

M. B. 1117

COMMUNE

de

SAINT-DENIS DE PILE

PORTER A CONNAISSANCE

ANNEXES

Affaire suivie par : Christine ALAIN
Tél : 05 56 93 30 73
Mél : christine.alain@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le 12 février 2021

NOTE A L'ATTENTION DE
Service Urbanisme Aménagement Transports
Unité Planification

à l'attention de Christine SANCHEZ

Objet : Contribution à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-DENIS-DE-PILE

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-DENIS-DE-PILE, nous souhaitons porter à votre connaissance les éléments suivants dans le domaine de l'eau et de la nature :

1/ EAU ET MILIEUX AQUATIQUES :

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 s'inscrit dans la démarche d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire (directives ERU, DCE...), que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire, et d'en établir une gestion équilibrée. La loi 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques la complète.

La réglementation sur l'eau est retranscrite dans le Code de l'Environnement Livre II – Titre 1^{er} (parties Législative et Réglementaire.)

Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau et l'implication plus grande de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

1.1 – Compatibilité des documents d'urbanisme au SDAGE et aux SAGE :

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé deux outils de planification dans le domaine de l'eau :

- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) qui fixent, par grand bassin hydrographique, les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Ils sont élaborés par le comité du bassin.
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) qui peuvent être élaborés à l'échelle d'un sous-bassin versant ou d'un groupement de sous-bassins par une commission locale de l'eau dont la compo-

sition est arrêtée par le préfet. Ils fixent les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine, des écosystèmes aquatiques, ainsi que des objectifs de préservation des zones humides. Ils doivent être compatibles avec le **SDAGE**.

Les SDAGE et les SAGE s'imposent aux autorités administratives. Les programmes et décisions administratives afférant au domaine de l'eau doivent être **compatibles ou rendus compatibles** avec leurs dispositions.

Les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales définies par les SDAGE, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE (**article L.131-1 du Code de l'urbanisme**).

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'élaboration d'un document local d'urbanisme, alors ce dernier doit être rendu compatible avec lui dans un délai de trois ans.

Le PLU de la commune de SAINT-DENIS-DE-PILE doit établir et justifier sa compatibilité avec le SDAGE et les SAGE du territoire par l'intermédiaire du SCoT du Grand Libournais, intégrateur.

Le Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Grand Libournais prévoit des prescriptions avec lesquelles le PLU devra être compatible.

Le PLU et le SCoT devront être compatibles avec le SRADDET. Les objectifs du SRADDET Aquitaine s'imposent à ces documents dans un rapport de prise en compte.

SDAGE

Le territoire de la commune de SAINT-DENIS-DE-PILE est concerné par le **SDAGE Adour-Garonne** approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de Bassin Adour-Garonne du 01^{er} décembre 2015 (*JO du 20/12/2015*), pour la période 2016-2021.

Lien informations SDAGE

<http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/quelle-politique-de-l-eau-en-adour-garonne/un-cadre-le-sdage.html>

SAGE

La commune de SAINT-DENIS-DE-PILE est concernée par :

- le **SAGE Nappes profondes de la Gironde**, approuvé par arrêté préfectoral du 25 novembre 2003, et révisé le 18 juin 2013,
- le **SAGE « Isle-Dronne »**, en cours d'élaboration. La prise en compte des objectifs le plus à l'amont possible est recommandée pour anticiper la mise en compatibilité qui s'imposera quand ce document sera approuvé.

Site d'information sur les SAGE : GEST'EAU : <https://www.gesteau.fr/sage/dordogne-atlantique>.

1.2 – Gestion de l'Eau Potable

La compétence de l'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Eau Potable et d'Assainissement (SIEPA) du Nord Libournais.

L'arrêté préfectoral N°62 du 22/07/2008 fixe les autorisations globales de prélèvements et les prescriptions qui s'imposent à la collectivité, relativement aux ouvrages de captage suivants :

Nom du captage Commune	Indice BSS	SAGE Nappes Profondes		Débits maximum		Volume maxi annuel
		Unité de Gestion - classement	Zone à risque	m³/h	m³/j	m³/an
F1 / forage « LE GRAND PALUS » à BONZAC	08042X0078	EOCENE CENTRE Défictaire		120	1,880	300,000
F3 / forage « LE PALAIS 3 » à SABLONS	08042X0191			120	400	300,000
Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE CENTRE défictaire				500 000 m³		

Nom du captage Commune	Indice BSS	SAGE Nappes Profondes		Débits maximum		Volume maxi annuel
		Unité de Gestion - classement	Zone à risque	m³/h	m³/j	m³/an
F1 / forage « MILLAT » à BAYAS	07806X0068	EOCENE NORD Non défictaire		170	3,740	1,000,000
Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE NORD non défictaire				1 000 000 m³		
Total : Volume global annuel autorisé pour l'ensemble des unités de gestion				1 500 000 m³		

Une partie de la ressource est classée en unité de gestion Eocène Centre défictaire. La compatibilité au SAGE Nappes Profondes doit être établie dans le PLU en prenant en compte les impératifs d'économie d'eau à réaliser, et tenir compte également de la mutualisation de la ressource entre les communes du syndicat. Des mesures de diminution des prélèvements sont donc à mettre en œuvre.

- Vérifier en premier lieu si les prélèvements actuels sont conformes aux volumes autorisés,
- Indiquer les mesures de réduction des prélèvements envisagées,
- Vérifier si la quote-part restant disponible pour la commune est suffisante pour les extensions prévues (ressources mutualisées entre toutes les communes du syndicat),
- Utiliser les données issues du diagnostic du réseau d'eau potable, avec notamment les mesures de réhabilitation nécessaires et les économies d'eau qui ont été envisagées ou réalisées pour atteindre les objectifs d'amélioration du rendement des réseaux et respecter l'autorisation de prélèvement. Toutes les informations utiles sont à rechercher auprès du Syndicat Intercommunal d'Eau Potable et d'Assainissement du Nord Libourmais et de son délégataire.

Les ouvertures à l'urbanisation doivent être compatibles avec le SAGE Nappes profondes. En unité de gestion défictaire, le volume annuel de prélèvements autorisé ne peut pas être augmenté.

La recherche de ressources de substitution nécessaires au développement de la commune vient en complément de cette démarche de réalisation d'études de diagnostic et de travaux d'amélioration des réseaux.

Pour étudier les besoins et assurer la compatibilité du PLU au SAGE Nappes profondes de la Gironde, il est important d'associer, le plus à l'amont possible, le Syndicat Mixte d'Etudes et de Gestion de la Ressource en

Eau du Département de la Gironde (SMEGREG), opérateur technique de la C.L.E. du SAGE Nappes profondes de la Gironde.

Liens utiles :

Observatoire National des services de l'Eau et de l'Assainissement <http://www.services.eaufrance.fr>

SAGE Nappes profondes – SMEGREG : <http://smegreg.fr/>

Les informations utiles sur la consommation et les rendements du réseau, les capacités résiduelles de la ressource, les conclusions de l'étude de diagnostic de réseau sont à rechercher auprès du syndicat qui exploite le Service de l'Eau Potable.

Les périmètres de protection pour le forage et les précisions sur la qualité de l'eau sont à obtenir auprès des services de l'ARS 33.

1.3 – Assainissement Eaux Usées :

La compétence d'assainissement collectif est assurée par le SIEPA du Nord Libournais pour la commune..

La commune de SAINT-DENIS-DE-PILE doit être couverte par un zonage d'assainissement ([article L2224-10 du code général des collectivités territoriales](#) 1° et 2°) et un schéma d'assainissement collectif ([L2224-8 du CGCT](#) - I). Il importe d'actualiser ces documents au besoin, et de les joindre en pièce annexe au projet de PLU ([article R151-53 du code de l'urbanisme](#) – 8°).

Il importe de l'actualiser selon le projet du PLU et de le joindre en pièce annexe.

Les stations peuvent traiter également les eaux usées domestiques ou des effluents viticoles de certaines communes. Il conviendra de s'assurer qu'elles sont équipées pour recevoir et traiter des matières de vidange et des sous-produits de l'assainissement, conformément au Plan Départemental des Déchets Ménagers et Assimilés en vigueur. Il devra être tenu compte de la répartition par type d'effluents et par communes dans l'analyse des capacités résiduelles de la station.

- Station de SAINT DENIS DE PILE

Commune de SAINT- DENIS-DE-PILE:

Code SANDRE : 0533393V002

Capacité nominale : 5 000 EH,

Arrêté ministériel du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 car l'arrêté d'autorisation de la station d'épuration n°05-0318 du 28 juin 2005 est caduque depuis le 28 juin 2020.

Type boues activées - aération prolongée,

Rejet des eaux traitées : rivière l'Isle

Charge maximum pour l'année 2019 (donnée autosurveillance réglementaire) : 2 541 EH

Conformité européenne et locale en 2020.

Un dossier de renouvellement de l'autorisation de rejet a été déposé pour instruction du service, un projet d'arrêté de prescriptions spécifiques est en cours de rédaction. Un nouvel arrêté sera pris pour encadrer réglementairement la station de St Denis de Pile. La commune devra s'y conformer.

Toutes les informations utiles sont à rechercher auprès du SIEPA du Nord Libournais ou son délégataire.

La compétence de l'assainissement non collectif (SPANC) est assurée en régie par la Communauté de Communes de Médoc Estuaire.

Pour les dispositifs d'assainissement non collectif existants sur la commune, il conviendra de préciser si les contrôles de conformité réglementaires ont été réalisés (compétence du SPANC), d'indiquer le bilan chiffré des non-conformités, et d'exposer les suites envisagées, ou qui ont été données, pour réaliser les réhabilitations et les mises en conformité nécessaires.

1.4 – Assainissement Eaux Pluviales :

Il convient de s'assurer de l'existence d'un schéma d'assainissement pluvial. Les éléments de ce document devront être intégrés au PLU.

1.5 – Directive Cadre sur l'Eau (DCE) :

Les masses d'eau superficielles identifiées dans le SDAGE avec objectifs du retour au bon état écologique sont les suivantes :

Masses d'eau de Transition :

FRFT31 Estuaire Fluvial Isle

Masses d'eau Rivière :

FRFR549 Le Palais (Ratut) du confluent du Gendarme au confluent de l'Isle,

FRFR549_1 Le Petit Palais

FRFRT31_2 Ruisseau de Lavie

FRFRT31_3 Ruisseau de Mauriens

Les données sont accessibles sur le Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour-Garonne avec le lien suivant : <http://adour-garonne.eaufrance.fr/>

La commune de SAINT-DENIS-DE-PILE est concernée par le zonage de répartition des eaux (ZRE : arrêté du 28 février 2005).

1.6 – Servitude A4 « Cours d'eau non domaniaux » :

La servitude d'utilité publique A4 relative aux passages sur les terrains riverains des cours d'eau a été modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques.

Ainsi, les règlements d'urbanisme doivent impérativement faire état de la distance à respecter pour l'implantation de tout immeuble à proximité d'un cours d'eau. Cette obligation existe depuis le 3 février 1995. En toute zone, l'implantation des constructions doit permettre l'application de l'article L.215-18 du code de l'environnement. Une largeur minimale de 6 mètres doit être exempte d'obstacle le long des cours d'eau non domaniaux.

Cette distance est mesurée par rapport à la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

1.7 – Préservation des zones humides :

L'article L.211-1-1 du code de l'environnement a qualifié la **préservation et la gestion durable des zones humides d'intérêt général**. Cette obligation impose en particulier la traduction de cet intérêt général dans le PLU de la commune, dans le cadre de son rapport de compatibilité avec le SDAGE.

Les SAGE présentent pour la plupart une cartographie des Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier, et parfois, une enveloppe des Zones Humides potentielles présentes sur le territoire.

Ces cartographies sont indiquées à titre d'information, et ne dispensent pas des reconnaissances de terrain complémentaires, notamment là où sont envisagées des extensions de l'urbanisation, afin d'éviter de porter atteinte à des zones humides existant localement.

Pour être compatible avec le SDAGE et les SAGE, le document d'urbanisme devra présenter le résultat de ces investigations et les mesures d'évitement le cas échéant.

EPIDOR (Etablissement Public Territorial de Bassin de la Dordogne) a produit une cartographie des zones humides à l'échelle 1/50000e sur les communes du bassin de la Dordogne.

Les critères de définition des zones humides des articles L.211-1 et L.211-3 sont précisés par les articles R.211-108 et R.211-109 du code de l'environnement. La loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité, parue au Journal Officiel en date du 26 juillet 2019, vient modifier, dans son article 23, la caractérisation des zones humides (article L.211-1 du CE) restaurant ainsi le caractère alternatif des critères pédologiques et floristiques. Ainsi, si un critère ne peut à lui seul caractériser la zone humide, l'autre critère doit être utilisé pour la délimiter.

2/ NATURE ET BIODIVERSITE :

L'ensemble du document devra démontrer que la séquence « Eviter, réduire, compenser » a bien été respectée, et que les options les moins dommageables au milieu naturel ont été retenues.

Le projet de PLU devra fournir une évaluation environnementale, et celle-ci devra comporter une évaluation d'incidences Natura 2000, conformément à l'article L122-1 du code de l'environnement.

Les inventaires qui seront menés devront être joints au projet de PLU, accompagnés d'un calendrier précisant les groupes visés par les sorties et les dates auxquelles elles auront été réalisées.

2.1 – Zonages d'inventaires :

ZNIEFF 1

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I :

- 720014178 « Marais Brizard et zone bocagère de SAILLANS ».

ZNIEFF 2

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II :

- 720014177 « L'Isle du barrage de LAUBARDEMONT à LIBOURNE et sa vallée bocagère ».

Réserve de Biosphère

Le territoire de la commune de SAINT-DENIS-DE-PILE est inclus dans une réserve de Biosphère et comprend deux zones :

- FR6500011 - Bassin De La Dordogne – Zone de transition,

- FR6400011 - Bassin De La Dordogne – Zone tampon

2.2 – Natura 2000 :

La commune est comprise dans le périmètre d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de Natura 2000 :

Directive Habitats

FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».

