plusieurs espèces d'intérêt communautaire non déclarées dans le FSD ont pu être répertoriées sur le site. Les données plus précises relatives à la répartition de ces espèces, sont en cours d'analyse et seront pas présentées au COPIL à la fin de l'année 2013. La formulation des objectifs de conservation suivra, au cours de l'année 2014.

	NOM SCIENTIFIQUE	NOM COMMUN	CODE NATURA 2000	INSCRIT AU FSD (FR 7200661)
<b>ESPECES ANIMALES</b>				
<b>MOLLUSQUE</b>	<i>Margaritifera auricularia</i>	Grande Mulette	1030	NON
<b>CRUSTACE</b>	<i>Austropotamobius pallipes</i>	Ecrevisse à pattes blanches	1092	OUI
<b>POISSONS</b>	<i>Alosa alosa</i>	Grande Alose	1102	OUI
	<i>Alosa fallax</i>	Alose feinte	1103	NON
	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	Bouvière	1134	OUI
	<i>Lampetra planeri</i>	Lamproie de Planer	1096	OUI
	<i>Petromyzon marinus</i>	Lamproie marine	1095	OUI
	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Lamproie de rivière	1099	NON
	<i>Parachondrostoma toxostoma</i>	Toxostome	1126	OUI
	<i>Cottus gobio - Cottus perifretum</i>	Chabot	1163	OUI
<b>INSECTES</b>	<i>Oxygastra curtisii</i>	Cordulie à corps fin	1041	NON
	<i>Gomphus graslinii</i>	Gomphe de Graslin	1046	NON
	<i>Macromia splendens</i>	Cordulie splendide	1036	NON
	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Agrion de Mercure	1044	NON
	<i>Eurodryas aurinia</i>	Damier de la succise	1065	NON
	<i>Lycaena dispar</i>	Le cuivré des marais	1802	NON
	<i>Lucanus cervus</i>	Le Lucane cerf-volant	1758	NON
<b>AMPHIBIEN</b>	<i>Emys orbicularis</i>	Cistude d'Europe	1220	NON
<b>MAMMIFERES</b>	<i>Mustela lutreola</i>	Vison d'Europe	1356	OUI
	<i>Lutra lutra</i>	Loutre d'Europe	1355	NON
<b>ESPECE VEGETALE</b>				
<b>OMBELLIFERES</b>	<i>Angelica heterocarpa</i>	à fruits variable L'Angélique	1607	OUI

## **ANALYSE DES EFFETS TEMPORAIRES OU PERMANENTS, DIRECTS OU INDIRECTS DU PROJET SUR L'ÉTAT DE CONSERVATION DES HABITATS NATURELS ET DES ESPÈCES DU SITE**

Le Plan Local d'Urbanisme, sans autoriser par lui-même la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, est néanmoins applicable à leur réalisation. Par conséquent, il convient d'anticiper les incidences prévisibles de l'approbation du plan sur l'état de conservation des habitats et des espèces qui ont justifié la désignation en site d'intérêt communautaire.

### **INCIDENCES DIRECTES**

#### **Les secteurs en zone inondable (zone rouge du PPRI)**

La majeure partie du périmètre Natura 2000 est incluse en zone rouge du PPRI « vallée de l'Isle et de la Dronne ». Cette zone rouge correspond à la zone d'expansion de la crue centennale. Elle inclut la zone la plus exposée, où les populations et les biens sont exposés au risque d'inondations exceptionnelles, avec des hauteurs d'eau importantes ou des vitesses élevées d'écoulement des eaux. En secteur non urbanisé, cette zone rouge préserve le champ naturel d'expansion de crue centennale afin de ne pas aggraver les inondations en amont et en aval. En principe cette zone rouge est inconstructible. Seuls y sont admis :

#### Sur les constructions existantes

*Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, y compris leurs aménagements dans les limites fixées en annexe : « prescriptions applicables au bâti existant dans les zones inondables »*

*La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre*

*La rénovation qui est autorisée à condition que les travaux aient pour objet de diminuer la vulnérabilité des biens et d'accroître la sécurité des personnes au regard du risque sans augmenter le nombre de logements. Les dits travaux s'inspirent de la réglementation prescrite au chapitre 2 – article 1.2.*

*Une extension inférieure à 10 m<sup>2</sup>.*

#### Les opérations d'aménagement suivantes

*Les travaux d'installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs. Ils ne pourront être envisagés qu'après études préalables et accord des services compétents.*

*Les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés.*

*Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable.*

*Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, et que le matériel soit démontable.*

*Sont seulement autorisées les constructions indispensables au sport nautique et au tourisme fluvial à condition que les installations n'entravent pas le libre écoulement des eaux et que le plancher des bâtiments recevant du public soit au dessus de la cote centennale. L'usage des ces bâtiments en vue d'hôtellerie et d'hébergement est formellement exclu.*

### Certaines exploitations des terrains

Les extractions de matériaux, à condition qu'elles ne modifient pas l'écoulement des eaux. Les installations de criblage et de concassage doivent être soit déplaçables, soit ancrées afin de résister à la pression de l'eau jusqu'à la côte centennale. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.

Les cultures annuelles, pacages et pépinières.

La viticulture avec les normes suivantes en cas de création ou de replantation :

- Intervalle de 1,50 m minimum entre rangs ;
- Distance entre pieds sur le rang de 1 m minimum.

La culture arboricole avec les normes suivantes en cas de création ou de replantation :

- Intervalle de 4 m minimum entre rang ;
- Distance entre pieds sur le rang de 2 m minimum avec des troncs d'arbres de 0,50 m minimum de hauteur.
- Toutefois, dans la partie inondable où la vitesse du courant est inférieure à 0,2 m/s, l'intervalle minimum entre rang peut être réduit à 2 m et la distance entre pieds sur le rang à 1 m.

Ces normes s'appliquent à tout autre type de plantation dans la zone.

### Pour les besoins de l'activité agricole

La construction de bâtiments agricoles ou leur extension, à l'exclusion de tout chai de vinification, sachant que celle-ci ne pourra excéder 800 m<sup>2</sup> par siège d'exploitation situé dans la zone inondable selon les normes suivantes, afin de minimiser les effets de tels bâtiments sur l'écoulement et leur vulnérabilité :

- La plus grande longueur du bâtiment est dans l'axe d'écoulement du lit majeur ;
- La hauteur à l'égout de la toiture est supérieure à la côte de référence ;
- La construction est faite selon le type « hangar métallique » ou autre structure insensible à l'eau avec :
  - o Des portiques fixés au sol par des fondations reliées entre elles par un chaînage destiné à rendre l'ensemble monolithique au cas où un dé de fondation serait déchaussé par l'action des courants ;
  - o Des bardages déclavetables sur les côtés ou système équivalent ;
  - o Des portes basculantes ou système équivalent.

La rénovation de tout chai existant ou leur extension, sachant que celle-ci ne pourra excéder 800 m<sup>2</sup> par siège d'exploitation situé dans la zone inondable selon les normes suivantes afin de minimiser les effets de tels bâtiments sur l'écoulement et leur vulnérabilité :

- La plus grande longueur du bâtiment est dans l'axe d'écoulement du lit majeur ;
- La hauteur à l'égout de la toiture est supérieure à la cote de référence ;
- L'extension est faite selon le type « hangar métallique » ou autre structure insensible à l'eau avec des portiques fixés au sol par des fondations reliées entre elles par un chaînage destiné à rendre l'ensemble monolithique au cas où un dé de fondation serait déchaussé par l'action des courants ;
- Cette rénovation ou extension devra s'appliquer à diminuer la vulnérabilité de l'existant.



Afin d'assurer le respect des prescriptions du plan de prévention des risques, le règlement de l'ensemble des zones directement concernées par le PPRI comprend la mention suivante : *Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.* Par ailleurs, le PPRI est annexé au dossier de PLU, ainsi que prévu à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme. Les conditions posées par le PPRI sont strictes et interdisent de fait tout développement de l'urbanisation en zone rouge. Ceci explique notamment le choix de la commune de ne pas superposer à ce zonage un périmètre supplémentaire comprenant des dispositions réglementaires spécifiques à la zone Natura 2000.

Seuls les bâtiments agricoles et les constructions indispensables au sport nautique et au tourisme fluvial sont en effet susceptibles de s'implanter sous conditions dans la zone rouge du PPRI. Il convient à cet égard de préciser que l'écriture réglementaire retenue dans le PLU ne permet l'implantation de ces constructions que dans certains secteurs de la zone rouge du PPRI (en A pour les bâtiments agricoles et en NI pour les constructions dédiées aux loisirs).

### **L'implantation de bâtiments agricoles**

La commune a ainsi classé une partie du site Natura 2000 en zone agricole, en cohérence avec l'occupation et l'utilisation actuelles des sols. Dans ces zones agricoles délimitées sur le site Natura 2000, des bâtiments agricoles peuvent être autorisés à s'implanter. L'implantation de tels bâtiments est susceptible d'engendrer une réduction des espaces libres de la prairie inondable, ainsi que la destruction de haies et de boisements existants, constitutifs des habitats d'intérêt communautaire. Par ailleurs, le développement d'activités agricoles peut potentiellement contribuer à l'anthropisation des milieux naturels du site Natura 2000, concourant ainsi à la dégradation de leur potentiel écologique.