Le document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 devra être pris en considération dans les orientations du PLU. Les incidences potentielles du document d'urbanisme devront être étudiées au titre de l'article L. 122-4 du code de l'environnement et de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme.

2.3 – Trame Verte, Trame Bleue, SRCE et SRADDET :

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires d'Aquitaine (**SRADDET**) a été approuvé le 27 mars 2020. Il fixe des objectifs de moyen et long termes d'aménagement du territoire et énonce des règles générales qui s'appliquent aux documents d'urbanisme.

Le SRADDET doit être pris en compte dans les documents de planification et les projets d'aménagement et d'urbanisme au niveau intercommunal ou communal.

Ces documents doivent identifier précisément les espaces et les éléments du paysage contribuant à la trame verte et bleue et à sa fonctionnalité écologique et déterminer des prescriptions/recommandations pour la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

Ainsi, à l'échelle des documents d'urbanisme, il s'agit à la fois d'intégrer les enjeux régionaux identifiés dans le SRADDET en les appliquant au contexte local mais aussi de s'intéresser aux enjeux de continuités écologiques propres au territoire de la collectivité. Des cartes (à une échelle opportune et lisible) peuvent utilement illustrer les propos.

Les objectifs du SRADDET Aquitaine s'imposent au SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise et au PLU de la commune de SAINT-DENIS-DE-PILE dans un rapport de prise en compte. Mais ces documents doivent être **compatibles** avec les règles générales du SRADDET.

Le SCoT du Grand Libournais prévoit des prescriptions afin d' « assurer la vitalité de la trame verte et bleue ». Le PLU devra être compatible avec ces prescriptions.

Les éléments fournis dans les SAGE pourront avantageusement être valorisés aux mêmes fins.

De plus, EPIDOR (Etablissement Public Territorial de Bassin de la Dordogne) a produit une cartographie des zones humides à l'échelle 1/50000e sur les communes du bassin de la Dordogne. Sans être exhaustive, elle pourra cependant appuyer la définition locale des trames vertes et bleues.

Pour les trames vertes et bleues, une définition locale des continuités écologiques et l'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques devront être établies.

Lien utile : <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/l-etat-des-lieux-des-continuites-ecologiques-a1584.html>

2.4 – Espèces protégées :

Des espèces protégées sont référencées sur la commune.

Des données sont disponibles sur le site de l'INPN (<http://inpn.mnhn.fr>), sur la plateforme d'information géographique des services de l'État (SIGENA), sur le site de l'Observatoire Aquitain de la faune sauvage (OAFS) <https://observatoire-fauna.fr/> et sur l'observatoire de l'Observatoire de la Biodiversité Végétale (OBV) de Nouvelle-Aquitaine (<https://obv-na.fr/>).

Tout projet devra être conforme à la réglementation relative aux espèces et habitats protégés.

2.5 – Espèces exotiques envahissantes :

La liste des espèces strictement interdites à la plantation devra être prise en considération par le PLU, notamment dans son règlement. Ces espèces font l'objet de l'arrêté du 14/02/2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain.

La liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine établie par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) et validée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de Nouvelle-Aquitaine devra également être prise en compte.

De plus, le document **pourrait également utilement faire mention** au « guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018 pour les essences susceptibles d'être mises en place.

2.6 – Lutte contre les pollutions lumineuses :

Le porteur de projet devra a minima intégrer à son projet de document d'urbanisme les dispositions de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront en tenir compte.

2.7 – Dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité :

Il convient de noter que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative doivent faire l'objet d'un dépôt légal. Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1er juin 2018 et s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/deposer-mon-projet> dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact.

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

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

SERVITUDE A.4

COURS D'EAU NON DOMANIAUX Police des eaux et des milieux aquatiques

I. GENERALITES

Servitudes applicables aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau ;

Servitude de passage sur les terrains pour la réalisation de travaux d'entretien régulier des cours d'eau non domaniaux ;

Servitude de passage sur les terrains pour la mise en œuvre et le suivi de programme de surveillance de l'état des eaux.

Code de l'environnement notamment les articles L.211-7, L.212-2-2, L.215-4, L.215-18 ;

Code de l'urbanisme, article R.421-38-16 ;

Circulaire S/AR/12 du 12 février 1974 concernant la communication aux D.D.B. des servitudes relevant du ministre de l'agriculture ;

Circulaire n°78-95 du ministère des transports du 6 juillet 1978 relative aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et concernant les cours d'eau non domaniaux (report dans les documents d'urbanisme).

Les ministères en charge de l'environnement, de l'agriculture et de l'urbanisme.

II. PROCEDURE D'INSTITUTION

A. PROCÉDURE

- Application des servitudes de passage pour l'entretien régulier des cours d'eau, instituées de plein droit en application des articles L.215-4 et L.215-18 du code de l'environnement et concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise de ces cours d'eau.

La notion de cours d'eau non domaniaux est donnée par les articles L.214-1 à 6 du code de l'environnement et par la jurisprudence fondée sur deux critères : la présence et la permanence d'un lit naturel à l'origine et la permanence d'un débit suffisant une majeure partie de l'année.

Les modalités d'affectation à une collectivité territoriale ou à un établissement public, des servitudes prévues pour la réalisation des travaux décrits à l'article L.151-36 du code rural, sont fixées par l'article L.151-37-1 du code rural

- La servitude de libre passage sur le terrain des agents mandatés pour effectuer des mesures de mise en œuvre et de suivi de l'état des eaux des cours d'eau, lacs et plans d'eau non domaniaux est instituée de plein droit en application de l'article L.212-2-2 du code de l'environnement.

B. INDEMNISATION

L'article L.151-37-1 du code rural précise les modalités des indemnisations à verser aux propriétaires pour la création de la servitude de passage pour l'entretien régulier des cours d'eau.

III. EFFETS DE LA SERVITUDE

LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

A. OBLIGATIONS PASSIVES

Servitude de passage pour les travaux d'entretien régulier des cours d'eau.

- Pendant la durée des travaux visés aux articles L. 215-15 et L. 215-16 du code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres. La servitude instituée s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

Obligation de dépôt

- Obligation pour les riverains de recevoir sur leurs terrains le dépôt ou l'épandage des produits de curage. Cette obligation est subordonnée à l'évaluation de l'innocuité des produits extraits vis-à-vis de la protection des sols et des eaux.

Servitude de libre passage pour la surveillance de l'état des eaux.

- Les propriétaires riverains de cours d'eau, lacs et plans d'eau non domaniaux sont tenus de laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents mandatés par l'autorité administrative pour accéder auxdits cours d'eau, lacs et plans d'eau et effectuer les mesures nécessaires à la mise en œuvre et au suivi du programme de surveillance de l'état des eaux, dans la mesure nécessaire à l'accomplissement de cette mission.

B. DROITS RESIDUELS DES PROPRIETAIRES

Servitude de passage pour les travaux d'entretien régulier.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins pour l'entretien régulier des cours d'eau.

Droits des riverains :

Les riverains n'ont le droit d'user de l'eau courante qui borde ou qui traverse leurs héritages que dans les limites déterminées par la loi. Ils sont tenus de se conformer, dans l'exercice de ce droit, aux dispositions des règlements et des autorisations émanant de l'administration.

Le propriétaire riverain d'un cours d'eau non domanial ne peut exécuter des travaux au-dessus de ce cours d'eau ou le joignant qu'à la condition de ne pas préjudicier à l'écoulement et de ne causer aucun dommage aux propriétés voisines.

Ces autorisations et droits peuvent être supprimés ou modifiés sans indemnité de la part de l'Etat exerçant ses pouvoirs de police dans les conditions prévues par l'article L.215-10 du code de l'environnement.



PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

M.I.S.E.N, de la GIRONDE

Délibération n° 01-2017

Sur le rejet en milieu superficiel d'effluents issus d'installations d'assainissement non collectif (ANC)

La Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature, réunie en comité stratégique le 30 janvier 2017,

Vu la Directive 2000/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'Eau ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;

Vu le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Adour-Garonne et le Programme de Mesures 2016-2021 du 1^{er} décembre 2015 et notamment l'orientation A39 ;

Vu l'arrêté du 7 mars 2012, modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, notamment les articles 11 et 12 ;

Vu l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif ;

Vu l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;

Vu la délibération n° 02-2010 du 10 janvier 2011 de la MISEN de la Gironde, adoptée suite à la séance du 7 octobre 2010, sur le rejet en milieu superficiel des effluents issus d'installations d'assainissement non collectif ;

Considérant que le traitement des eaux usées domestiques (eaux ménagères et eaux vannes) des immeubles d'habitation non raccordés à un réseau public de collecte est obligatoire ;

Considérant que les installations d'ANC ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique et de pollution des eaux souterraines ou superficielles, particulièrement celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels que la conchyliculture, la pêche à pied, la cressiculture ou la baignade ;

Considérant que tout dispositif d'ANC accessible en surface doit être conçu de façon à assurer la sécurité des personnes et éviter tout contact accidentel avec les eaux usées ;

DÉCIDE :

Le rejet dans le milieu hydraulique superficiel d'eaux usées traitées issus d'installations d'assainissement non collectif réglementaires (installations dites traditionnelles et dispositifs

agréés par les ministères), pourra avoir lieu uniquement si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- les conditions d'infiltrations ne permettent pas la dispersion dans le sol,
- une étude particulière a démontré qu'aucune autre solution d'évacuation (notamment par irrigation souterraine de végétaux, dans la parcelle) n'est envisageable, et que le rejet ne présentera ni risque de nuisances (sanitaires, olfactives, etc.) ni incidence environnementale (qualité du milieu récepteur, biologie des espèces présentes, etc.)
- le SPANC concerné a émis un avis favorable sur le projet de rejet;
- le rejet est autorisé par le Maire de la commune concernée, au titre de son pouvoir de police en matière de salubrité publique,
- le rejet est autorisé par le propriétaire ou gestionnaire du milieu récepteur.

PRÉCISIONS SUR LE VOCABULAIRE UTILISÉ

Conciliation entre risque sanitaire et enjeux environnementaux

L'infiltration des eaux usées traitées dans le sol évite l'exposition bactériologique. La gestion du risque implique la limitation de l'exposition humaine au contact de rejet. L'absence d'atteinte à la salubrité publique présuppose que le nombre de rejets restera limité aux capacités du milieu récepteur qui sont déterminées en fonction de contraintes sanitaires et environnementales et de la qualité et de la sensibilité du milieu.

Lorsque l'état du milieu récepteur le justifie (objectif de bon état fixé par le SDAGE ou enjeu sanitaire) ou s'il fait l'objet d'usages sensibles, son propriétaire ou son gestionnaire peut exiger un niveau de performance des eaux usées traitées supérieur, adapté à la limite des capacités du milieu récepteur.

Le milieu hydraulique superficiel

Par milieu hydraulique superficiel, on entend l'ensemble des fossés et des cours d'eau.

Un fossé est un ouvrage artificiel destiné à l'écoulement des eaux. Il doit être régulièrement entretenu et curé par son propriétaire ou gestionnaire afin de le maintenir en bon état et de lui permettre d'assurer ses fonctions, d'intérêt privé ou d'intérêt général :

- drainage des parcelles, notamment pour permettre des activités économiques (cultures agricoles, productions forestières),
- évacuation des eaux de chaussée pour la sécurité des usagers des routes,
- assainissement de la structure des chaussées pour leur pérennité.

Il est soumis aux articles 640 et 641 du Code civil et doit notamment permettre l'évacuation des eaux sans aggraver la situation découlant des lieux pour les propriétés qui l'entourent.

Un cours d'eau est un milieu complexe. La loi biodiversité n° 2016-1087 du 8 août 2016 fixe les critères permettant de définir un cours d'eau :

- lit naturel à l'origine
- alimentation indépendante des précipitations (source)
- débit suffisant une majeure partie de l'année

Un cours d'eau a besoin d'un entretien minimal (enlèvement des embâcles, nettoyage des rives..) pour maintenir son bon fonctionnement (article L215-14 du Code de l'Environnement).
Il permet non seulement l'écoulement des eaux et des sédiments de l'amont vers l'aval, mais a aussi un rôle écologique, un rôle économique, un drainage naturel des terres, un rôle de régulation des crues,...

L'autorisation de rejet

L'autorisation est un acte écrit, délivré par le propriétaire ou le gestionnaire du milieu récepteur. Elle doit notamment préciser :

- les engagements du demandeur,
- les prescriptions techniques applicables au rejet,
- les règles d'entretien du milieu récepteur,
- les responsabilités du demandeur,
- la durée et la validité de l'acte.

Cette délibération abroge et remplace la délibération n° 02-2010 du 10 janvier 2011.

Fait à Bordeaux, le **30 JAN. 2017**

*P/*Le Président de la MISEN

Le Directeur Départemental Adjoint



Hervé SERVAT

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Commune de **SAINT DENIS DE PILE**

ANNEXE A L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 JUIN 2016

CLASSEMENT SONORE DES VOIES ROUTIÈRES

Nom de la voie	Début du tronçon	Fin du tronçon	Tissu	Largeur	TMJA	Vitesse VL	Pourcentage PL	Laeq jour	Laeq nuit	Catégori
A89	limite de commune Les Billaux	limite de commune Abzac	O	20	18067	130	8	77	70	2
D674	Giratoire Route de Paris	Route de la Gare	O	7	32495	50	6	73	65	3
D674	Route de la Gare	P aggio Saint-Denis-de-Pile	O	7	6030	70	3	68	58	4
D674	P aggio Saint-Denis-de-Pile	D910E3	O	7	6030	50	3	65	56	5
D674	D910E3	limitation 70 km/h	O	7	6030	70	3	68	58	4
D674	limitation 70 km/h	Limite de commune ABZAC	O	7	6030	90	3	70	60	4
D910	Limite de commune LES BILLAUX	Début de limitation 70 km/h	O	7	11430	70	5	71	62	3
D910	Début de limitation 70 km/h	P aggio Frappes	O	7	11430	90	5	73	64	3
D910	P aggio Frappes	Giratoire D22E2	O	7	32495	50	6	73	65	3
D910	Giratoire D22E2	Giratoire Route de Paris	O	7	32495	50	6	73	65	3
D1089	PT0 14+000	PT0 14+470	O	7	13530	70	8	72	64	3
D1089	PT0 14+470	PT0 22+790	O	7	13530	90	8	74	66	3

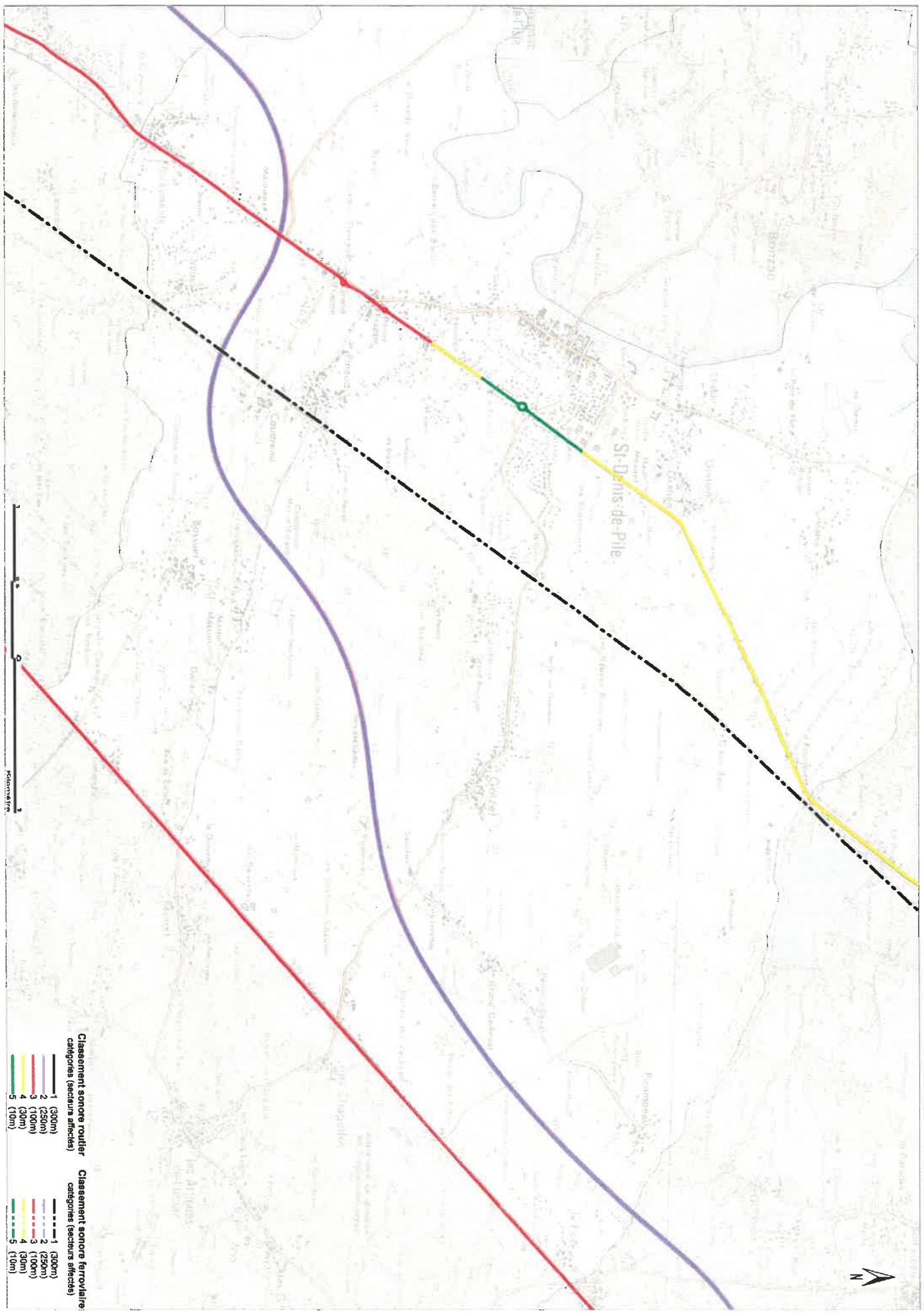
CLASSEMENT SONORE DES VOIES FERROVIAIRES

Numéro de l'axe	Ligne	Début	Fin	Nombre de voies	Laeq jour	Laeq nuit	Catégori
570000	Bordeaux à Paris	Libourne	Coutras	2 voies ou plus	82	81	1



CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES
Commune de SAINT DENIS DE PILE

ANNEXE A L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 JUNI 2016



Annexe 5
(ARS sites Basias)**AQI3303323****Fiche Détaillée**

Pour connaître le cadre réglementaire et la méthodologie de l'inventaire historique régional, consultez le [préambule départemental](#).

1 - Identification du site

Unité gestionnaire : AQI
Date de création de la fiche : (*) 20/11/1997
Raison(s) sociale(s) de l'entreprise :

Raison sociale	Date connue (*)
Décharge de barbe nègre	

Siège(s) social(aux) de l'entreprise :

Siège social	Date connue
Syndicat de Libournais	01/01/1111

Etat de connaissance : Inventorié
Sous surveillance : ?

2 - Consultation à propos du site**3 - Localisation du site**

Localisation : Barbe Nègre
Code INSEE : 33393
Commune principale : SAINT-DENIS-DE-PILE (33393)
Zone Lambert initiale : Lambert III

Projection	L.zone (centroïde)	L2e (centroïde)	L93 (centroïde)	L2e (adresse)
X (m)	404 400	404 330	452 269	
Y (m)	302 300	2 002 364	6 437 699	

Altitude (m) : 39
Précision altitude (Z) en m EPD
:

Carte géologique :

Carte	Numéro carte	Huitième
LIBOURNE	804	3

Carte(s) et plan(s) consulté(s) :

Carte consultée	Echelle	Année édition	Présence du site	Référence dossier
1636E Castillan	1/25000	1990	Oui	

Commentaire(s) : non visité

4 - Propriété du site

Nombre de propriétaires actuels : ?

5 - Activités du site

Etat d'occupation du site : Activité terminée

Date de première activité : (*) 01/01/1111

Historique des activités sur le site :

N° activité	Libellé activité	Code activité	Date début (*)	Date fin (*)	Importance	groupe SEI	Date du début	Ref. dossier	Autres infos
1	Exploitation de gravières et sablières, extraction d'argiles et de kaolin	B08.12Z	01/01/1111	02/01/1111	Autorisation	3ième groupe			
2	Décharge de déchets industriels spéciaux (D.I.S.)	E38.45Z	01/12/1987	01/01/1993	Autorisation	1er groupe			refus : 33 T/J

Exploitant(s) du site :

Nom de l'exploitant ou raison sociale	Date de début d'exploitation (*)	Date de fin d'exploitation (*)
Décharge de Barbe Nègre	01/12/1987	01/01/1993

Commentaire(s) : Décharge de refus de compostage

6 - Utilisations et projets

Nombre d'utilisateur(s) actuel(s) : ?

7 - Utilisateurs

8 - Environnement

9 - Etudes et actions

10 - Document(s) associé(s)

11 - Bibliographie

Source d'information : ?

12 - Synthèse historique

13 - Etudes et actions Basol

(*) La convention retenue pour l'enregistrement des dates dans la banque de données BASIAS est la suivante :

- si la date n'est pas connue, le champ est saisi ainsi : 01/01/1111, ou sans date indiquée.
- si les dates ne sont pas connues mais qu'une chronologie relative a pu être établie dans une succession d'activités, d'exploitants, de propriétaires, ...etc., les champs "date" sont successivement :

- - 01/01/1111,
- - 01/01/1112,
- - 01/01/1113,
- - ou sans date indiquée,

- si l'année seule est connue, le champ date est : 01/01/année précise,

- si la date est connue précisément, elle est notée : jour/mois/année.

AQI3303324

Fiche Détaillée

Pour connaître le cadre réglementaire et la méthodologie de l'inventaire historique régional, consultez le [préambule départemental](#).

1 - Identification du site

Unité gestionnaire : AQI
Date de création de la fiche : (*) 20/11/1997

Raison(s) sociale(s) de l'entreprise :

Raison sociale	Date connue (*)
Station service TOTAL	

Etat de connaissance : Inventorié
Sous surveillance : ?

2 - Consultation à propos du site

3 - Localisation du site

Code INSEE : 33393
Commune principale : SAINT-DENIS-DE-PILE (33393)
Zone Lambert initiale : Lambert III

Projection	L.zone (centroïde)	L2e (centroïde)	L93 (centroïde)	L2e (adresse)
X (m)	398 940	398 866	446 796	
Y (m)	300 530	2 000 601	6 435 983	

Altitude (m) : 7,5
Précision altitude (Z) en EPD
m :

Carte géologique :

Carte	Numéro carte	Huitième
LIBOURNE	804	

Carte(s) et plan(s) consulté(s) :

Carte consultée	Echelle	Année édition	Présence du site	Référence dossier
1636 EST CASTILLON	1/25000	1990	Oui	

4 - Propriété du site

Propriétaires :

Nom (raison sociale)	Date de référence (*)	Type	Exploitant
M. Laurent	08/01/1974	Personne physique	?

Nombre de propriétaires actuels : ?

5 - Activités du site

Etat d'occupation du site : En activité

Date de première activité : (*) 08/01/1974

Historique des activités sur le site :

N° activité	Libellé activité	Code activité	Date début (*)	Date fin (*)	Importance	groupe SEI	Date du début	Ref. dossier	Autres infos
1	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	G47.30Z	08/01/1974		Autorisation	1er groupe			

Commentaire(s) : Station service TOTAL

6 - Utilisations et projets

Nombre d'utilisateur(s) actuel(s) : ?

7 - Utilisateurs

8 - Environnement

9 - Etudes et actions

10 - Document(s) associé(s)

11 - Bibliographie

Source d'information : DDE coutras

12 - Synthèse historique

Historique : Date de validité : 1/1/97

Conservé par le tracé autoroute A89

13 - Etudes et actions Basol

(*) La convention retenue pour l'enregistrement des dates dans la banque de données BASIAS est la suivante :

- si la date n'est pas connue, le champ est saisi ainsi : 01/01/1111, ou sans date indiquée.
- si les dates ne sont pas connues mais qu'une chronologie relative a pu être établie dans une succession d'activités, d'exploitants, de propriétaires, ...etc., les champs "date" sont successivement :

- - 01/01/1111,
- - 01/01/1112,
- - 01/01/1113,
- - ou sans date indiquée,

- si l'année seule est connue, le champ date est : 01/01/année précise,

- si la date est connue précisément, elle est notée : jour/mois/année.



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Habitat Logement Construction Durable
Unité Développement des politiques de l'habitat durable**

Affaire suivie par :
Myriam BARES
Tél : 05 56 24 84 17
Mél : myriam.bares@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le 10/02/2021

LE CHEF DE SERVICE

à
SUAT/SAR

Objet : Porter à connaissance – PLU de Saint-Denis-de-Pile – Volet Habitat
PJ :- Annexe références juridiques

Dans le cadre de la préparation du porter à connaissance préalable à l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile, vous trouverez ci-après des observations relatives à la prise en compte dans ce document de la politique territoriale de l'habitat.

La commune de Saint-Denis-de-Pile comptait 5 535 habitants en 2017 et fait partie de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) qui rassemble 45 communes et 91 175 habitants en 2017 (source : INSEE).

La CALI a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH 2018-2023) par délibération du conseil communautaire du 17 octobre 2019.

Les orientations définies par le PLH 2018-2023 sont les suivantes :

- Amplifier les interventions sur le parc existant et mobiliser les leviers d'action adaptés aux enjeux territoriaux ;
- Refonder l'approche et l'intervention en matière de production neuve ;
- Organiser une solidarité territoriale pour répondre aux besoins des populations vulnérables ;
- Traduire le pacte de confiance du PLH en engagements opérationnels réciproques.

Conformément aux dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU devra être compatible avec le PLH adopté. Il reviendra au rapport de présentation du PLU de démontrer la compatibilité entre ces documents.

Par délibération du comité syndical du 6 octobre 2016, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Libournais a été approuvé.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT reprend les principaux axes du projet de territoire et les décline en 4 grandes orientations :

- Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire ;
- La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver ;
- Concevoir un nouveau modèle de développement urbain, garant de la qualité du cadre de vie ;
- Conforter l'économie et développer l'emploi.

Au sein du SCOT du Grand Libournais, la commune de Saint-Denis-de-Pile est identifiée comme une centralité «relais». Le SCOT prévoit un taux de croissance annuel moyen de 1,23% dans les centralités du bassin de proximité du Grand Libourne.

Conformément aux dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU devra être compatible avec le SCOT approuvé.

I. Développement résidentiel

Afin de déterminer de manière pertinente les besoins en logements (volume et typologie), le PLU ne devra pas se limiter à définir les besoins d'accueil de nouvelles populations mais devra s'attacher à identifier en priorité les besoins immédiats et à moyen/long terme pour les populations du territoire.

1. Les enjeux globaux identifiés

Saint-Denis-de-Pile est une commune où l'attractivité de l'habitat s'exerce notamment auprès d'une population de ménages avec des enfants. En effet, les couples avec enfants et les familles monoparentales représentent environ 42 % de la population de la commune (INSEE 2017). Néanmoins, la population de plus de 60 ans représente 27 % de la population de la commune.

En 2017, la taille des ménages était de 2,4 personnes par ménage à Saint-Denis-de-Pile (légèrement supérieure à la taille moyenne des ménages en Gironde égale à 2,2).