Bien que susceptible d'entraîner des incidences sur le site Natura 2000, la possibilité d'implanter des bâtiments agricoles en zone Natura 2000 peut néanmoins apparaître nécessaire afin de favoriser le maintien des pratiques culturales actuelles, et de conserver les caractéristiques de la prairie inondable et de ses milieux ouverts. C'est pourquoi la commune a choisi d'autoriser l'implantation de bâtiments agricoles sous conditions dans la zone A inondable, tout en cherchant à réduire les incidences potentielles induites par cette décision :

- Tout d'abord, dans le cadre des dispositions réglementaires du PLU, la commune a choisi d'encadrer de manière stricte les possibilités d'implantation de ces constructions (voir cartes ci-dessous). La zone agricole a été définie en fonction de l'occupation et de l'utilisation actuelles des sols, dans la mesure du possible à l'écart du lit mineur de l'Isle. La zone agricole n'occupe ainsi qu'une part limitée de la zone Natura 2000, classée essentiellement en zone naturelle ;
- Par ailleurs, l'article 7 du règlement de la zone agricole précise que les constructions doivent être implantées en observant un retrait au moins égal à trois mètres vis à vis des limites séparatives. Dans la mesure où les haies bocagères matérialisent couramment les limites de propriété au sein de la prairie inondable, cette mesure est de nature à prévenir la destruction de haies suite à l'implantation d'une construction sur une limite séparative ;
- Cette disposition est complétée par la mise en œuvre de mesures destinées à assurer la préservation des haies et boisements existants au sein de la zone Natura 2000. En effet, il convient de souligner que l'ensemble des ripisylves et des ensembles boisés significatifs de la zone Natura 2000 ont été classés en EBC (espaces boisés classés) au titre de l'article L.130-1, y compris lorsque ces boisements sont situés en zone agricole. Cette mesure permet de soumettre les coupes et abattages à autorisation préfectorale et interdit a priori tout défrichement. Cette mesure de protection vise à assurer la conservation des habitats d'intérêt communautaire présents sur la commune (forêts alluviales, prairies inondables...). Les boisements longeant le cours de l'Isle et de ses tributaires ont ainsi été identifiés, de même que les principales haies bocagères de la vallée inondable. A noter que ces boisements n'étaient pas identifiés comme tels dans le POS approuvé en 2001.

Ci-dessous : les trois zones agricoles en zone Natura 2000



### ***L'implantation de constructions dédiées aux loisirs***

Il est également prévu de mettre en valeur les anciennes gravières au nord de Saint-Denis-de-Pile. Pour ce faire, la commune a choisi de classer le site de la Chèvre dans un secteur de la zone N, noté NI, dans lequel sont autorisées « les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités sportives, touristiques et ou de loisirs sous conditions de s'intégrer dans l'environnement naturel du site et exclusivement dans le cadre d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif ». La rédaction choisie vise à préciser la règle énoncée dans le PPRI, en vertu duquel sont autorisées « les constructions indispensables au sport nautique et au tourisme fluvial » ainsi que « les aires de jeux et de sports ».

L'implantation de telles constructions peut engendrer des incidences directes dommageables pour la conservation du site Natura 2000, dans un secteur susceptible d'abriter des habitats et des espèces d'intérêt communautaires. Les aménagements et les installations susceptibles d'être implantées peuvent ainsi entraîner la destruction d'habitats ou d'espèces d'intérêt communautaire et en favorisant sa fréquentation, élever le niveau d'anthropisation du milieu.



Consciente de la fragilité des milieux naturels qui se sont développés sur ce site suite à la fin de l'exploitation de la gravière, la commune a souhaité mettre en œuvre via le PLU les dispositions nécessaires afin d'assurer une mise en valeur respectueuse de l'environnement de cet espace :

- La commune a identifié de manière précise les parcelles susceptibles d'accueillir des constructions telles que celles prévues par le PPRI, et interdit de fait l'implantation de telles constructions dans le reste de la zone N.
- Des conditions ont été posées de manière à assurer l'insertion paysagère et environnementale des constructions potentielles sur le site, à l'article 2 du règlement du secteur NI ;
- Seules les constructions intégrées au sein d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées en vertu des dispositions de ce même article du règlement ;
- Les boisements le long des plans d'eau de l'ancienne gravière ont été classés en EBC.

Indépendamment des dispositions du document d'urbanisme, la commune possède la maîtrise foncière des terrains prévus afin de permettre la réalisation d'un projet en cohérence avec le règlement du PLU.

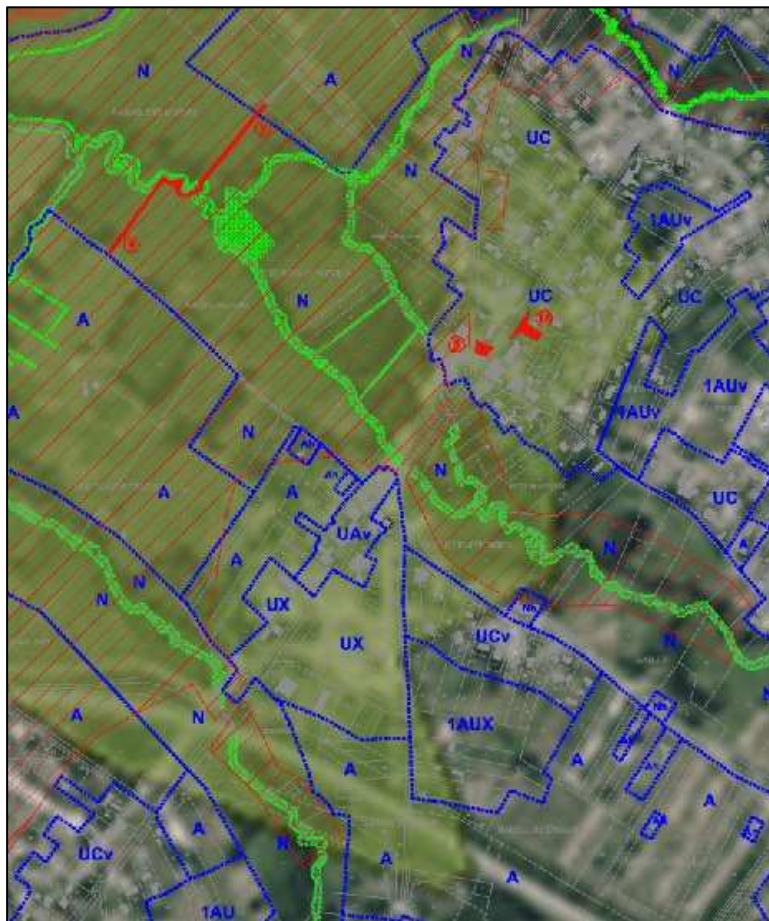
Les réflexions en cours sur ce secteur concernent la réalisation d'aménagements légers destinés à organiser notamment les pratiques récréatives dont les anciennes gravières sont déjà le support aujourd'hui, en particulier les activités de pêche.

Il est par ailleurs rappelé que conformément à l'article L.414-4, si un programme ou projet d'activités, de travaux d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, celui-ci devra faire l'objet d'une évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation du site. Toute implantation de bâtiment agricole ou d'une construction dédiée aux loisirs engendrant des incidences trop importantes sur le site pourra ainsi être refusée, au regard des incidences notables susceptibles d'affecter la zone Natura 2000.

**Les dispositions adoptées limitent ainsi fortement les possibilités de destruction d'habitats naturels ou d'espèces au sein de la zone Natura 2000, en n'autorisant que les occupations et utilisations du sol prévues en zone inondable dans le PPRI approuvé par arrêté préfectoral. Elles limitent fortement les risques d'atteinte aux berges, classées en zone N, et encadrent les possibilités de développement de l'activité agricole ou touristique. En outre, elles permettent d'améliorer le niveau de protection des boisements et haies bocagères existantes, préservées grâce à la mise en place d'EBC.**

## Les secteurs hors zone inondable

Certains secteurs de la zone Natura 2000 sont néanmoins situés à l'extérieur de tout périmètre du PPRI, cette dernière transgressant par endroit les limites de la zone inondable. C'est notamment le cas dans quatre secteurs de la commune, à Grand Frappe, à Petite Frappe, au niveau du centre ancien, ainsi qu'au Matha. Le règlement du PPRI ne s'appliquant pas dans ces secteurs, les dispositions applicables sont différentes, adaptées en fonction de l'occupation et de l'utilisation actuelles ou projetée des sols.