Le PLU devra prendre en compte les besoins des populations présentes sur la commune, avec notamment le phénomène de desserrement des ménages.

Les enjeux identifiés sont :

- La maîtrise du développement résidentiel
- La diversification de l'offre (coût, typologie, statut d'occupation...), pour répondre aux différents besoins de la population
- Le dégagement de foncier existant pour permettre le développement de l'offre dans l'enveloppe urbaine, notamment dans la remobilisation des logements existants.

L'élaboration du PLU devra ainsi viser l'optimisation des disponibilités foncières et une meilleure adaptation du parc de logements aux besoins identifiés. Elle doit être l'occasion :

- de faire une analyse précise des disponibilités existantes ou à venir sur la commune ;
- d'envisager les actions foncières susceptibles d'être engagées dans le tissu bâti existant pour mener à bien les processus de transformation, de diversification, de densification, de requalification et d'organisation urbaine.

L'enjeu majeur sur ce territoire est la maîtrise du développement urbain, afin de limiter les extensions urbaines et la construction diffuse déconnectée des aménités urbaines. Le développement est à privilégier dans les zones déjà urbanisées.

La révision du PLU devra ainsi viser l'optimisation des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine et une meilleure adaptation du parc de logements aux besoins identifiés.

De manière générale, les éléments indiqués dans le PLH, notamment dans la fiche communale relative à Saint-Denis-de-Pile, précisent que le développement résidentiel devra permettre une diversification de l'offre, notamment à destination des personnes seules et des personnes âgées autonomes. La production de logements devra également être envisagée par la résorption d'une partie du parc vacant.

2. Les outils à mobiliser

a) le volet réglementaire

Le PLU devra prévoir des règles d'urbanisme adaptées à la construction, voire des emplacements réservés et/ou des OAP, sur le foncier particulièrement stratégique.

De plus, le règlement du PLU peut :

- délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (art L.151-41 4ème al du code de l'urbanisme).

- délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de

logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (art. L.151-15 du code de l'urbanisme).

- délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible qui ne peut excéder 50% (art. L.151-28 du code de l'urbanisme).

- ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (article L.151-34 du code de l'urbanisme).

b) Volet foncier

L'élaboration du PLU doit être l'occasion de réaliser une analyse du foncier afin de déterminer les terrains pouvant faire l'objet d'une maîtrise publique pour anticiper les besoins futurs.

La fiche d'actions communales du PLH a identifié un potentiel foncier mobilisable de 40,81 hectares sur la commune de Saint-Denis-de-Pile. Cette analyse devra être actualisée et approfondie lors de la révision du PLU.

Le travail partenarial avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine, avec lequel une convention opérationnelle a été signée, devra être poursuivi.

Le recours à des démarches d'urbanisme de projet va aussi en ce sens, notamment avec les bailleurs HLM, afin de permettre la maîtrise des coûts, des typologies et de la qualité des logements mis sur le marché.

Afin de faciliter l'accès au foncier constructible, le PLU devra mettre en place des servitudes de mixité et de diversité sociale avec une part importante de LLS et un seuil à définir de sorte à maîtriser la construction diffuse et à participer au développement du parc social, conformément à article L.151-15 du code de l'urbanisme.

II. Le développement de l'offre sociale

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifié par la loi du 18/01/2013 relative à la mobilisation du foncier public et au renforcement des obligations de production de logement social, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations ou EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux dans leur parc de résidences principales.

La loi intègre également un échéancier de réalisation afin d'atteindre ce seuil à l'horizon 2025.

La commune de Saint-Denis-de-Pile est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Elle a donc l'obligation de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) à horizon 2025.

Au 1^{er} janvier 2020, la commune de Saint-Denis-de-Pile compte 406 logements locatifs sociaux, soit un taux d'environ 17,9 % sur 2 273 résidences principales (source : inventaire SRU 2020).

1. Actualités

Les communes déficitaires en logements sociaux sont soumises à des obligations de rattrapage par période triennale, qui sont à la fois quantitatives (avec un nombre minimal de logements sociaux à financer ou à mettre en service) et qualitatives (les logements sociaux financés devant respecter une répartition équilibrée entre des différentes typologies, avec un minimum de 30 % de logements très sociaux de type PLAI et un maximum de 30 % de logements sociaux de type PLS).

À l'issue de chaque période triennale, les services de l'État réalisent un bilan afin de vérifier le respect de ces objectifs de rattrapage.

Le bilan triennal pour la période 2017-2019 a montré que les objectifs qualitatifs n'avaient pas été atteints, du fait d'une part trop élevée de logements locatifs sociaux produits avec des financements PLS.

Néanmoins, il est à souligner que les objectifs quantitatifs fixés ont largement été atteints. En effet, 240 logements locatifs sociaux ont été comptabilisés dans le bilan de la période 2017-2019 pour un objectif initial de 99 logements, soit un taux de réalisation de 242 %.

2. Application de l'article 55 SRU à la commune de Saint-Denis-de-Pile:

Sur la période 2017-2019, l'objectif de programmation était de 99 logements locatifs sociaux, soit environ 33 LLS/an.

L'objectif de production de logements sociaux sur la période triennale 2020-2022 est égal à 50% du déficit de logements sociaux au 01/01/2019, soit 95 logements locatifs sociaux sur 3 ans (environ 32 LLS/an).

L'objectif de production de logements sociaux sera égal à 100% du déficit de logements sociaux au 01/01/2022 pour la période triennale 2023-2025.

Le PLH arrêté fixe un objectif annuel de production de 52 résidences principales (RP) supplémentaires sur la commune, dont 42 logements locatifs sociaux (LLS).

Ces hypothèses et les chiffres actualisés au 1er janvier 2020 (LLS et RP) permettent de quantifier les objectifs triennaux réglementaires de production de logements sociaux à 95 LLS pour 2020-2022 et 104 LLS (estimation) pour 2023-2025.

Nom de la commune	Nombre de RP 2019)	Nombre de LLS (2019)	% de LLS (2019)	Objectifs triennaux 2020-2022 (50%)	Nombre de RP (estimation 2022)	Nombre de LLS (2022)	% de LLS (2022)	Objectifs triennaux 2023-2025 (100%)	Nombre RP (estimation 2025)	Nombre de LLS (2025)	% de LLS (2025)
Saint-Denis-de-Pile	2 223	365	16,42%	95	2 379	491	20,64%	104	2 535	617	24,34%

Les objectifs triennaux notifiés prévoient la réalisation de 32 LLS par an en moyenne, afin de répondre aux exigences de l'article 55 SRU, au moins jusqu'en 2022.

L'objectif de réalisation annuelle de 42 LLS du PLH est supérieur à l'objectif de rattrapage fixé par la loi SRU.

Le PLU devra donc afficher un objectif de production de logements sociaux ambitieux et permettant de se rapprocher du taux de 25% en 2025, tout en restant en accord avec le projet de territoire.

Le PLU est tenu de démontrer qu'il permet la réalisation des objectifs de production qu'il s'est fixé, tout au long de sa durée d'applicabilité. Pour ce faire, une quantification des capacités productives de tous les outils qui seront mis en place est nécessaire.

Des complémentarités seront à rechercher entre développement d'une offre nouvelle et conventionnement du parc privé via des dispositifs de l'ANAH, notamment dans le cadre de l'OPAH mise en place sur la CALI depuis 2018.

Le PLU devra prévoir des droits à construire favorisant la production de LLS via le règlement d'urbanisme, des emplacements réservés, et des servitudes de mixité sociale (SMS) en privilégiant les secteurs proches du centre-ville et desservis par les transports publics.

3. Caractéristiques de l'offre sociale à développer :

La commune de Saint-Denis-de-Pile recense 160 demandes de logements sociaux en cours au mois de janvier 2021 (source : Infocentre SNE). Avec 14 logements sociaux attribués au cours de l'année 2020, la commune présente un taux de tension de 11,4 supérieur à celui de la Gironde (6,7).

Parmi ces demandes, plus de 80% ciblent des logements de petite taille T2 et T3 ; 50% des demandes concernent des personnes isolées et 23% concernent des personnes isolées avec au moins une personne à charge ; 67% des demandes correspondent à des plafonds de ressources inférieurs au PLAI (plafond le plus bas).

La taille des logements sociaux à capter dans le parc privé ou à réaliser dans l'offre neuve devra prioritairement être du T2 et T3.

Le type de financements à privilégier sera en très social (pour le parc privé) et en PLAI (pour le parc public) pour répondre aux besoins des personnes seules, notamment des jeunes et personnes âgées. Le PLH fixe une proportion minimale de 30 % de PLAI dans la production neuve des logements sociaux sur Saint-Denis-de-Pile.

La production de logements sociaux sur la commune de Saint-Denis-de-Pile pourra ainsi être développée afin de répondre à des besoins précisément identifiés et devra être privilégiée proche du centre-ville, desservie par les transports collectifs, en direction des zones d'emplois.

Au-delà de la définition des objectifs de production neuve, il reviendra au PLU de définir les outils réglementaires (servitudes, emplacements réservés) de nature à permettre la réalisation effective des objectifs définis.

III. Actions sur le parc existant

La commune compte 2 214 résidences principales, soit un taux de 91,2%. Le parc existant est relativement récent avec 67,2% des résidences qui ont été construites après 1970. (source : INSEE 2017)

La commune compte 26 résidences secondaires, soit un taux de 1,1% (Gironde 8,7%).
La commune compte 189 logements vacants, soit un taux de 7,8% (Gironde 6,4%).

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est de 125 logements sur la commune soit 6,54% des résidences principales (Gironde 5,70% : Filocom PPPI2015).

Il y a 23 résidences principales de catégorie 7 et 8* sur la commune.

- *Catégorie 7 = immeubles médiocres, Catégorie 8 = immeubles très médiocres.*
- *PPPI = Résidence Principales du Parc privé (RPP) catégorie 6 occupée/ménage < 70% seuil pauvreté, RPP 7&8 occupée/ménage < 150% du seuil de pauvreté Filocom.*

La commune présente un taux de vacance et un taux de PPPI supérieurs aux moyennes girondines.

À travers sa fiche d'action communale, le PLH de la CALI prévoit la remise sur le marché de 3 logements vacants par an sur la commune.

De plus, l'OPAH en cours sur la CALI pourra contribuer à l'amélioration du parc privé sur la commune, notamment par la résorption de certaines situations d'habitat indigne.

L'OPAH en cours pourra également permettre de lutter contre le mal logement et la précarité énergétique et contribuer au maintien à domicile des personnes en manque d'autonomie (personnes âgées ou handicapées).

Les propriétaires bailleurs et occupants peuvent bénéficier d'aides de l'Anah pour réhabiliter ou améliorer leurs logements dans le cadre de cette OPAH sur la période 2018-2023. Des subventions peuvent être accordées sous conditions aux propriétaires occupants et bailleurs.

IV. Populations spécifiques :

1. Accueil des gens du voyage

a. Rappel réglementaire

La Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 5 juillet 2000 prévoit que les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et impose aux communes de plus de 5 000 habitants de figurer au Schéma Départemental. Ce document prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires de grand passage, des aires permanentes d'accueil et des terrains familiaux, leur capacité et la nature des actions à caractère social (scolarisation des enfants, accès aux soins) destinées aux gens du voyage qui les fréquentent.

b. Description du schéma sur la commune et l'EPCI

Le nouveau Schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage (SDAHGV) a été approuvé conjointement par la Préfète de la Gironde et le Président du Conseil Départemental le 1^{er} octobre 2019.

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

En parallèle, le SDAHGV prescrit la réalisation d'une aire de grand passage de 200 places sur la CALI dont le projet d'aménagement est en cours.

Au-delà de la mise en œuvre des prescriptions du SDAHGV, il revient au PLU d'évaluer les besoins en logement sur son territoire, y compris pour les populations relevant des gens du voyage.

2. Logements des personnes âgées

Avec 27% de sa population ayant plus de 60 ans, la commune devra prendre en compte, dans son PLU, les problématiques liées au maintien à domicile des personnes âgées notamment en termes d'adaptation du logement, d'amélioration des performances énergétiques et de développement de services et d'équipements de proximité.

Le développement de logements sociaux de petite taille pourra également être orienté en réponse aux besoins de ce public.

3. Logements des jeunes et hébergement d'urgence

Le PDH propose un objectif socle de développement à l'échelle du Libourmais pour le logement accompagné, notamment des jeunes, avec 40 solutions nouvelles dans les 6 ans. Sur le secteur de la CALI, il s'agit de développer des solutions afin d'élargir le rayon d'intervention et de permettre une gestion adaptée à chaque public.

Une réflexion avec les opérateurs HLM peut être engagée à l'échelle de la commune pour capter des logements du parc existant à ces fins et pour réaliser des logements de petite taille.

L'adjoint au chef de service de l'Habitat
Logement Construction Durable


Emmanuelle HARDOUIN

Annexe 1 – Le contexte juridique

■ **La loi pour la mise en œuvre du droit au logement du 31 mai 1990 (« loi Besson »)** consacre le droit au logement et crée les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage.

■ **La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 (LOV)** vient compléter le dispositif destiné à lutter contre la ségrégation sociale dans la ville en créant le « droit à la ville » qui fixe comme objectif des politiques publiques le fait d'assurer, sans discrimination, aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources. Elle crée les programmes locaux de l'habitat.

■ **La loi relative à la lutte contre les exclusions du 31 juillet 1998** est une actualisation de la loi Besson ; elle tend à garantir sur l'ensemble du territoire l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance.

■ **La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000** établit le principe d'équilibre entre, d'une part, la liberté constitutionnelle d'aller et venir et l'aspiration légitime des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes et, d'autre part, le souci des élus locaux d'éviter des installations illicites qui occasionnent des difficultés de coexistence avec leurs administrés. Elle modifie le dispositif départemental d'accueil des gens du voyage et renforce les dispositions relatives aux schémas départementaux qui deviennent le pivot du dispositif.

■ **La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 (SRU)** réaffirme les principes de diversité et de mixité sociale et urbaine. Elle s'articule autour de 3 axes :

- la réforme des documents d'urbanisme, dans un souci de cohérence ;
- l'intégration des déplacements dans la réflexion urbaine, au service du développement durable, avec le renforcement du rôle des Plans de Déplacements Urbains (PDU) ;
- la lutte contre la ségrégation spatiale, avec notamment la création du dispositif de l'article 55 qui impose à toutes les communes de plus de 3 500 habitants - comprises dans une unité urbaine (agglomération) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants - de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales.

■ **La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003** instaure un programme national de rénovation urbaine et crée l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) qui constitue le guichet unique de financement du programme.

■ **La loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004** vient renforcer les pouvoirs des collectivités dans de nombreux domaines. Outre la possibilité pour les EPCI dotés d'un PLH de se voir déléguer par convention la compétence des aides à la pierre, la loi transfère aux départements la gestion du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Elle crée par ailleurs les conventions de patrimoine que les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent conclure avec l'État, contenant les éléments de la politique patrimoniale et sociale de l'organisme.

■ **La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (MOLLE)** qui prévoit une réforme substantielle des programmes locaux de l'habitat notamment :

- l'extension du champ d'application du PLH qui devient obligatoire pour les communes isolées de plus de 20 000 habitants et pour les Communautés de communes qui ont pris la compétence habitat et qui comptent plus de 30 000 habitants avec une ville centre de plus de 10 000 habitants ;
- le renforcement de l'opérationnalité du PLH : territorialisation des objectifs par commune, précision du nombre et de la typologie des logements, échéancier prévisionnel, orientations en matière de servitudes ;
- le renforcement des pouvoirs du Préfet ;
- une articulation renforcée du PLH avec le PLU. Lorsqu'un PLH est approuvé après le PLU, le délai de mise en compatibilité par la commune passe de 3 ans à 1 an. Lorsque le PLU est élaboré et adopté par un EPCI ayant la compétence habitat, il doit désormais intégrer les dispositions du PLH et en tenir lieu.

Cette loi contient des mesures concernant notamment :

- les acteurs du logement : réforme du 1% logement, création des conventions d'utilité sociale (CUS), évolution des statuts et missions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ;
- la création du plan national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ;
- l'urbanisme et l'offre foncière, avec l'objectif de faciliter la construction de logements ;
- l'accès social à la propriété ;
- l'investissement locatif et le conventionnement ANAH ;
- l'accès au logement et la location tant dans le parc privé que social : simplification des démarches, facilitation de la mobilité dans le parc social... ;
- le logement des personnes défavorisées, le traitement de l'habitat indigne et le droit au logement opposable, avec notamment la première définition légale de la notion d'habitat indigne ;
- l'instauration obligatoire par le Préfet et le président du Conseil général des commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions ;
- une refonte de la planification de l'hébergement, avec l'instauration d'obligations chiffrées pour certaines communes, assorties d'un prélèvement sur leurs ressources fiscales en cas de non atteinte de ces objectifs.

■ **La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 2)**, second volet du Grenelle de l'environnement, fixe de nouvelles règles environnementales dans de nombreux domaines : bâtiment, urbanisme, transports, eau, mer, énergie, climat, biodiversité...

Concernant plus spécifiquement la question du logement, elle comporte plusieurs mesures :

- amélioration de la performance énergétique : information obligatoire, rôle accru du diagnostic de performance énergétique, élargissement de la réglementation thermique, compétence des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) élargie à la lutte contre la précarité énergétique ;
- important volet dans le domaine de l'urbanisme : meilleure prise en compte du développement durable dans les documents d'urbanisme, l'incompatibilité manifeste avec le PLH devient un motif d'opposition, dans le cadre du contrôle de légalité, à l'approbation du PLU, possibilité pour le PLU de délimiter des secteurs avec densité minimale de construction, renforcement du caractère opérationnel des SCOT (objectifs chiffrés de consommation d'espace notamment) ;
- climat : les collectivités de plus de 50 000 habitants sont tenues d'établir un bilan de leurs émissions de gaz à effet de serre, l'objectif étant d'adopter un plan climat-énergie avant le 31 décembre 2012.

■ **La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013** prévoit les réformes suivantes :

- une mesure visant à favoriser la mise à disposition du foncier de l'État et de ses établissements publics en faveur du logement en permettant une cession au profit d'opérations de logement social pouvant

aller jusqu'à la gratuite ;

- une augmentation du seuil de logements locatifs sociaux à 25% des résidences principales à l'échéance de 2025 avec des taux de rattrapages de logements locatifs sociaux manquants suivants : 25% sur la période triennale 2014-2016 ; 33% pour 2017-2019 ; 50% pour 2020-2022 ; 100% pour 2023-2025 (modification de l'article 55 loi SRU) ;
- un renforcement des contraintes à l'égard des communes en état de carence de logements sociaux : possibilité pour le Préfet de multiplier par cinq les prélèvements ; relèvement du plafond du prélèvement à 7,5% pour les communes à fort potentiel fiscal ; obligation d'inclure dans toute opération de taille significative au moins 30% de logements locatifs sociaux ;
- une redéfinition du circuit de reversement des prélèvements opérés sur les communes en état de carence : reversement des majorations de prélèvement à un fonds national ; versement prioritaire des prélèvements aux intercommunalités délégataires des aides à la construction de logements et à défaut, à l'établissement public foncier local ou d'État compétent sur le périmètre communal ou au FAU.

■ La loi habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction du 1^{er} juillet 2013

Par ces ordonnances, le gouvernement entend :

- mettre en place une procédure intégrée pour le logement, qui rassemble l'ensemble des procédures d'autorisation nécessaires pour un projet, afin d'aboutir plus rapidement à la délivrance des permis de construire, dans le respect de la protection de l'environnement ;
- accroître la densification en favorisant la transformation de bureaux en logements, en limitant les obligations en matière de places de stationnement, en autorisant un alignement sur la hauteur d'un bâtiment contigu ou la surélévation d'immeubles pour la création de logements ;
- réduire le délai de traitement des recours contentieux et lutter contre les recours abusifs ;
- encourager le développement de logements intermédiaires à prix maîtrisé, entre logement social et parc privé, par la création d'un statut spécifique et d'un bail de longue durée dédié ;
- créer un portail national de l'urbanisme pour améliorer l'accès aux documents d'urbanisme ;
- augmenter le taux maximal de garantie d'emprunt que les collectivités territoriales peuvent consentir pour faciliter le financement de projets d'aménagement ;
- supprimer progressivement la possibilité de garantie intrinsèque pour les opérations de logements en l'état futur d'achèvement (VEFA) afin de protéger les accédants en cas de défaillance du promoteur en cours de chantier ;
- faciliter la gestion de la trésorerie des entreprises du bâtiment.

■ L'ordonnance relative au contentieux de l'urbanisme du 18 juillet 2013 vise à accélérer les délais et le traitement des contentieux en matière d'urbanisme ainsi qu'à prévenir les recours « abusifs » dans l'objectif de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction de logements.

■ L'ordonnance relative à la procédure intégrée pour le logement (PIL) du 3 octobre 2013

Pourront faire l'objet d'une PIL, à compter du 01/01/2014, les opérations d'aménagement ou les constructions destinées principalement à l'habitation, à caractère public ou privé, présentant un caractère d'intérêt général dès lors qu'elles sont situées dans une unité urbaine au sens de l'INSEE (une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu - c'est-à-dire sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions – et qui comptent au moins 2 000 habitants). Les projets doivent en outre permettre d'assurer, à l'échelle de la commune, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Cette procédure permet de diviser par deux les délais nécessaires à la réalisation de projets de construction de logements en simplifiant et fusionnant les différentes étapes des procédures applicables en matière d'urbanisme. La PIL permet en effet de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme (PLU, SCOT et le SAR) et

d'adapter des normes supérieures (SDAGE et SAGE, ZPPAUP, SRCE, PCET, DTA, PPR, PDU et PLH). Elle peut être décidée soit par l'État ou ses établissements publics, soit par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents pour élaborer les documents d'urbanisme.

■ L'ordonnance relative au développement de la construction de logement du 3 octobre 2013

Pour favoriser la construction de logements en zone tendue, cette ordonnance vise à favoriser la densification des cœurs urbains afin de limiter la périurbanisation. Pour y parvenir, il est proposé d'accroître l'offre et de diminuer le coût des logements en agissant sur les obligations et les dérogations découlant des documents d'urbanisme dans des communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant à l'article 232 du CGI et communes à forte croissance démographique au sens de l'article L. 302-5, 7ème alinéa du CCH).

L'autorité compétente pour délivrer les permis de construire peut ainsi déroger aux règles du PLU (ou du document en tenant lieu) relatives au gabarit et à la densité des constructions, ainsi qu'aux obligations de stationnement pour des projets destinés principalement à de l'habitation, qu'il s'agisse d'un projet de construction, de surélévation ou de transformation en habitation par reconstruction, rénovation ou réhabilitation. Il sera également possible d'exonérer de l'obligation de stationnement un projet de construction neuve situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.

Le Préfet peut aussi accorder certaines dérogations aux règles de construction pour des projets de surélévation de constructions existantes à vocation de logements.

Le décret visant à favoriser la construction de logements du 3 octobre 2013 précise les modalités pratiques d'application de l'ordonnance précitée (consistance des dossiers de demande de dérogations, modalités d'instruction des demandes et de décision).

■ L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire

Elle donne une définition générale des logements intermédiaires, laquelle repose notamment sur le respect d'un plafond du niveau de ressources de ses occupants et sur le respect d'un plafond du niveau de prix exigés à l'achat ou à la location. Plus précisément, il s'agit des logements qui répondent aux trois conditions suivantes :

- ils font l'objet d'une aide directe ou indirecte accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par une personne morale de droit privé. Cette aide est conditionnée au respect, pendant une certaine durée, d'engagements quant à son occupation et à son prix ;
- ils sont destinés à une occupation à titre de résidence principale par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds déterminés en fonction de la typologie du ménage, la localisation et le mode d'occupation du logement ;
- ils font l'objet d'un prix d'acquisition ou un prix de location qui n'excède pas des plafonds déterminés en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement.

Cette ordonnance prévoit également la prise en compte des logements intermédiaires dans la typologie des logements pouvant faire l'objet d'une programmation dans les PLH, permettant à la collectivité de compléter l'offre de logements pour répondre plus spécifiquement aux besoins identifiés sur ce créneau. Cette complémentarité de l'offre de logements au travers des logements intermédiaires constitue un levier pour agir sur la diversité de l'offre de logements et sur la mixité sociale des quartiers.

Le besoin de développement d'une offre intermédiaire apparaissant clair sur la commune au regard des prix du marché, il conviendra que le PLH définisse une programmation de cette typologie de produits.

Favoriser l'accession sociale à la propriété

De la même manière que pour le logement intermédiaire, le développement d'une offre de logement en accession sociale, permettant à des ménages modestes d'accéder à la propriété, viendra utilement compléter l'offre existante pour permettre des parcours résidentiels complets.

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur Hlm. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.

Afin de rendre la location-accession attractive pour des ménages dont les ressources sont modestes, un prêt conventionné dédié à ce type d'opérations sociales dans le neuf, le prêt social location-accession (PSLA), a été créé en 2004. Ce produit présente les mêmes avantages fiscaux que le PLS (TVA à taux réduit et exonération de TFPB) et est éventuellement transférable de l'opérateur à un ménage accédant. Il peut se cumuler, sous certaines conditions, avec un PTZ.

Il conviendra que le PLH détermine une programmation de PSLA

Mise en œuvre d'une stratégie de vente du patrimoine HLM

Au-delà des PSLA, la vente de patrimoine HLM est un important levier pour les opérateurs afin de constituer des fonds propres permettant d'investir pour la production de nouveaux logements.

La Commune doit, à travers son PLH, inscrire une stratégie de vente et de reconstitution du parc HLM dans une approche d'ensemble. Les principes suivants peuvent à minima être poursuivis :

- garantir la qualité du patrimoine vendu
- moduler la stratégie de vente et de compensations en fonction de la situation de la commune au regard de la loi SRU. Il est à ce titre rappelé que la vente de patrimoine HLM est interdite dans les communes en carence.

- La Loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové du 24 mars 2014.

Cette loi vise à combattre la crise du logement, marquée depuis de nombreuses années par une forte augmentation des prix, une pénurie de logements et une baisse du pouvoir d'achat des ménages. Structurée selon 3 axes complémentaires, le volet habitat de ce texte est porteur d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation, répartis en 3 chapitres :

- l'accès de tous à un logement digne et abordable.
- la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.
- l'amélioration de la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement.

La loi ALUR renforce également la place des EPCI dans la coordination locale des politiques de l'habitat. A ce titre, le PLH qu'il soit intégré ou non dans un PLUi, voit son champ d'intervention agrandi et sa politique partenariale renforcée.

Les EPCI dotés de PLH doivent élaborer un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs (PPGDLSID : L.441-2-8 et L.441-2-9 du CCH) qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs.

Il fixe le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social (art.97- 6°-Art. L.441-2-8 nouv.-1-1er & 2è al.).

Le plan peut prévoir :

La mise en place et les modalités d'un système de cotation de la demande liée à un système de qualification de

l'offre de logements (art.97-6° -Art. L;441.-2-8 nouv.-1-3è al.).

La mise en place et les modalités d'un système de location-choisie art.97-6°-Art.L.441-2-8.-1-4è al.).

A titre expérimental, il peut prévoir la participation des agents immobiliers à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles. Il détermine les actions auxquelles sont associés les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées (ADIL).

- La loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM).