Grand Frappe et Petite Frappe



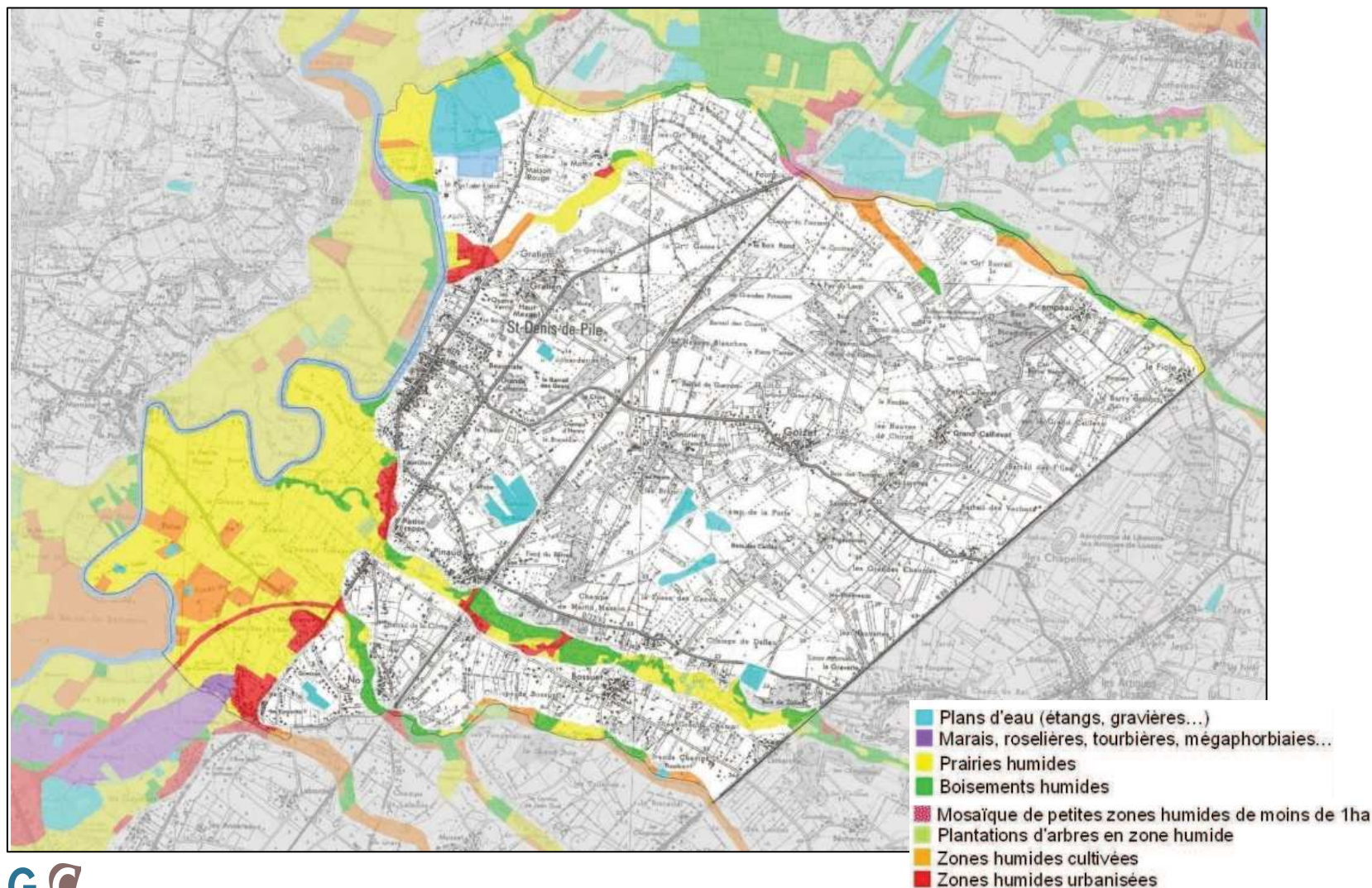
Centre ville



Le Matha et Maison Rouge

Les dispositions applicables dans les zones U et AU délimitées au sein du périmètre de la zone Natura 2000 ou à ses abords immédiats autorisent l'implantation de constructions nouvelles, et notamment de constructions à destination d'habitation ou d'activités. Le projet peut donc potentiellement avoir des incidences négatives sur l'état de conservation du site. Il convient donc d'analyser plus précisément les caractéristiques des milieux susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions du fait des dispositions du plan.

Dans l'attente de la réalisation d'inventaires plus complets dans le cadre de l'élaboration du DOCOB, la cartographie des zones humides effectuée par l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) transmise à la commune en 2008 peut servir de base en vue d'évaluer le potentiel écologique de la zone Natura 2000. Il convient de souligner qu'aucune des zones U ou AU délimitée en zone Natura 2000, en dehors du PPRI, n'empiète sur les zones humides inventoriées par EPIDOR.



Les terrains en zone Natura 2000 classés en zone U ou AU correspondent dans l'ensemble à des milieux dotés d'une valeur écologique dégradée à très dégradée.

Il s'agit :

- De terrains déjà bâtis ou de dents creuses d'urbanisation enclavées dans le centre ville (UA) ou au niveau de villages anciens (UAv et UCv) ;
- Du secteur pavillonnaire en périphérie sud du centre ville (UC), disposant d'un certain potentiel en matière de densification ou de reconfiguration (1AUv) ;
- D'espaces dédiés aux équipements sportifs et de loisirs dans le centre ville, autour du château de Beaumale, dont la vocation est confortée par le PLU (UE) ;
- De parcelles d'ores et déjà aménagées en vue de l'installation d'activités économiques (UX) ;
- De secteurs retenus pour l'extension d'une zone d'activités économiques, en continuité des terrains actuellement aménagés (1AUX).

Parmi ces différents sites, seule la zone 1AUX présente actuellement le caractère d'espace naturel ou agricole, les autres correspondant à des espaces urbanisés fortement anthropisés (voir photos ci-dessous). **Ces espaces urbanisés ne correspondent à aucun des habitats d'intérêt communautaire répertoriés sur le site.** Seule la zone 1AUX mérite par conséquent un examen plus attentif.



Le centre ville – UA



Grand Frappe – UAv et UCv



Le stade – UE



La zone d'activités économiques – UX et 1AUX (arrière plan)



Les extensions pavillonnaires récentes – UC et 1AUv (arrière plan)

La zone 1AUX classée au sein du site Natura 2000 est enclavée entre l'autoroute A89 au sud, les extensions linéaires de l'urbanisation depuis le village de Grand Frappe au nord, la zone d'activité économique aménagée à l'ouest et les espaces viticoles à l'est. Des boisements sont présents de manière sporadique à l'est du site, en dehors de la zone Natura 2000. Aucun cours d'eau ne traverse ce site. Ce secteur correspond à une friche agricole, présentant une biodiversité relativement appauvrie. **Il ne s'agit pas d'un habitat d'intérêt communautaire tel que ceux décrits dans le cadre du FSD.**

Par ailleurs, ce site n'est pas identifié comme jouant un rôle particulier dans le fonctionnement de la trame verte et bleue locale. Les nombreux axes routiers ainsi que l'urbanisation diffuse ou linéaire en bordure de la zone contribuent clairement à son isolement, du point de vue écologique. **Il n'entretient donc pas de lien direct avec les habitats ayant justifié la désignation de la vallée de l'Isle en SIC.**

**Par conséquent, l'extension de l'urbanisation dans ce secteur ne peut avoir d'incidence directe significative sur l'état de conservation du site Natura 2000.**



**A droite : zoom sur la zone 1AUX de la Frappe**

**Ci dessous : vue sur la zone 1AUX depuis l'ouest du site**



Des zones agricoles, à l'extérieur de la zone rouge du PPRI, sont également incluses à l'intérieur du site Natura 2000 de la Vallée de l'Isle. En zone A, seules peuvent être admises les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants. Ces prescriptions, en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme, permettent d'éviter la poursuite de l'urbanisation diffuse du territoire tout en permettant les installations nécessaires à la pérennité de l'activité agricole. D'une manière générale, les zones agricoles hors zone inondable sont séparées de la vallée inondable par des zones urbanisées ou des voies routières (l'autoroute A89 et la route de Guitres en particulier). **Les milieux qui s'y développent ne correspondent pas aux habitats d'intérêt communautaire identifiés dans le FSD.** Il s'agit de prairies permanentes, pâturées, ne présentant pas les caractéristiques et le potentiel écologique des prairies humides de la zone inondable. **L'implantation possible de constructions nécessaires à l'activité agricole n'y est donc pas susceptible de causer des incidences notables sur l'état de conservation des habitats de la zone Natura 2000.**

Il existe également des secteurs du site Natura 2000 classés en zone N. Le règlement de la zone N ne permet pas l'implantation de nouvelles constructions hormis celles nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux. Ces zones N hors PPRI correspondent à des espaces riverains d'un habitat d'intérêt communautaire, en l'occurrence la forêt alluviale (voir carte de l'inventaire des zones humides). **L'implantation de constructions nouvelles dans ces espaces aurait une incidence négative directe sur l'état de conservation du site Natura 2000,** c'est pourquoi la commune a choisi d'y imposer des règles très strictes (en n'y autorisant pas par exemple les constructions destinées à l'exploitation agricole, alors que le code de l'urbanisme le permet en principe). **Les dispositions réglementaires retenues pour cette zone, n'autorisant que les constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, ne sont donc pas susceptibles d'engendrer des incidences notables sur l'état de conservation du site.**

Ces zones comprennent des sous-secteurs, qui ont été instaurés afin de permettre l'évolution du bâti non agricole existant (Ah et Nh). Elles comprennent également des secteurs Uh, dont les dispositions réglementaires sont identiques mais ne correspondant pas à des secteurs de taille et de capacité limitées. Le périmètre de ces secteurs est défini en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme (secteurs de taille et de capacité limitées). Les constructions nouvelles destinées à l'habitation ne sont pas autorisées dans ces zones, seule leur extension est admise. Leur périmètre est fixé aux limites actuelles des secteurs déjà bâtis, de manière à prévenir tout risque d'extension de l'urbanisation, à l'occasion par exemple de la construction d'annexes. **Dans la mesure où leur périmètre se limite aux hameaux existants, ce type de disposition réglementaire ne peut aboutir à la destruction d'habitats naturels d'intérêt communautaire.**

## INCIDENCES INDIRECTES

Les incidences liées à l'occupation du site sont de trois ordres :

- la dégradation du fonctionnement hydraulique, due à une hausse de la pression exercée sur la ressource en eau potable, à une augmentation des volumes d'effluents traités en sortie de STEP et à une modification des conditions d'infiltration des eaux pluviales ;
- l'eutrophisation des milieux aquatiques, suite à des rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu récepteur ;
- la dispersion d'espèces invasives, depuis les zones ouvertes à l'urbanisation.