Cette loi prévoit notamment le transfert automatique au président de l'EPCI des pouvoirs de polices spéciales de l'habitat. Ainsi, celui-ci sera compétent pour la sécurité des immeubles recevant du public, la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation et celle des bâtiments menaçants ruine. Les Maires des communes membres de l'EPCI disposent d'un délai de 6 mois à compter de l'élection du Président de l'EPCI pour s'opposer à ce transfert (CGCT, art L.5211-9-2 | dernier alinéa).

- La loi du 18 juin 2014 portant nouvelle organisation territoriale de la république (Loi NOTRe).

La loi ajoute à la liste des compétences obligatoires des communautés de communes et des communautés d'agglomération l'aménagement et l'entretien des aires d'accueil des gens du voyage (article 18).

Les communautés de communes devront alors se doter de deux nouvelles compétences obligatoires parmi cinq compétences obligatoires avant le 31 décembre 2016 : l'aménagement de l'espace communautaire (dont le PLU), le développement économique, la gestion des milieux aquatiques et la prévention des risques d'inondation (dés 2016), la promotion du tourisme, et les aires d'accueil des gens du voyage.

- La loi du 29 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.

En matière d'attribution la loi permet notamment de flécher une partie de logement locatif social en faveur des publics handicapés et âgés nécessitant un logement accessible.

- Loi du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté.

Le deuxième volet de la loi engage un certain nombre de mesures dans le domaine du logement social pour favoriser la mixité et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale, notamment :

- L'évolution du système d'attribution des logements sociaux ; les règles de l'attribution des logements sociaux changent sur plusieurs points :

- au moins 25% des logements sociaux disponibles dans les quartiers les plus attractifs (contre 19% en moyenne aujourd'hui) devront être attribués aux 25% des ménages les plus modestes ;
- les publics prioritaires d'un logement social (personnes handicapées, mal logées, etc.) sont redéfinis et élargis ;
- les collectivités et Action logement devront désormais consacrer 25% de leurs réservations au relogement des ménages prioritaires. Par ailleurs, la possibilité pour le préfet de le déléguer son contingent de réservations aux communes est supprimée ;
- l'ensemble des acteurs du logement à l'échelle intercommunale devront rendre publics les critères d'attribution des logements sociaux.
- la "location voulue" est encouragée. Elle consistera pour un demandeur à pouvoir se positionner sur des logements sociaux publiés et à être classé en fonction de critères de priorité connus. A cette fin, tous les bailleurs sociaux devront publier, d'ici 2020, notamment sur internet, les logements sociaux vacants.

- Une nouvelle politique des loyers du parc social :

Dans le logement social, les loyers sont déterminés en fonction du financement obtenu lors de la construction de l'immeuble. Plus de souplesse est introduite dans ce principe. Afin de favoriser la mixité, les bailleurs pourront mieux répartir, à masse constante, les types de loyers et les mixer au sein de leurs ensembles immobiliers. Cette règle, déjà mise en œuvre dans les opérations nouvelles depuis quelques années, sera dorénavant applicable aux logements déjà construits.

En outre, le supplément de loyer de solidarité pour les ménages dépassant largement les plafonds de ressources est renforcé et la rupture de bail en cas de revenus trop importants facilitée.

- La révision du dispositif SRU :

En vertu de l'article 55 de la loi "solidarité et renouvellement urbains" (SRU) du 13 décembre 2000, certaines communes doivent construire 20 ou 25% de logements sociaux. La loi modifie les conditions d'application de ce dispositif, notamment :

- en augmentent les moyens donnés aux préfets pour imposer, là où la volonté des maires est insuffisante, des programmes de logements sociaux ou leur financement ;
- en durcissant les sanctions pour les communes réfractaires ;
- en exemptant du dispositif certaines communes (par exemple là où le marché du logement ne justifie pas le développement de logements sociaux).



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Exploitation des données du Casier Viticole Informatisé 2019

INSEE : 33393

16/06/2020

Saint-Denis-de-Pile

commune

Appellation(s) d'Origine Contrôlée(s)	Superficie
Bordeaux	1121
Bordeaux supérieur	1121
Crémant de Bordeaux	1121

Superficie communale* : 2783

Superficie plantée en 2019 : 226,6679

Taux d'occupation viticole 2019 : 8,14%

Evolution de la superficie plantée en vignes entre 2008 et 2019 : -13,73%

Evolution de la superficie plantée en vignes entre 2015 et 2016 : 5,87%

Evolution de la superficie plantée en vignes entre 2016 et 2017 : -2,57%

Evolution de la superficie plantée en vignes entre 2017 et 2018 : -0,95%

Evolution de la superficie plantée en vignes entre 2018 et 2019 : -2,05%

Encépagement	
Cépage	Superficie
MERLOT N	176,6501
CABERNET SAUVIGNON N	24,8341
CABERNET FRANC N	19,1013
SAUVIGNON B	2,5070
SEMILLON B	0,8295
MERLOT BLANC B	0,7000
VILLARD NOIR N	0,6777
COT N	0,5887
SAUVIGNON GRIS G	0,2416
PETIT VERDOT N	0,2300
MUSCADELLE B	0,1882
VILLARD BLANC B	0,1197

62 exploitation(s)	
Superficie exploitée	Num. exploitation
29,2264	33290XXXX
17,6730	33393XXXX
12,0234	33317XXXX
11,7093	33328XXXX
10,3256	33393XXXX
9,4342	33393XXXX
9,4072	33393XXXX
8,9354	33393XXXX
8,9185	
7,8684	33393XXXX
7,0339	33393XXXX
6,7849	33393XXXX
6,6468	33393XXXX
6,0378	33261XXXX
5,9287	33393XXXX
5,6459	33328XXXX
4,6037	33393XXXX
4,3803	33509XXXX
4,2744	33243XXXX
3,4778	33001XXXX
3,0000	33290XXXX
2,8572	33222XXXX
2,7651	33222XXXX
2,6951	33222XXXX



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Exploitation des données du Casier Viticole Informatisé 2019

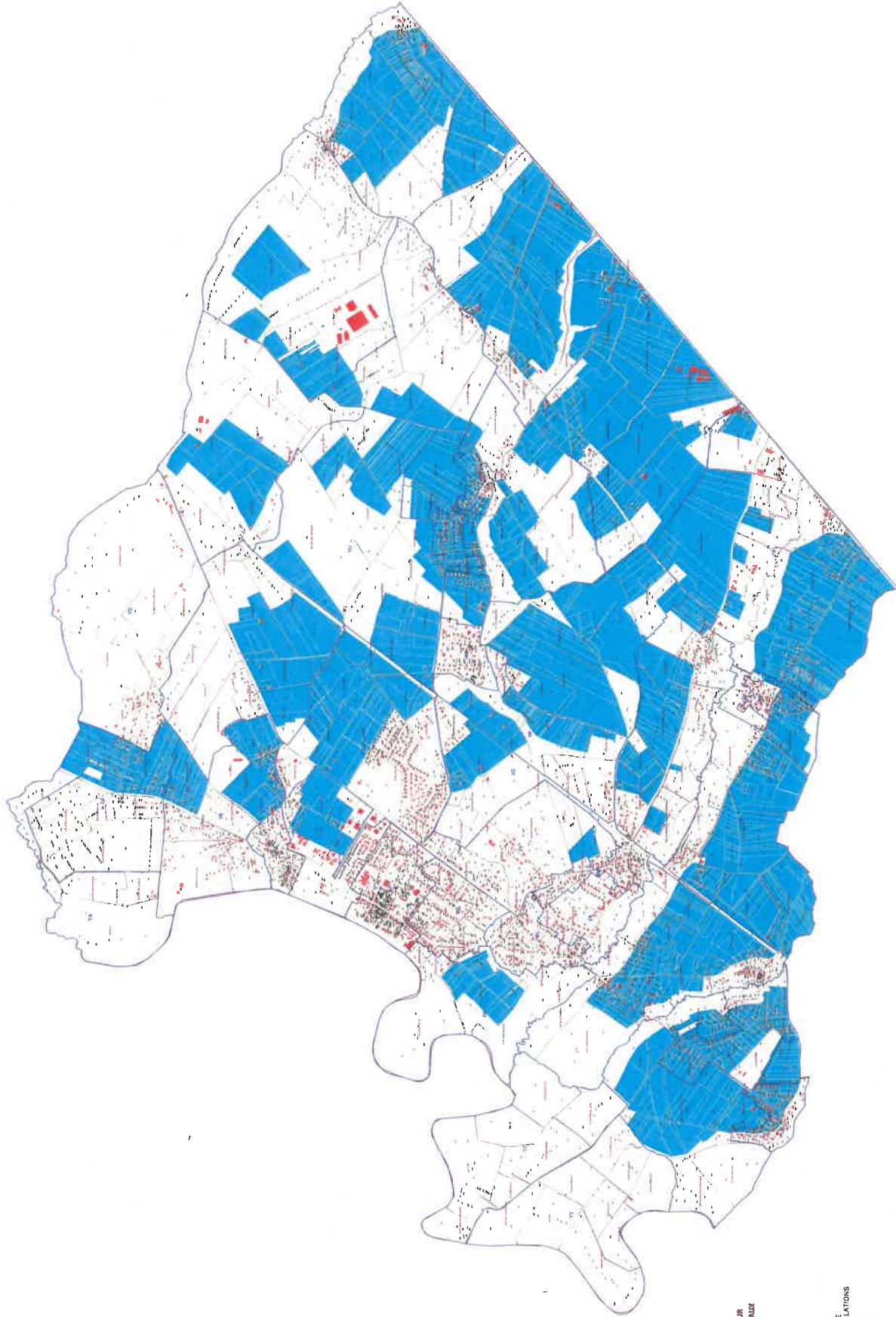
INSEE : 33393

16/06/2020

Saint-Denis-de-Pile

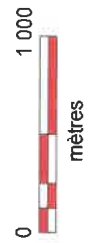
commune

2,6884	33442XXXX
2,5995	33393XXXX
2,4742	33393XXXX
2,0970	33014XXXX
2,0856	33052XXXX
1,9300	33393XXXX
1,7700	33509XXXX
1,7635	33290XXXX
1,7178	33052XXXX
1,6898	33393XXXX
1,5927	33393XXXX
1,3549	33222XXXX
1,0364	33001XXXX
0,9601	33222XXXX
0,9308	33393XXXX
0,8060	33509XXXX
0,6798	33447XXXX
0,6700	33393XXXX
0,6452	33393XXXX
0,5000	33302XXXX
0,4927	33001XXXX
0,4829	33328XXXX
0,4777	33393XXXX
0,4650	33393XXXX
0,4521	33014XXXX
0,4399	33393XXXX
0,3893	33302XXXX
0,3720	33393XXXX
0,2769	33393XXXX
0,2193	33393XXXX
0,2151	33548XXXX
0,2000	33362XXXX
0,1450	33393XXXX
0,1200	33393XXXX
0,0903	33393XXXX
0,0750	33393XXXX
0,0500	33393XXXX
0,0400	33393XXXX
0,0200	33362XXXX



DELIMITATION PARCELLAIRE
AOC BORDEAUX
AOC BORDEAUX SUPERIEUR
AOC CREMANT DE BORDEAUX

DELIMITATION DEFINITIVE
DE LA COMMISSION PERMANENTE
DU COMITE NATIONAL DES APPELLATIONS
D'ORIGINE PROTEGEEES
ET AUX BOISSONS AIGUILLONNaises
FAISES PAU LE VUE DE L'INAO
DANS SA REUNION DU 16/06/2010



Contributions Saint Denis de Pile

Partie ENVIRONNEMENT Fiche PATRIMOINE NATUREL

1. Qu'est-ce qu'un E.N.S ?

*Un espace naturel sensible est un site dont le caractère naturel est menacé par le développement des activités de l'homme et que l'on souhaite sauvegarder en raison de la qualité du lieu, de sa faune et/ou de sa flore. Conscient de la richesse mais aussi de la fragilité de son patrimoine naturel, le Département de la Gironde a manifesté son engagement en faveur de la préservation des sites naturels et des paysages qui composent son territoire et son identité en assumant une politique environnementale volontariste. En créant **des zones de préemption** afin d'acquérir des terrains, le Département contribue directement à la sauvegarde du patrimoine et de la biodiversité. Il œuvre également à la sensibilisation auprès du grand public à travers le programme : « La nature fait son spectacle ». Loin de se cantonner à l'objectif de préservation de la nature, la politique environnementale du Département a démontré au fil des années sa capacité à être un outil majeur du développement territorial, tant sur le plan économique que touristique. (Source : Département de Gironde)*

L'ensemble des zonages naturels connus peut être consulté sur le site Internet suivant : <http://geoportail.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr/visualiseur/> SIGORE Nouvelle Aquitaine est une réalisation du réseau des acteurs de la biodiversité et des paysages de Nouvelle Aquitaine. Il comporte une cartographie dynamique mise à jour automatiquement par le réseau, le répertoire des acteurs, des présentations synthétiques par commune de l'information sur l'environnement, des dossiers thématiques, des publications ainsi que des outils pour agir. Néanmoins, la cartographie des espaces naturels est loin d'être exhaustive et doit être complétée par des atlas de la biodiversité ou par des inventaires écologiques à l'échelle communale/intercommunale.

2. Politique des Espaces Naturels Sensibles (ENS)

En vertu des articles L113-8 et suivants du code de l'urbanisme, le Département peut accompagner la Communauté de Communes et les communes qui la composent à la mise en place d'une ZPENS (Zone de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles) visant à la préservation du patrimoine naturel et des paysages sur certains sites à forts enjeux écologiques et paysagers mais aussi à leur valorisation (dans une démarche éducative au travers d'une ouverture au public).

La plaquette d'information sur les Zones de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles est jointe à ce document.

Les Espaces Naturels Sensibles

On ne recense pas sur le territoire de la commune d'ENS

- Toutefois, l'ENS Palus de l'Isle est positionnée sur la commune limitrophe Les Billaux

Les Zones de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS)

On recense sur le territoire de la commune des ZPENS :

- Site des Chèvres (82,8 ha)

PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Natura 2000

FR7200661 Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne

[INPN - FSD Natura 2000 - FR7200661 - Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne - Description \(mnhn.fr\)](#)

ZNIEFF de type 2

720014177 L'Isle du Barrage de Laubardemont a Libourne et sa vallée Bocagère

<https://inpn.mnhn.fr/zone/znief/720014177>

ZNIEFF de type 1

720014178 Marais Brizard et zone bocagère de Saillans

<https://inpn.mnhn.fr/zone/znief/720014178>

Espaces protégés

FR6500011 Bassin De La Dordogne Réserve de Biosphère, zone de transition

FR6400011 Bassin De La Dordogne Réserve de Biosphère, zone tampon

<https://inpn.mnhn.fr/collTerr/commune/33393/tab/espaces>

- Espaces menacées (liste rouge)

[INPN - Liste des espèces menacées dans - Commune : Saint-Denis-de-Pile \(mnhn.fr\)](#)

Actions en cours et points de vigilance à prendre en compte

La commune de Saint Denis de Pile ne possède pas d'ENS sur sa commune, mais, l'ENS de Palus de L'Isle se positionne sur la commune limitrophe Les Billaux. De plus, nous notons une ZPENS d'importance avec le site des Chèvres (82,8 ha).

De nombreux enjeux écologiques majeurs sont présents sur la commune de Saint Denis de Pile comme par exemple la présence d'une zone Natura 2000 ou des ZNIEFF. La préservation et la valorisation des zones humides et espaces protégés à l'échelle locale est nécessaire afin de conserver une Trame Verte et Bleue structurée à l'échelle communale et à grande échelle.

Il est donc essentiel pour cette commune de préserver ses nombreuses zones humides et corridors écologiques qui constituent la richesse de son patrimoine naturel et de son paysage.

Organismes à contacter en amont du projet de PLU afin de vous aider à préserver et de valoriser la richesse patrimoniale de votre territoire :

NOM de l'organisme	Adresse	Tel/Mail
OAFS – Observatoire Aquitain de la Faune Sauvage (Université Bordeaux 1 – Laboratoire Biogeco)	Laboratoire BIOGECO, Bât. B2 - Allée Geoffroy St-Hilaire, 33615 Pessac	05 40 00 88 95
CBNSA – Conservatoire Botanique National Sud Atlantique – Antenne Audenge	47 Avenue de Certes, 33980 Audenge	05 57 76 18 07 https://obv-na.fr
CEN Nouvelle Aquitaine – Conservatoire des Espaces Naturels Nouvelle Aquitaine	5, allée Ronsard 33 320 Taillan-Médoc	05 56 57 67 73 antenne33@cen-aquitaine.fr

Les Outils

- Plaquette « Etre élu et mobiliser les ZPENS »
- Aides à la réalisation d'inventaires faunistiques et floristiques dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU
- Aides à la réalisation d'atlas de biodiversité communale
- Aides à la préservation de la biodiversité (études, connaissance, inventaires, gestion)
- Aides à l'acquisition foncière d'ENS
- Aides à la préservation et la gestion d'ENS

Ressources complémentaires

-Les zones humides, des écosystèmes utiles pour les territoires
<http://www.conservatoire-du-littoral.fr/84-les-zones-humides.htm>

L'approche écopaysagère : mise en évidence des trames vertes dans les territoires ruraux, Union régionale des CAUE de Nouvelle-Aquitaine : <rehttps://fr.calameo.com/read/004999995cc464792459c>

La Gestion des ripisylves : https://www.cauegironde.com/files/La_gestion_des_ripisylves.pdf

Les plantes adaptées au territoire girondin, CAUE :
https://www.cauegironde.com/files/Plantes_adaptees_a_notre_territoire.pdf

3. Politique de préservation et de gestion des milieux aquatiques

En vertu des articles L211-1 et L211-1-1 du code de l'environnement relatif à la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, le Département de la Gironde participe à la politique de préservation des milieux aquatiques (cours d'eau et zones humides) et aux actions visant à leur connaissance et à leur protection, en tant que maître d'ouvrage ou en soutien aux acteurs locaux.

Les zones humides sont des écosystèmes très variés qui se forment en frange des rivières, des étangs, des lacs, des estuaires, des deltas, des baies ou encore des sources.

Elles recouvrent des milieux naturels très divers (vasières, marais et lagunes littorales, prés salés, prairies humides, marais salants, mares temporaires ou permanentes, forêts ou annexes alluviales, tourbières, ...).

Leurs fonctionnalités permettent la régulation de la quantité d'eau (soutien d'étiage, absorption des crues), l'amélioration de la qualité de l'eau et un support de biodiversité essentiel à de nombreuses espèces.

Les rivières, leurs berges et milieux associés jouent un rôle majeur en tant que corridor biologique. Pour permettre la circulation des espèces dans et aux abords des cours d'eau, il convient d'éviter de fragmenter artificiellement ces zones et de les gérer de façon raisonnée et durable.

En regard de la sensibilité des milieux, les berges des cours d'eau devront être classées en zone naturelle (N) et les boisements associés (ripisylve) en EBC.

L'Agence de l'Eau Adour-Garonne a élaboré un guide méthodologique « Eau et Urbanisme » pour la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme, consultable et téléchargeable sur : www.eau-adour-garonne.fr - rubrique : Documentation et information / Editions de l'Agence / Documents à télécharger / Les plaquettes et les dépliants

Les bassins versants et cours d'eau

--

La commune est incluse dans le ou les bassin(s) versant(s) suivants :

La commune de Saint Denis de Pile appartient au territoire de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, elle se situe dans le bassin versant suivant :

- L'Isle du confluent de la Dronne au confluent de la Dordogne à 100%

Elle intègre le sous-bassin suivant :

- L'Isle du confluent du Lary au confluent de la Saye

Cours d'eau principaux :

- *Ruisseau De Mauriens*
- *Ruisseau De Lavie*
- *Le Petit Palais*
- *L'Isle*
- *Le Palais*

<http://adour-garonne.eaufrance.fr/carto/maCommune?communeld=33393>

Les zones humides

590.1 ha de zones humides sur la commune

21.5 % de la surface de la commune sont des zones humides

19 % des zones humides de la commune sont aujourd'hui altérées

Détail des zones humides de la commune :

Source : https://www.eptb-dordogne.fr/public/content_files/33_SAINTE-DENIS-DE-PILE.pdf

Le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides a recensé :

720014177 - L'Isle du Barrage de Laubardemont a Libourne et sa vallée Bocagère

<https://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/720014177>

« Ce tronçon de l'Isle, situé à l'aval du barrage de Laubardemont, constitue la seule portion de la rivière qui accueille encore un peuplement piscicole diversifié, comprenant notamment des poissons migrateurs qui peuvent ensuite rejoindre la Dronne mais ne peuvent pas accéder au tronçon amont de l'Isle. Il s'agit également du tronçon aval de la vallée, secteur le plus large et fortement inondable. D'importantes zones humides ont pu s'y développer, riches en habitats et en espèces. Ce caractère inondable de la vallée limite la progression de l'urbanisation qui ne touche la ZNIEFF que sur ses bordures. En revanche, l'aménagement de l'autoroute A89 a profondément modifié la structure et le fonctionnement de la vallée, même d'importants ouvrages en viaduc ont été réalisés afin de préserver la transparence hydraulique. Le développement des gravières pour la construction de l'autoroute, puis des cultures intensives (peupliers, maïs) suite au

remembrement, sont 2 des principales conséquences indirectes de l'aménagement autoroutier »
<https://inpn.mnhn.fr/docs/ZNIEFF/znieffpdf/720014177.pdf>

720014178 Marais Brizard et zone bocagère de Saillans

<https://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/720014178>

Cette partie de la ZNIEFF de type II de la vallée de l'Isle se démarque par son caractère très humide et inondable qui a depuis longtemps conféré son intérêt écologique majeur au marais Brizard. Il s'agit également du secteur le moins touché par le développement des cultures de peupliers et de maïs. Il subsiste donc une importante matrice bocagère (prairies humides et réseau de haies) sur la commune de Saillans. Ce milieu accueille de nombreuses espèces végétales ou animales d'intérêt patrimonial.

Actions en cours et points de vigilance à prendre en compte

La commune de Saint Denis de Pile, possède un patrimoine naturel riche et de qualité, il est essentiel de préserver la structure paysagère et les corridors écologiques existants

Organismes à contacter en amont du projet de PLU afin de vous aider à préserver et de valoriser les milieux aquatiques de votre territoire :

- La collectivité/l'organisme en charge de la gestion des rivières et de la préservation des zones humides est (sont)

ORGANISME	ADRESSE	TEL/MAIL	SITE
Agence de l'eau Adour-Garonne	90 rue de Férétra CS 87801 31078 Toulouse	05 61 36 37 38	www.eau-grandsudouest.fr
SMGREG	74 rue Georges Bonnac 33000 Bordeaux	05 57 01 65 65	www.smegreg.org
Direction départementale des territoires de la Mer (DDTM 33)	Cité administrative - BP90 - 2 rue Jules Ferry 33090 BORDEAUX Cedex	ddtm-sner@gironde.gouv.fr	

Il est essentiel de se référer à leur Plan Pluriannuel de Gestion des Milieux Aquatiques afin de prendre en compte l'enjeu eau dans le document d'urbanisme.

Il conviendra de se rapprocher de ce(t)s organisme(s) au cours de l'élaboration du PLU, préférentiellement en amont, afin de collecter les données préexistantes et de travailler sur :

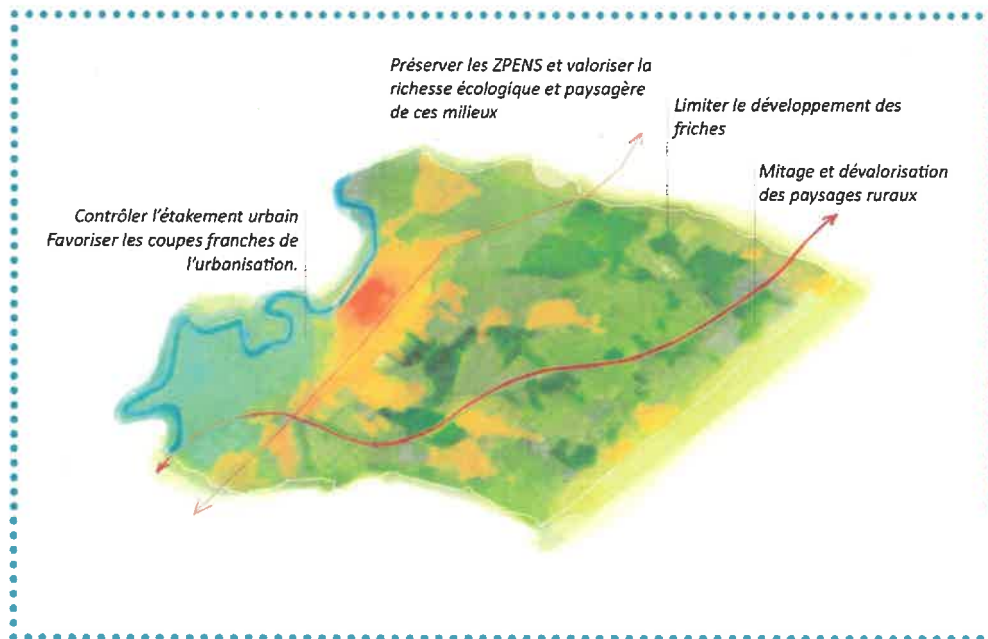
- la préservation des ripisylves et des zones humides associées,
- la prise en compte de la trame verte et bleue,
- la préservation des continuités écologiques.

Les zones humides de plus faible surface et non identifiées dans les zonages précités devront faire l'objet d'un inventaire écologique préalable à tout aménagement. Il est conseillé de mener cet inventaire sur plusieurs saisons afin d'identifier la présence potentielle d'espèces d'intérêt patrimonial. Cet inventaire devra être réalisé par des écologues/naturalistes.

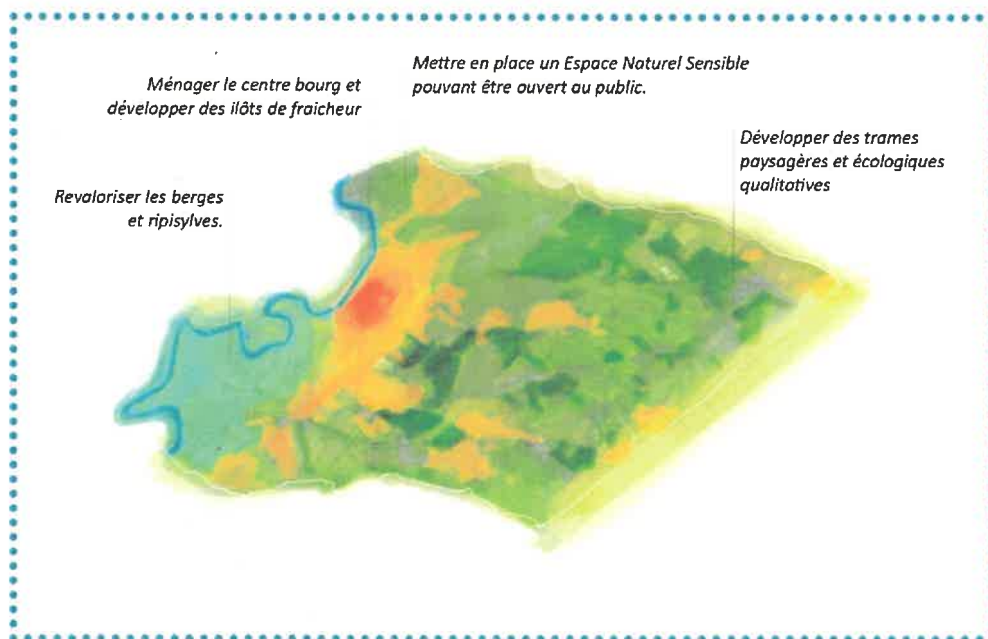
Les Outils

- Aide à la gestion des milieux aquatiques et à la restauration de la continuité écologique
- Aides à la préservation et la gestion d'ENS
- Aides à la préservation de la biodiversité (études, connaissance, inventaires, gestion)

Points de vigilance et conseils



Nouvelles perspectives ?