## Dégradation du fonctionnement hydraulique

Concernant la possible dégradation du fonctionnement hydraulique, il convient de rappeler que le développement de l'urbanisation induit par la révision du document d'urbanisme a fait l'objet d'analyses spécifiques annexées au PLU (annexes sanitaires).

Des dispositions sont envisagées, détaillées dans les différents documents joints en annexe, afin que la surface potentiellement imperméabilisée et le nombre de raccordements au réseau AEP ne soient pas de nature à altérer les dynamiques et le fonctionnement hydraulique du territoire. Un programme de travaux a ainsi été validé en parallèle à l'élaboration du PLU, de manière à redimensionner le réseau pluvial en fonction du développement prévu.

Par ailleurs, des mesures destinées à limiter l'imperméabilisation ont été prises dans le cadre du règlement, notamment à l'article 4 : « *Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier. Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2* ».

La disponibilité de la ressource en eau est suffisante pour faire face à la hausse de la consommation induite par l'accueil de nouveaux habitants. C'est la conclusion de l'étude menée en 2012 par le SIEPA du Libournais afin de mesurer les incidences du PLU sur la consommation d'eau potable projetée à l'environ 2030. Le Syndicat possède en effet une ressource suffisante pour assumer l'augmentation de population prévue, avec une marge d'environ 24 %.

Le développement pourra induire une augmentation du débit en sortie de STEP, compte tenu du volume d'effluents supplémentaires susceptibles d'être produits. Les solutions techniques, en vue de mettre en œuvre les options validées dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement conjointement à la révision du PLU, devront dans tous les cas faire l'objet d'autorisations particulières, de manière à limiter l'impact de l'évolution du débit en sortie de STEP sur le milieu récepteur.

## Risques d'eutrophisation

Les risques d'eutrophisation apparaissent tout à fait limités, dans la mesure où :

- les zones urbanisées ou à urbaniser ouvertes à l'approbation du PLU sont immédiatement raccordables au réseau d'assainissement collectif, lequel présente des caractéristiques suffisantes pour assurer dans de bonnes conditions l'acheminement des effluents jusqu'à la station d'épuration. L'article 4 du règlement de ces zones impose par ailleurs le raccordement des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement ;
- la capacité du réseau et de la station d'épuration est en cohérence avec le projet de la commune. En effet, la capacité nominale d'épuration de cet ouvrage correspond à un débit de 1000 m<sup>3</sup>/jour et selon la moyenne observée en 2011, cet ouvrage a reçu 319 m<sup>3</sup>/ jour de charges brutes de substances polluantes collectées soit 31% de sa capacité totale. L'état général de la station est correct et celle-ci ne souffre pas de dysfonctionnements majeurs (Source : sieag, octobre 2013) ;
- la majorité des secteurs dont la desserte par le réseau collectif n'est pas prévue dans le zonage d'assainissement révisé est classée en zone agricole ou naturelle et dotée de dispositions réglementaires ne permettant pas l'implantation de nouvelles constructions principales à destination d'habitation (sauf celles nécessaires à l'activité agricole). Les constructions susceptibles d'être admises dans les zones non desservies ainsi que les adaptations ou extensions induisant une augmentation du volume d'eaux usées devront être dotées de dispositifs d'assainissement autonome aux caractéristiques compatibles avec la réglementation en vigueur.

## Risques d'introduction d'espèces invasives

Enfin, les dispositions de l'article 13 sont de nature à limiter la dispersion d'espèces invasives, dans la mesure où il est notamment précisé que le « *choix des essences végétales devra être en cohérence avec la végétation locale* ». Ce type de disposition tend à limiter le risque d'introduction et de dispersion d'espèces faunistiques ou floristiques invasives, susceptibles de coloniser les habitats d'intérêt communautaire. La fragmentation écologique importante du territoire tend également à réduire les possibilités de dispersion d'espèces invasives.

## CONCLUSION DE L'ÉTUDE D'INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

Compte tenu des options retenues dans le cadre du projet de PLU, ses dispositions réglementaires sont de nature à :

- Eviter la destruction d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire ;
- Prévenir les atteintes aux berges du cours d'eau ;
- Interdire le défrichement des espaces boisés remarquables ;
- Limiter les modifications du régime des eaux ;
- Prévenir les risques de pollution de l'eau et d'eutrophisation ;
- Réduire les risques d'introduction et de dispersion d'espèces invasives.

Il convient également de souligner que sur chacun de ces points, la révision du document d'urbanisme marque une avancée au regard des objectifs de conservation du site Natura 2000.

### Évitement de la destruction d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire

L'évolution du document d'urbanisme permet de mieux encadrer l'implantation des constructions admises par le PPRI en zone inondable. En effet, dans le règlement du Plan d'Occupation des Sols, il était prévu qu'en secteur NDi n'étaient admises que « les occupations et utilisations respectant les servitudes du plan de prévention des risques d'inondation, annexé au POS ». Ceci implique que dans l'ensemble de la zone ND classée en secteur inondable, le POS admettait indirectement l'implantation de bâtiments agricoles et de constructions indispensables au sport nautique et au tourisme fluvial. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a choisi de limiter les possibilités offertes en matière d'implantation des constructions. Les formulations retenues dans le règlement autorisent l'implantation de bâtiments agricoles uniquement en zone A, et l'implantation de constructions en lien avec les loisirs n'est permise qu'au sein du secteur NI.

Par ailleurs, la révision du document d'urbanisme vise notamment à reclasser en zone agricole d'importantes surfaces jusque là envisagées pour une extension de l'urbanisation au sein de la zone Natura 2000, en particulier au nord de la commune le long de la route de la Reuille (voir carte ci-contre). Si les parcelles en question ne correspondent à aucun habitat d'intérêt communautaire (friches agricoles, jardins d'agrément, vignes), elles sont susceptibles d'entretenir un lien – certes ténu – avec les habitats de la zone Natura 2000, notamment en raison de la présence de boisements sur le site et de zones inondables directement au sud, connectées aux rives de l'Isle via des continuités boisées en bord de routes. En reclassant des espaces en zone agricole ou naturelle, le projet permet ainsi de mieux protéger les fonctionnalités écologiques du territoire, en préservant davantage les zones humides et leurs abords immédiats, qu'elles soient situées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone Natura 2000.

Il convient à cette occasion de préciser que le reclassement en zone U de quartiers classés en NDi dans le POS vise uniquement à asseoir la fiabilité juridique du document (il s'agit de zones urbanisées) et ne crée pas de droits à construire, dans la mesure où la zone U demeure soumise aux prescriptions du PPRI.



### **Protection des berges et des espaces boisés remarquables**

Les berges de l'Isle, soumises aux prescriptions du PPRI, ont été intégralement classées en zone naturelle. Seules les constructions isolées au bord de la rivière ont été classées en secteur Nh, de manière à y permettre l'extension limitée à 10 m<sup>2</sup> des constructions existantes. Les boisements existants y sont désormais protégés, grâce à la mise en place d'espaces boisés classés. En effet, si le document graphique du POS comprenait des EBC, ces derniers ne protégeaient que les ensembles boisés les plus significatifs de la commune, et ne prenaient pas en considération les ripisylves, les alignements ou les haies bocagères. Ainsi, les dispositions adoptées permettent de prévenir, dans le cadre du PLU, le risque d'érosion des berges ainsi que celui de transformation ou de régression de la forêt alluviale, qui sont identifiés comme des menaces importantes susceptibles de détériorer la qualité écologique du site.

### **Limitation des atteintes à la qualité et au régime des eaux**

Le règlement du PLU prévient davantage les risques de modification du régime des eaux, en comprenant davantage de recommandations, s'agissant de la gestion des eaux pluviales. Ces dispositions permettent de limiter l'impact de l'imperméabilisation attendue du fait de l'ouverture à l'urbanisation prévue dans le document d'urbanisme. Parallèlement à l'élaboration du PLU et aux choix réalisés en matière de stratégie urbaine, la commune a lancé des études afin de s'assurer de l'adéquation entre le document d'urbanisme et la configuration ou la capacité des réseaux. La commune a ainsi procédé à une révision du zonage d'assainissement, avec une extension des secteurs desservis non seulement afin de prendre en compte les zones à urbaniser, mais également afin d'assurer le raccordement de villages jusque là assainis via des dispositifs de traitement individuels et pour certains situés en zone Natura 2000. Cet engagement de la collectivité en vue d'étendre les zones assainies grâce au réseau collectif, en cohérence avec la capacité des ouvrages de traitements actuels ou à créer (au niveau des villages), vise à réduire le risque de pollution diffuse induit par le dysfonctionnement de dispositifs d'assainissement autonome, et à limiter ainsi l'eutrophisation des cours d'eau du territoire que sont l'Isle mais aussi l'ensemble de ses tributaires.

### **Réduction du risque d'introduction et de dispersion d'espèces invasives**

Dans le cadre de l'élaboration des documents de planification, la rédaction du règlement n'offre que peu d'outils en vue de limiter l'introduction dans le milieu naturel d'espèces exotiques. Cependant, le règlement précise tout de même que le « *choix des essences végétales devra être en cohérence avec la végétation locale* ». Ce type de disposition ne figurait pas dans le précédent document d'urbanisme. Bien que la portée et l'efficacité de ce type de mesure réglementaire demeurent relativement limitées, elle témoigne de la prise en compte par la commune des menaces pesant sur le site et de son engagement dans la démarche de préservation des habitats d'intérêt communautaire de la vallée de l'Isle.

L'élaboration du PLU a ainsi permis aux élus de Saint-Denis-de-Pile de mettre en place des dispositions réglementaires adaptées, en vue d'améliorer la préservation du patrimoine naturel de la commune, et en particulier le site Natura 2000 de la Vallée de l'Isle.

**Au vu de ces différents éléments et compte tenu de la configuration du territoire, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature du projet et des dispositions réglementaires qui en découlent, le PLU n'est pas susceptible, pendant sa durée de validité, d'engendrer des effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation de la Vallée de l'Isle en site d'intérêt communautaire.**

## 7. MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION DES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

---

## UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE POSITIVE

L'évaluation environnementale du PLU de Saint Denis de Pile réalisée a montré que la mise en œuvre du document d'urbanisme n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement mais qu'au contraire les répercussions seront positives et notamment au regard :

- de la prise en compte des caractéristiques physiques et naturelles de la commune,
- des activités humaines,
- des ressources naturelles disponibles,
- des différentes sources de pollution,
- du cadre de vie communal,
- des risques et des nuisances.

L'évaluation positive est le résultat d'un projet de territoire durable et intégré ayant permis de mettre au cœur des réflexions les grands enjeux environnementaux identifiés en phase diagnostic. Par ailleurs, cette évaluation est le résultat de mesures ayant été prises pendant l'élaboration du PLU afin d'éviter, réduire voire compenser l'impact de la mise en œuvre du document d'urbanisme sur l'environnement.

## MESURES D'ÉVITEMENT

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU de Saint Denis de Pile, différentes mesures peuvent être prises afin d'éviter d'impacter de manière négative l'environnement :

- **Éviter le phénomène d'étalement urbain** : par le développement des zones urbaines en densifiant les dents creuses identifiées et en se limitant strictement au zonage défini dans ces zones et en se référant aux orientations d'aménagement et de programmation afin de développer les zones urbaines ou à urbaniser selon les formes urbaines définies et dans les périmètres établis.
- **Éviter que le développement de l'urbanisation ait un impact sur l'environnement** : par le respect et la mise en œuvre des recommandations réglementaires dans ces zones, notamment par rapport à l'utilisation du sol dans chaque zone, aux techniques d'assainissement à mettre en œuvre (réalisation des projets de mini-station d'épuration dans les villages), à la gestion des eaux pluviales, aux différentes préconisations en matière de plantations et de traitement des espaces végétaux, aux différentes caractéristiques relatives à l'implantation des constructions sur le territoire et aux caractéristiques des constructions elles-mêmes.
- **Éviter les déplacements sur le territoire** : par le respect des cheminements doux prévus par les orientations d'aménagement et de programmation sur l'ensemble des zones de développement, par la prise en compte des recommandations de l'étude de mobilité réalisée conjointement à l'élaboration du PLU (annexée au présent rapport) et par le respect de la programmation prévue en matière d'implantation de locaux à vocation commerciale, de bureaux, de services, d'équipements publics dans le centre ville, au cœur de la trame urbaine et à l'entrée Nord de la commune.

- **Eviter le développement incontrôlé des zones à urbaniser et des espaces stratégiques pour la commune:** par la mise en place opérationnelle des projets prévus dans ces secteurs, notamment au niveau du site des « Chèvres », des « Grands Equipements scolaires » de l'Aigron, du futur « Quartier Durable », de la zone 2AU en Centre Ville, de la zone d'équipements du Barail des Jais, de la zone de sports et loisirs de Champ de Robert et par la réalisation des projets envisagés au niveau des emplacements réservés définis sur l'ensemble du territoire communal.

## MESURES DE RÉDUCTION

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU de Saint Denis de Pile, des mesures de réduction de l'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement pourront être envisagées ; l'évaluation environnementale ayant permis de déceler quelques points négatifs liés à la mise en œuvre du PLU.

D'une manière générale, ces éléments impactant l'environnement sont liés au développement historique de la commune et seules des mesures à très long terme pourront réduire leur impact sur l'environnement, voire les supprimer :

- **Réappropriation des éléments bâtis dans les zones concernées par le PPRI ainsi que dans les périmètres de la ZNIEFF de type 2 et le périmètre Natura 2000 :** à très long terme, la commune, en tant que gestionnaire de son territoire, pourra se positionner afin de se réapproprier au « coup par coup » les espaces bâtis concernés par ces périmètres de protection afin de les réaménager en espaces naturels, vierges d'éléments impactant l'environnement.
- **Là où l'action privée n'interviendra pas,** envisager le lancement d'une campagne de dépollution et/ou de viabilisation des zones concernées par d'anciennes décharges ou zones de dépôt (identifiées dans le diagnostic): ces zones pourraient faire l'objet de projets de dépollution ou de viabilisation technique (étude de sol, remblais techniques, étude béton armé le cas échéant...) afin de réduire la part de ces espaces sur le territoire communal. Cette action pourrait concerner en particulier les zones situées à proximité d'espaces naturels remarquables (cours d'eau, boisements,...).
- **Continuer à aménager le territoire de la commune en relation avec les différents organismes supra communaux :** afin de pouvoir rendre opérationnelles les mesures envisagées dans le cadre du PLU (aménagement de la traversée urbaine le long de la RD 674, cheminements doux le long de l'Isle, sentiers de randonnées...) et de développer le territoire en cohérence permanente avec les objectifs supra-communaux évoluant. Cette veille permettra également de continuer le développement du territoire communal en accord avec les futurs objectifs relatifs au Site Natura 2000 traversant la commune et de réduire ainsi les impacts négatifs sur l'environnement ; le DOCOB étant amené à être rédigé.
- **Mettre en place une communication permanente autour du développement territorial communal :** au delà de l'aménagement et du développement du Centre Ville communal, un travail de sensibilisation peut être mis en place auprès de la population afin qu'elle réinvestisse, à long terme, la trame urbaine principale de la commune.

## MESURES COMPENSATOIRES

Etant donné l'évaluation environnementale positive du PLU de Saint Denis de Pile, aucune mesure compensatoire n'est envisagée à ce stade du développement communal. Le projet de PLU a été élaboré de manière à ne pas altérer les espaces naturels remarquables et les zones de développement ont été définies hors de ces espaces. Le projet de PLU ayant permis en outre de protéger de nombreux espaces naturels et de valoriser des espaces à vocation agricole.

## 8. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

---



## SUIVRE LE PLU DE SAINT DENIS DE PILE : LA CONCRÉTISATION D'UN PROJET DE TERRITOIRE DURABLE

La mise en œuvre du projet de PLU n'est pas sans conséquence pour le territoire communal de Saint Denis de Pile et va conditionner l'évolution de la vie dionysienne. Il est dans ce sens important d'assurer un minimum de suivi de cette mise en œuvre afin de s'assurer du développement optimal du territoire à court, moyen et long terme mais également afin de s'assurer de la bonne application des mesures envisagées dans le cadre du nouveau document d'urbanisme.

Pour cela, il est proposé de prendre en considération une série d'indicateurs, en lien direct avec le projet de PLU afin de réaliser ce suivi. **Notons que cette liste n'est pas exhaustive mais indicative et qu'elle pourra évoluer et être complétée au fur et à mesure de l'évolution du territoire communal, notamment par rapport au travail de mise en œuvre réalisé par les élus, le Service Aménagement urbanisme, les services techniques et par rapport aux éventuelles évolutions réglementaires et législatives à venir.**

Cinq familles d'indicateurs peuvent être évaluées afin de réaliser le suivi de la mise en œuvre du PLU sur la commune de Saint Denis de Pile :

1. Le suivi du développement urbain sur la commune et du rythme de la construction,
2. Le suivi de la création du logement social, objectif majeur du PLU,
3. Le suivi du développement économique,
4. Le suivi du développement des équipements et services,
5. Le suivi de l'évolution de l'environnement sur le territoire face à ce développement.

## LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL AU REGARD DE LA PROGRAMMATION ENVISAGÉE DANS LE PLU

Le développement envisagé sur la commune prévoit la construction de 908 logements d'ici à 2030 dont près de 47% de logements sociaux (soit 426).

Sur la base de la programmation avancée ci-dessus, il est ainsi proposé d'être attentif aux indicateurs suivant :

- **Réévaluer le parc de logements sur la commune, sociaux ou non, à la date d'approbation du PLU (2013)** : l'évaluation du parc de logements sur la commune à la date d'approbation du PLU doit permettre de suivre, dès le début de la mise en œuvre du PLU, la part des dents creuses développées entre le début de l'élaboration du PLU et son approbation. Rappelons que plus de 16 hectares de dents creuses ont été identifiés sur la commune.

Il n'est pas question ici de remettre en cause la programmation prévue dans le PLU mais d'évaluer à chaque instant de sa mise en œuvre l'avancement du développement de l'urbanisation.

- **Réévaluer le parc de logement sur la commune, sociaux ou non, en 2015, au lancement de l'urbanisation des premières zones de développement** : cette évaluation doit permettre de connaître le nombre de logements sur la commune au lancement des premières opérations afin de s'assurer de la cohérence de la programmation avec l'évolution du parc jusqu'à cet instant. **Notons que la programmation sur la commune a été réalisée de manière la plus exhaustive qu'il soit mais que pour des raisons externes à sa mise en œuvre, la date initialement prévue peut être amenée à évoluer.**
- **Evaluer le parc de logements total ainsi que la part des logements sociaux développés sur la commune tous les 3 ans à partir du début des premières opérations** : il est important de suivre l'évolution du parc de logements par rapport aux objectifs définis dans le PADD du PLU et notamment afin d'évaluer l'évolution du développement territorial de la commune, surtout dans les zones prévues à cet effet. Par ailleurs, cette évaluation triennale doit permettre de s'assurer de la réponse efficace aux objectifs de la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain à Saint Denis de Pile et l'atteinte d'une part minimale de 20% de logements sociaux sur la commune. Ce seuil est porté à 25% par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, sachant que la commune ne peut pas bénéficier des exceptions prévues par le décret du 24 juillet 2013. Toutefois, les programmes de réhabilitation des logements permettront d'augmenter le nombre de logements sociaux sur le territoire communal et ainsi de tendre vers les 25%.
- **Evaluer la mise en œuvre opérationnelle des projets envisagés dans les zones destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif** : le développement de la commune passe par l'augmentation du parc de logements afin d'accueillir de nouvelles populations mais également par l'adaptation de l'offre en équipements publics pour ces nouveaux arrivants. Il sera donc important de s'assurer de la cohérence entre l'évolution démographique sur la commune et le développement des zones destinées aux services et équipements publics (Aigron, secteur de Beaumale et à plus long terme le site des « Chèvres », de Champ de Robert...) et ce de manière parallèle à l'évolution du parc de logements.
- **Evaluer la mise en œuvre opérationnelle des projets envisagés à des fins de commerces, bureaux et services** : il est important de s'assurer que l'offre en commerces, services et bureaux sera développée, notamment dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Il conviendra pour cela de suivre l'évolution de la construction des locaux prévus à cet effet en parallèle de la construction des logements.
- **Evaluer la mise en œuvre des projets dans le respect des prescriptions réglementaires et des orientations d'aménagement et de programmation** : il conviendra de s'assurer que la mise en œuvre opérationnelle des projets soit réalisée en accord avec les prescriptions définies dans le règlement (implantations, hauteurs, expositions des constructions, construction de Bâtiments Basse Consommation) et que le développement communal soit en cohérence avec les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (venelles, cheminements doux, création d'espaces publics, de zones tampons végétalisées...).

## L'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT SUR LA COMMUNE FACE AU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

L'environnement a été placé au cœur des réflexions ayant permis l'élaboration du PLU de Saint Denis de Pile. De nombreux espaces ont été protégés et de nombreuses mesures ont été prises afin de les mettre en valeur et, de la même manière, des espaces naturels remarquables non identifiés comme tels jusqu'alors ont fait l'objet de mesures permettant de les revaloriser. La réglementation du PLU devrait permettre à ce titre d'intégrer de manière optimale les futures zones de développement à l'environnement.

Dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du PLU, il est intéressant de voir l'évolution de ces espaces au fur et à mesure du développement de la commune de Saint Denis de Pile et notamment par rapport aux espaces majeurs pour la biodiversité mais aussi ceux situés au cœur des zones de développement :

- **Suivre les interventions sur l'environnement:** Toutes les zones naturelles sont importantes pour la biodiversité mais il est avéré qu'à Saint Denis de Pile plusieurs zones remarquables sont particulièrement riches d'un point de vue écologique. Il conviendra dans un premier temps de s'assurer que le développement de l'urbanisation et des activités sur la commune soient respectueux des ces grandes zones et que les prescriptions technico-réglementaires y soient appliquées et les développements proscrits dans ces secteurs écartés. Pour cela, il est nécessaire d'assurer une veille, par le biais de la police du Maire notamment, afin de s'assurer que les interventions sur des espaces protégés (Espaces Boisés Classés, site Natura 2000, ZNIEFF de type 2, PPRI, cours d'eau...) respectent totalement les prescriptions réglementaires prévues dans le PLU (reculs, déclaration préalable, autorisation, mesures techniques spécifiques,...) et que les interventions interdites soient proscrites.
- **Suivre l'évolution de l'environnement face au développement de l'urbanisation :** la mise en œuvre du PLU induit la mise en place de projets de développement de l'urbanisation. Le PLU de Saint Denis de Pile s'est voulu précis et parfois restrictif dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans le règlement afin de contrôler les actions mises en place pour développer le territoire dans le respect total de l'environnement. Dans cette optique, il convient de s'assurer que toutes ces prescriptions soient appliquées (zones tampons, végétalisation des espaces de stationnement, création d'espaces publics boisés, mise en place de venelles et de cheminements doux, respect des prescriptions liées à la gestion des eaux de pluie...) et que les impacts de ce développement sur l'environnement soient nuls ou minimales. Pour cela, il peut être intéressant de mettre en place une évaluation synthétique de chaque opérations réalisées afin d'évaluer si les préconisations du PLU et des orientations d'aménagement et de programmation ont été respectées et en particulier lorsque ces opérations sont situées à proximité de zones naturelles remarquables (zones humides du Champ d'Henry, du Barail des Jais, vallée de l'Isle...) ou si elles sont destinées à l'implantation d'activités susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement (zones commerciales, zones d'activités...).
- **Suivre l'évolution de l'environnement :** la mise en place de nombreuses restrictions technico-réglementaires doit permettre d'assurer un développement environnemental positif et qualitatif. Grâce à une connaissance historique du développement du territoire communal, il est intéressant que les services concernés (aménagement, environnement), de concert avec les élus, évaluent l'incidence de la mise en œuvre du PLU sur ces grands espaces naturels en rédigeant, par exemple, des notes de synthèse évolutives annuelles de l'état de l'environnement, notamment par rapport à des espaces concrets (site Natura 2000, zones humides, berges de l'Isle, ripisylves, état de propreté des cours d'eau, états des boisements et haies bocagères...).

**Le suivi de la mise en œuvre du PLU doit permettre de s'assurer de l'application des prescriptions envisagées mais également de réaliser des « photographies » du territoire afin d'en évaluer l'évolution. Cette base de données de l'évolution territoriale de Saint Denis de Pile est fondamentale pour connaître l'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et sur la vie dionysienne mais également afin de préparer au mieux d'éventuels projets à plus long terme.**

## 9. PRESENTATION DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La démarche d'évaluation environnementale a démarré avec la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. L'objectif a été de réaliser un diagnostic de l'état actuel de l'environnement, de son fonctionnement, de son évolution naturelle, puis des potentialités offertes vis-à-vis du développement du territoire.

Elle a notamment permis la définition et la hiérarchisation des enjeux et contraintes susceptibles de s'appliquer au projet de PLU. Elle a également permis d'analyser les perspectives d'évolution de l'état de l'environnement, en l'absence de mise en œuvre du PLU (scénario « fil de l'eau »). Cette étape a enfin fourni l'occasion d'analyser l'articulation future du PLU avec les plans et programmes listés à l'article L.122-4 du code de l'environnement.

S'agissant d'une expertise globale, la méthodologie mise en œuvre est une analyse globale portant sur le milieu physique, le milieu naturel, le milieu humain ainsi que le diagnostic du paysage et du patrimoine.

Ces analyses se sont déroulées en 3 étapes principales :

- Recherche bibliographique, analyse approfondie des documents existants
- Une expertise de terrain, avec notamment la visite des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU
- Une phase de synthèse et d'interprétation des données.