Ressources complémentaires :

-Les zones humides, des écosystèmes utiles pour les territoires
<http://www.conservatoire-du-littoral.fr/84-les-zones-humides.htm>

Partie ENVIRONNEMENT Fiche PAYSAGE

Qu'est-ce que le paysage ?

« Paysage » désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations.

(Convention européenne du paysage du Conseil de l'Europe, octobre 2000)

Le paysage est un élément essentiel du cadre de vie des habitants et constitue un élément important d'attractivité d'un territoire.

Les caractéristiques paysagères

L'Atlas des paysages de la Gironde constitue une importante base de connaissance partagée sur les paysages du département. Leur diversité est présentée et décrite, leur constitution dans l'espace et dans le temps est expliquée, leurs représentations culturelles sont mises au jour, et leur valeur culturelle et patrimoniale, économique, sociale et environnementale

Le Département souhaitant en faire un document actif au service de l'aménagement du territoire, l'Atlas des paysages identifie également les processus de transformation des paysages, récents et en cours, et porte un regard critique sur ces évolutions : valorisent-elles ou dévalorisent-elles les paysages Girondins ? Dans quelle mesure représentent-elles des opportunités, des risques ou des problèmes ? Ce diagnostic critique conduit à une formulation d'orientations et de recommandations. Il est consultable et téléchargeable sur : <http://atlas-paysages.gironde.fr> . Les porteurs de projet d'élaboration de documents d'urbanisme peuvent se servir de cet outil de connaissance et l'approfondir lors de l'analyse communale/intercommunale.

La commune indiquée dans le tableau ci-dessous est concernée par l'(es) ensemble(s) paysager(s) suivants qui se décompose(nt) en plusieurs unités paysagères (voir cartographie jointe).

COMMUNE	ENSEMBLE(s) PAYSAGER(s)	UNITES PAYSAGERES ¹
SAINT-DENIS-DE-PILE	Du Blayais au Libournais	E3 - La vallée de l'Isle
SAINT-DENIS-DE-PILE	Du Blayais au Libournais	E2 – Le Pomerol

Le lit majeur de l'Isle s'étend sur environ deux kilomètres de large, laissant à la rivière suffisamment d'espace pour développer d'amples méandres, et les terrains alluviaux humides de ce fond de vallée sont propices à l'exploitation agricole, aussi bien sous la forme de pâtures que de cultures. **Ce sont donc des paysages très verdoyants qui se lovent au sein des courbes de la rivière : une majorité de prairies accompagnées de hautes haies arborées composent ce territoire. C'est un paysage de cultures et de prairies bocagères qui se dessine à proximité des berges, sur ces terres humides aux milieux naturels riches.**

Une vraie trame bocagère organise ici des paysages agréables : réseaux de haies, canaux de drainage, petites mares, bosquets de feuillus... Ces terres agricoles présentent des éléments variés, les cultures comme les prairies s'inscrivant dans un ensemble cohérent et bien composé. L'absence de

¹ Unité paysagère : une portion d'espace homogène et cohérente tant sur le plan physiognomique, biophysique et socio-économique.

presque toute trace d'urbanisation dans le lit inondable de la rivière participe également de cette qualité des paysages de la vallée : depuis le coteau abrupt de la rive droite, on perçoit une composition uniquement végétale.

La commune de Saint-Denis-de-Pile est longée à l'ouest par L'Isle. La commune, est entièrement installée sur les basses terres inondables. Le rapport à la rivière est tout à fait intéressant : point de quai maçonné ici, mais des berges enherbées qui descendent doucement dans l'eau. De petits pontons flottants perpendiculaires au cours d'eau assurent les besoins logistiques, tandis que de nombreux arbres agrémentent le paysage des berges.



Franchissement de L'Isle à Saint Denis de Pile, Atlas du Paysage de Gironde

De plus, cette commune est innervée par de nombreux ruisseaux qui offrent des **milieux humides diversifiés** ainsi qu'une **trame bocagère de qualité** qu'il est **essentiel de préserver**.

Toutefois, la banalisation des nouveaux aménagements ainsi que l'urbanisation linéaire le long des voies mettent en péril la qualité de cet environnement. Nous notons tout de même, la création d'un nouveau quartier dense et de qualité près du centre bourg.

Points de vigilance à prendre en compte

Le Département met en avant les éléments suivants susceptibles de favoriser la préservation de la qualité des paysages et du cadre de vie des citoyens :

Les enjeux communs à toutes les communes du Département de la Gironde :

ENJEUX	COMMENT ?
Favoriser une densification des centres bourgs	<ul style="list-style-type: none"> • Par un habitat continu, tout en conservant, le cas échéant, les boisements d'intérêt, espaces de nature et prairies.
Maintenir les coupures d'urbanisation dans le but de conserver les continuités écologiques, les identifier dans les documents d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'urbanisation linéaire le long des voies, • Préserver des espaces non bâtis, • Valoriser les abords de voies, • Inscrire ces coupures d'urbanisation dans une trame paysagère intercommunale, • Gérer et même reconquérir ces coupures par des plantations judicieusement placées pour les coupures fragilisées.
Maîtriser les extensions urbaines	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à ce que les extensions urbaines n'empiètent pas sur des espaces à enjeux environnementaux forts (zones humides, boisement d'intérêts...): maîtrise du foncier en

	<p>bordure de village, aménagement des entrées de village, densification des zones urbaines lâches, inscription dans le paysage par la constitution de lisières urbaines plantées d'essences indigènes,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement de la commune dans les espaces résiduels ou en second rideau d'une urbanisation existante afin d'éviter les développements linéaires préjudiciables à la qualité paysagère des bourgs, <p>Eviter le mitage.</p>
<p>Favoriser les transitions paysagères et des contacts entre différents types de paysages (forêt/urbain, viticulture/urbain, sylviculture/urbain,etc) :</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les rencontres entre forêt/viticulture/sylviculture et urbanisation : valoriser les points de rencontre entre l'urbanisation et les différents types de paysages, développement de lisières habitées, inscription des arbres dans la trame urbaine, protection incendie, développement possible d'espaces publics en transition entre l'urbain et la forêt, développer des liens sécurisés inter-quartiers, • Maintenir des zones tampons limitant les phénomènes d'appropriation des espaces de "nature" à des fins privatives et s'assurer de traiter la problématique des transitions paysagères, • Aménager des espaces accueillants dans les bourgs, aménager des lieux d'aménité urbains, réduire les espaces minéralisés, privilégier la sobriété, faire appel à des professionnels concepteurs (architectes, paysagistes), <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier les formes urbaines qui permettent la pénétration de la nature dans les zones urbanisées. • Maintenir ou réhabiliter la qualité paysagère des villages et des entrées de ville
<p>Maîtriser le développement des activités économiques et commerciales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inscrire ces zones dans le paysage : accompagnement végétal des installations, aménagement des lisières bâties, maintien d'un recul par rapport à la voie, • Mener une réflexion sur les équilibres économiques et sur le développement des centres commerciaux situés en entrées de villes et villages. • Valoriser les commerces de centre bourg.

Les enjeux spécifiques à la commune :

Enjeux de protection et de préservation :

- **Limiter le développement des friches** : maintenir les pâtures et les cultures dans les clairières pour éviter la progression des friches, valoriser les paysages agricoles.

- **Contrôler le développement urbain** : établir des limites franches à l'extension urbaine, stopper le développement linéaire le long des axes routiers, limiter l'imperméabilisation des sols, maîtriser le mitage, mettre en place des documents d'urbanisme stricts.

- **Minimiser la place de la voiture** : favoriser les modes doux par la création de trottoirs, de pistes cyclables, d'espaces de pauses. Composer un réseau à l'échelle de la commune et imaginer des connexions intercommunales.

Enjeux de valorisation et de création :

- **Le patrimoine boisé issu des friches** : gérer les jeunes boisements naturels afin de valoriser ce patrimoine (forêt de production et/ou de loisirs), mener une restructuration foncière pour valoriser la gestion, valoriser les boisements existants, diversifier les essences.

- **Développer des trames paysagères et écologiques qualitatives** : plantations de haies bocagères, lisières viticoles, lisières plantées etc.

- **Revaloriser les berges et les ripisylves** : favoriser la préservation des milieux humides, poursuivre la gestion des cours d'eau

Enjeux de réhabilitation et de requalification :

- **Les extensions urbaines récentes** : inscrire les bâtiments dans le paysage par la constitution de lisières agro-urbaines plantées, mettre en place des chartes sur les clôtures et les haies (cf. documents CAUE).

- **Minimiser la place de la voiture** : favoriser les modes doux par la création de trottoirs, de pistes cyclables, d'espaces de pauses. Composer un réseau à l'échelle de la commune et imaginer des connexions intercommunales.

- **Les espaces publics intimistes** : aménager des lieux de vie conviviaux et fédérateurs dans les centres anciens, créer des liaisons douces entre le bourg et les quartiers alentours.

- **Valoriser le patrimoine bâti ancien** des cœurs de bourgs par la réhabilitation, rénovation (Cf. label curiosité du CAUE).

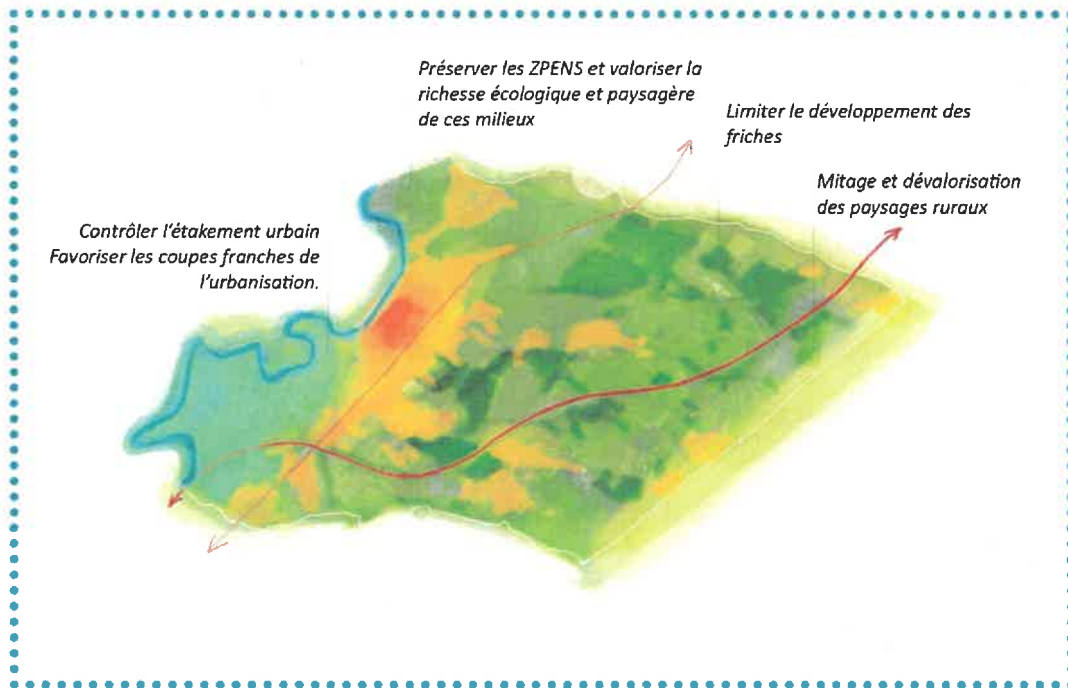
Les organismes à contacter pour vous aider à mieux préserver le paysage communal :

<u>NOM de l'organisme</u>	<u>Adresse</u>	<u>Mail/téléphone</u>
CAUE de la Gironde	283 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	05.56.97.81.89.
Arbres et paysages en Gironde	31 Bis Rue Hustin, 33185 Le Haillan	05 56 28 12 27
CEN Nouvelle Aquitaine – Conservatoire des Espaces Naturels Nouvelle Aquitaine	5, allée Ronsard 33 320 Taillan-Médoc	05 56 57 67 73 antenne33@cen-aquitaine.fr

Les Outils:

- Aide en faveur des ressources et de la qualité du cadre de vie dans les territoires de SCOT (financement d'un poste de paysagiste),
- Aide à la valorisation des paysages (études paysagères, valorisation paysagère d'espaces ouverts au public, projets de formation, de sensibilisation au paysage, art et paysage),
- Aide à l'acquisition foncière pour la préservation et valorisation des paysages.

Points de vigilance et conseils



Nouvelles perspectives ?



Ressources complémentaires :

AMENAGER ET MENAGER SA COMMUNE

Guide des élus 2020, CAUE, 2020

https://www.cauegironde.com/files/GUIDE_DES_ELUS_2020_BD.pdf

PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL

L'approche écopaysagère : mise en évidence des trames vertes dans les territoires ruraux, Union régionale des CAUE de Nouvelle-Aquitaine : re<https://fr.calameo.com/read/004999995cc464792459c>

La Gestion des ripisylves : https://www.cauegironde.com/files/La_gestion_des_ripisylves.pdf

Les plantes adaptées au territoire girondin, CAUE :

https://www.cauegironde.com/files/Plantes_adaptees_a_notre_territoire.pdf

Atlas du paysage de Gironde : <https://atlas-paysages.gironde.fr/atlas/>

Plan paysage, chartes paysagères

Documentation thématique du CAUE :

« Clôturer son jardin », « les plantes adaptées à notre territoire », « une taille respectueuse de l'arbre » etc : <https://www.cauegironde.com/fr/1/23/faq.html?cfaq=5>

Enquête sur les usages des Espaces de Nature, A'Urba, 2020