Restituée dans le rapport de présentation, cette analyse de l'état initial de l'environnement est présentée comme suit :

- Contexte environnemental ;
- Le cadre de vie paysager de Saint Denis de Pile ;
- Composantes urbaines ;
- Un patrimoine historique et culturel à préserver ;
- Caractéristiques physiques et naturelles de Saint Denis de Pile ;
- Biodiversité et Milieux naturels ;
- Ressources naturelles ;
- Pollutions et qualité des milieux ;
- L'impact de l'activité humaine sur l'environnement ;
- Tendances évolutives : le scénario au « fil de l'eau » ;
- Les grands enjeux de la commune de Saint Denis de Pile ;
- Hiérarchisation des enjeux sur la commune.

L'état initial de l'environnement validé par la commune a servi de base à l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables. Il a également fait l'objet d'une présentation au public, grâce à la réalisation de panneaux de concertation dédiés.

## ELABORATION DU PADD

La synthèse des enjeux environnementaux du territoire a guidé les choix retenus au niveau des orientations générales du PADD, de deux manières différentes :

- En premier lieu, elle a permis la formulation d'orientations et d'objectifs de préservation des espaces naturels remarquables ou ordinaires, de la trame verte et bleue et des espaces de transition entre la ville et les espaces naturels. Les secteurs à fort enjeu environnemental identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement pourront ainsi être protégés et mis en valeur, le cas échéant.
- En second lieu, les orientations et les objectifs fixés ou arrêtés dans le PADD ont été analysés au regard de leur incidence potentielle sur l'environnement de manière à détecter, dès la formulation de la stratégie d'aménagement et de développement durables, les impacts potentiellement négatifs du projet sur l'environnement.

## EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour chaque thématique abordée dans le cadre de l'évaluation environnementale, les incidences prévisibles des dispositions réglementaires ont été analysées et qualifiées :

- elles peuvent être positives, c'est-à-dire favorables au maintien et à l'amélioration de la qualité environnementale ;
- elles peuvent être négatives, et concourir par exemple à la destruction ou à la dégradation des milieux naturels ou des espèces répertoriées;
- elles peuvent découler directement ou indirectement de l'application des dispositions du PLU.

Cette analyse a été réalisée parallèlement à la formulation des premières propositions réglementaires, en recourant à des tableaux de synthèse, comprenant 3 entrées : un critère d'incidence sur l'environnement, la qualification de l'incidence et son appréciation.

Dans la mesure du possible, les « effets secondaires », cumulatifs, ont également été analysés, et appréciés au regard d'un barème comptant 82 critères d'évaluation, avec 3 critères d'appréciation :

- Satisfaisant (1) : on estime ici que le PLU apporte une réelle valeur ajoutée sur l'environnement
- Acceptable (0) : l'ensemble des mesures mises en place par le PLU n'apporte pas de réelle valeur ajoutée sur l'environnement mais ne compromet pas la situation actuelle
- Insatisfaisante (-1) : la mise en place de certaines mesures par le PLU peuvent avoir des incidences sur l'environnement

Ce système d'appréciation permet de dresser le profil environnemental de la commune « post-PLU ». Chaque appréciation est justifiée.

Par ailleurs, c'est au cours de cette étape que les caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du plan ont été analysées, grâce à de nouvelles visites de terrain et au recours à des références bibliographiques complémentaires.

L'évaluation des incidences du document en cours d'élaboration a permis une évolution des dispositions envisagées s'avérant incompatibles avec les objectifs de préservation et de mise en valeur de l'environnement de la commune. En particulier, les dispositions applicables dans 4 secteurs ont ainsi évolué suite à la mise en évidence d'incidences négatives trop élevées.

- Au niveau de la Z-A du Vignon. Le classement de 200 hectares en zone 2AUX a ainsi été envisagé dans le cadre d'un premier scénario de zonage. Les études environnementales menées spécifiquement sur ce secteur ont permis de réduire une première fois la superficie prévue pour cette zone d'activité, à hauteur de 120 hectares. Cette superficie a été ramenée à environ 23 hectares, suite à l'avancée du projet et à l'examen des contraintes programmatiques. Les parcelles qui n'ont pas été retenues ont été classées en zone agricole. La démarche a ainsi permis de réduire la consommation foncière globale possible du fait des dispositions du PLU. Elle a également permis d'optimiser la ponction d'espaces naturels et agricoles, en ciblant l'urbanisation des secteurs présentant un potentiel écologique ou agronomique faible à modéré.
- Au sud de l'avenue François Mitterrand, entre la zone UB2 et la zone 1AUE, au lieu dit « A la Petite Font ». La parcelle XC2 était envisagée pour accueillir des constructions à vocation économique ou commerciale, dans le prolongement des bâtiments existants. Ce secteur boisé correspond à une zone humide. Au regard des incidences potentielles d'un tel classement, il a été décidé de classer cette parcelle en zone N, en cohérence avec son caractère d'espace naturel.
- Sur le site du Barail des Jais. Les dispositions projetées dans le cadre du premier scénario de zonage consistaient à intégrer l'ensemble du site en zone UE. Le site correspond actuellement à un espace naturel, et comporte un plan d'eau, le long de la RD 674. Eu égard à la valeur écologique et paysagère de ce plan d'eau et des ensembles boisés présents sur le site, le zonage de ce secteur a été affiné, de manière à n'inclure en zone UE que les espaces présentant une valeur limitée.
- Dans le quartier de Nouet, les parcelles YX128 et YX129 étaient classées en zone UCv constructible dans le projet de zonage initial. Il se trouve que ces parcelles correspondent à un site pollué avéré. Afin de limiter les risques liés à l'aménagement de ces parcelles, ces dernières ont été repérées sur le plan de zonage en vertu des dispositions de l'article R.123-11-b du code de l'urbanisme. Le retrait de constructibilité induit par l'identification de cette unité foncière permet ainsi de réduire l'exposition aux risques de la population.

## MESURES DE SUPPRESSION ET D'ATTENUATION DES INCIDENCES DU PROJET RETENU

Les mesures de suppression ou d'atténuation des incidences potentielles, préconisées suite à l'analyse des incidences du projet retenu, relèvent de grands principes d'intervention, présentés dans le cadre du rapport de présentation. Ces mesures visent essentiellement l'encadrement des conditions d'occupation et d'utilisation des sols sur les terrains constructibles du fait de l'application des dispositions du PLU, via les dispositions du règlement écrit ou les orientations d'aménagement et de programmation.

A noter que l'analyse des incidences menée permet de conclure à l'absence d'incidence négative significative, de nature à exiger la mise en œuvre de mesures compensatoires.

## TRADUCTION DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

Les différentes étapes de la démarche d'évaluation environnementale ont été formalisées dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'article L.123-2-1. La complexité inhérente au caractère itératif de la démarche d'évaluation environnementale a conduit à ne présenter que les tableaux de synthèse finaux de l'analyse des incidences, ainsi que les principes retenus en vue de supprimer ou réduire les incidences potentielles du projet de document d'urbanisme. Ceci explique pourquoi ces derniers ne mentionnent pas les incidences potentielles évitées en amont de la démarche, dans les 4 cas mentionnés précédemment. Enfin, les indicateurs de suivi, le résumé non technique et la présentation de la manière dont a été effectuée l'évaluation environnementale ont été élaborés dans le cadre de la rédaction de ce document.

## 10. RESUME NON TECHNIQUE

---



## LE LANCEMENT DE L'ÉLABORATION DU PLU DE SAINT DENIS DE PILE

Par délibération en date du 11 février 2008, la commune de Saint Denis de Pile a prescrit la révision de son POS en PLU. Aujourd'hui, le Plan d'Occupation des Sols en vigueur ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune, la législation en matière d'aménagement du territoire a évolué et de nouvelles exigences sont à intégrer dans les documents d'urbanisme.

Dans cette optique, l'élaboration du PLU de Saint Denis de Pile a été prescrite dans le but d'assurer un développement territorial communal en accord avec les grands objectifs des documents supra-communaux, du Grenelle de l'Environnement et de la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain. En accord avec ces objectifs, le nouveau document d'urbanisme permettra de prendre en compte les enjeux liés au développement économique, au développement de l'habitat, à l'aménagement, à la stratégie de développement et à l'environnement et au cadre de vie. Afin d'assurer une prise en compte optimale des enjeux liés à l'environnement, une évaluation environnementale du PLU a été réalisée.

La commune de Saint Denis de Pile a voulu élaborer un Plan Local d'Urbanisme assurant un développement territorial durable, où la population participe aux réflexions et ce, tout en assurant une transparence exemplaire des décisions prises. Pour cela, la démarche initiée depuis la prescription de l'élaboration du PLU s'est voulue participative :

- Organisation de 3 ateliers thématiques afin de connaître la volonté des participants,
- Organisation de 2 ateliers de restitution où ont été présentés le Projet d'Aménagement et de développement Durables et le projet de PLU,
- Organisation de 3 réunions publiques afin de présenter le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de développement Durables et le projet de PLU à la population,
- Réalisation de 5 panneaux d'exposition des documents composant le PLU rendus disponibles auprès de la population,
- Mise en place d'un registre à la Mairie afin de recueillir l'avis de la population tout au long de l'élaboration du PLU,
- Mise à disposition des documents d'étape du PLU sur le site Internet de la Mairie au fur et à mesure de l'avancement de leur élaboration.

**Notons que dans un souci de cohérence et de développement durable, la commune a lancé, parallèlement à l'élaboration du PLU, des études relatives à l'assainissement, à la gestion des eaux pluviales, au réseau électrique, au réseau d'eau potable, à la mobilité, à l'accessibilité, aux équipements scolaires ; les différentes conclusions de ces études ayant été intégrées dans les dispositions du PLU.**

## UN DIAGNOSTIC COMPLET PERMETTANT LA MISE EN EXERGUE DES GRANDS ENJEUX DE LA COMMUNE

Dans le but de réaliser un diagnostic des plus exhaustifs, cette première phase de l'élaboration du PLU de Saint Denis de Pile a pris en considération les points suivants :

**Diagnostic socio-économique :** l'objectif de cette partie a été de déceler les points essentiels de l'évolution de la commune d'un point de vue social, sociologique, par rapport au parc de logements existant, aux équipements présents sur la commune et par rapport aux grandes données économiques caractérisant Saint Denis de Pile. Les grandes lignes issues de cette part du diagnostic sont :

- Une évolution démographique importante sur la commune,
- Une homogénéité des tranches d'âges avec un indice de jeunesse toutefois élevé,
- Un parc de logements sur la commune ayant fortement augmenté avec l'arrivée de nouvelles populations qui se sont installées et vivent sur la commune (part des résidences principales élevées),
- Un parc de logements pourtant pas assez diversifié (manque de petits et moyens logements) et un nombre de logements sociaux insuffisant,
- Au vu de l'évolution démographique et de la part des jeunes importante sur la commune des besoins en équipements sont à anticiper et le besoin de reconfigurer les équipements scolaires avéré,
- Un centre ville nécessitant d'être densifier pour renforcer la centralité de Saint Denis de Pile, les commerces devant y être développés et les espaces publics aménagés,
- Des connexions douces devant être mises en place entre ces équipements et entre les espaces publics afin de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture. Dans cette optique l'accès à la gare doit être facilité.
- Des activités existantes sur la commune devant être maintenues, une activité agricole pérennisée, une activité touristique développée et le projet de création d'une zone d'activités économiques au rayonnement intercommunal sur la commune facilité dans le cadre du PLU.

**Etat initial de l'environnement :** l'état initial de l'environnement a permis de déceler des enjeux à placer au cœur des réflexions afin de développer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune et notamment :

- Des enjeux paysagers à prendre en compte dans le développement territorial, notamment par rapport aux espaces naturels présents, au relief de la commune (ascendant d'Ouest à l'Est), aux grands espaces agricoles à préserver et à l'intégration des constructions dans l'environnement,
- Des enjeux liés au patrimoine culturel et historique, notamment afin de le valoriser et le préserver,
- Des enjeux importants liés à la présence de l'eau (cours d'eau, zones humides, présence de l'Isle...), véritable levier de développement de la biodiversité,
- Des enjeux liés à la présence de nombreux espaces naturels remarquables sur la commune (espaces boisés, réseau hydrographique, zones humides, ZNIEFF de type 2, Site Natura 2000...),

- Des enjeux liés à la ressource en eau, en capacité suffisante mais dont la desserte devra être optimisée dans le cas d'un développement de l'urbanisation (renforcement du réseau),
- Des enjeux liés à d'anciens sites dépôts ou d'anciennes décharges où des mesures techniques pourraient être mises en œuvre pour les dépolluer et/ou viabiliser,
- Des enjeux liés à des risques et nuisances, notamment par rapport aux infrastructures de transport aux abords desquelles des mesures devront être prises le cas échéant afin de développer l'urbanisation de manière sécurisée.

**Les différents enjeux ci-dessus cités ont été ensuite hiérarchisés afin de développer le projet de PLU en plaçant la prise en compte environnementale au cœur du futur document d'urbanisme et de l'élaborer en accord avec les besoins communaux.**

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE SAINT DENIS DE PILE

Du travail de diagnostic, de la réflexion des élus, des conclusions issues des ateliers thématiques et des objectifs fixés à l'échelle supra-communale, est né le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint Denis de Pile dont les trois grandes orientations sont :

**Limiter la consommation d'espaces pour redonner une cohérence à Saint Denis de Pile :** Pour cela, le projet de PLU s'est appuyé sur les trames bleue (cours d'eau, zones humides, plans d'eau, Isle,...), verte (espaces boisés, ripisylve, haies, arbres isolés...) et jaune (espaces à vocation agricole) pour construire un véritable projet de territoire où la place de l'environnement est au cœur des réflexions. De cette manière, le projet de PLU a permis de recentrer l'urbanisation autour de la ville de Saint Denis de Pile afin de limiter la consommation d'espace et de créer une véritable centralité en Centre Ville. Dans ce sens l'urbanisation dans les villages a été contrôlée et limitée à la trame urbaine existante.

**Affirmer une véritable stratégie de Développement Durable :** Pour atteindre cet objectif, le projet de PLU a permis le développement d'une offre en logements sur la commune permettant d'accueillir toute population désirant s'y installer, notamment en comblant le manque en logements sociaux et en favorisant l'implantation de logements de petite et moyenne taille. Toujours dans l'optique d'assurer une stratégie de développement durable, le projet a permis de favoriser un développement économique équilibré en créant une offre en commerces et services complète dans la trame urbaine existante en centre ville ou à proximité directe et prévoit, à moyen et long terme le développement de zones d'activités économiques plus importantes (secteur de Frappe et à proximité de La Fiole).

**Penser la ville autrement :** Le PLU de Saint Denis de Pile a répondu à cet objectif en facilitant et en améliorant les conditions de déplacement sur l'ensemble de la commune et notamment dans le centre ville où est prévue la majeure partie du développement urbain. Les déplacements doux y sont favorisés et les déplacements limités ; les commerces, équipements, services étant voués à s'implanter à proximité des zones à vocation d'habitat. Toujours afin d'améliorer le cadre de vie, le PLU a permis de réintroduire la nature dans la ville en définissant des mesures réglementaires pour chaque zone de développement afin d'y développer la trame végétale et minimiser l'impact de l'urbanisation sur le cadre de vie dionysien.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint Denis de Pile prévoyait initialement et à l'horizon 2030 l'accueil de 2358 habitants supplémentaires sur la commune, la création de 900 logements dont 400 logements sociaux.

## LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

Pour concrétiser les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, plusieurs zones ont été définies sur la commune ; chacune d'entre elle disposant d'un règlement spécifique afin de s'adapter à ses caractéristiques et aux objectifs y étant visés :

- **La zone UA** : Elle correspond principalement au centre ancien à vocation d'habitat, de services et de commerces.
- **La zone UB** : Elle correspond au développement urbain situé en périphérie immédiate du centre historique de Saint Denis de Pile, localisé le long de l'avenue F. Mitterrand et la route de Paris ainsi qu'aux espaces correspondant à la Maison de retraite et le centre d'aide pour le travail situés le long de la route de Paris.
- **La zone UC** : Elle correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire situés à l'écart du centre ville et en périphérie des villages.
- **La zone UE** : C'est une zone réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.
- **La zone UGV** : C'est une zone existante réservée à l'accueil des gens du voyage.
- **La zone UX** : C'est une zone existante réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.
- **La zone UH** : Cette zone recouvre les villages où l'imbrication avec les espaces naturels ou agricoles, l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif et l'éloignement vis à vis du centre ville ne permettent pas d'envisager le développement de l'urbanisation.
- **La zone 1AU** : La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat et d'équipements publics.
- **La zone 1AUE** : Il s'agit d'une zone à urbaniser réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.
- **La zone 1AUX** : Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation future d'activités économiques. Elle correspond à la deuxième tranche de la Zone d'Activités de Frappe. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.
- **La zone 2AU** : Il s'agit de zones destinée à être urbanisées à moyen et long terme, inconstructibles en l'état, les extensions et annexes de bâtiments existants restant toutefois autorisées. L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du P.L.U.
- **La zone Agricole (A)** : 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...).
- **La zone N** : Elle correspond principalement aux espaces naturels et boisés répartis sur le territoire communal. Il s'agit de zones naturelles de qualité, de ressources, où à risques, qu'il convient à ce titre de protéger.

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation développées dans le cadre du PLU de Saint Denis de Pile ont permis de définir, dans les zones de développement de la commune, les grands principes d'aménagement à adopter lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets ainsi que le nombre de logements pouvant y être créés. Dans les schémas d'aménagement proposés ont été précisés : l'organisation future de l'espace, l'utilisation future de l'espace, éventuellement les principes d'implantations du bâti, les voies à créer et les cheminements doux à mettre en place dans les secteurs développés.

## LES CONCLUSIONS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

**Le projet de PLU ici résumé a permis d'atteindre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables initiaux ; selon la programmation mise en place, 908 logements dont 426 logements sociaux seront créés d'ici à 2030 sur l'ensemble de la commune. Par ailleurs, l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme est positive et l'objectif de consommation d'espace a été respecté avec 46,9 hectares d'ouverts à l'urbanisation (à vocation d'habitat) respectant ainsi le besoin foncier de 45 hectares fixé initialement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.**