



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

# **Commune de Saint-Denis de Pile**

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

## **Avis de l'État**

**Note technique**

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

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

## 1 – CONTEXTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2 – COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET

### Développement démographique :

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

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

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

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

### **Objectifs de réalisation de logements :**

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

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

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

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

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

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

« Le PLH s'inscrivant dans la logique de développement démographique portée par le SCoT (1,23%), on peut considérer que le besoin de production en nouveaux logements sur Saint-Denis-de-Pile pour l'accueil de nouvelles populations est sensiblement égal à 351 à l'horizon 2036. Or, la production de logements neufs définis par le PLH est de 49 par an sur Saint-Denis-de-Pile, soit 588 sur 12 ans. Par différence, le besoin en point mort serait de 237 logements.

Ce besoin paraît toutefois fortement surévalué au regard des dynamiques constatées sur la période passée, et des 3 variables présentées ci-avant, en particulier le renouvellement du parc. Il est donc proposé, de façon arbitraire, de projeter un besoin égal à 50% du « point mort PLH / SCoT », soit l'équivalent d'environ 118,5 logements sur 12 ans. »

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

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

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

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

### **Les objectifs de mixité sociale**

#### **Dispositif SRU**

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

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

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

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

### Objectifs de Logements locatifs sociaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Outils de mixité sociale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Les publics spécifiques :**

#### **La diversification de l'offre**

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

Ce document (p 169) précise que la diversification de l'offre est en cours (avec une augmentation des logements de petite taille pour répondre à une nouvelle demande en lien avec la décohabitation des ménages notamment) et à poursuivre afin de permettre l'accueil de jeunes ménages, et de maintenir la population présente, en particulier les personnes âgées. Cette diversification du parc de logements

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

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

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

### Personnes âgées

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

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

### Accueil des gens du voyage

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

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

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

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

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

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

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



### 3 – ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE

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

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

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

#### **Trame noire**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Zones humides**

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

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

#### **Paysage et cadre de vie**

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

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

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

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

### **Sur le règlement graphique**

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

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

### **Sur les OAP sectorielles**

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

#### **- OAP Haut Mexant**

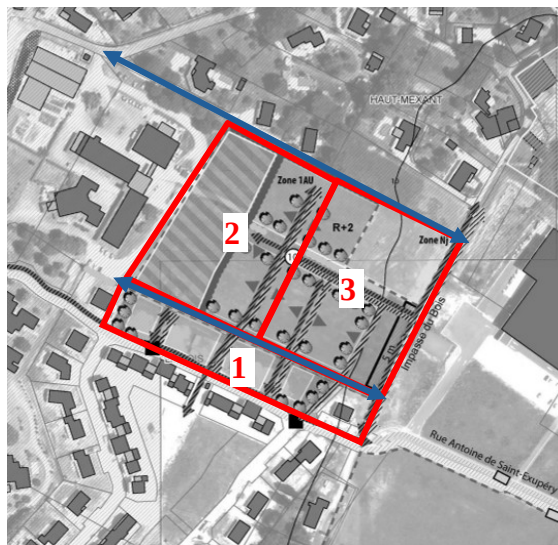
Cette vaste étendue non bâtie est à la limite de la fin du bourg Nord et des zones pavillonnaires « Grande Catherine » et « Chaumette », aujourd'hui gagnées par une urbanisation éparse et hétérogène.

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

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

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

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



- OAP Saint Exupéry

Cf. paragraphe sur le règlement graphique

- OAP Route de Lussac

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

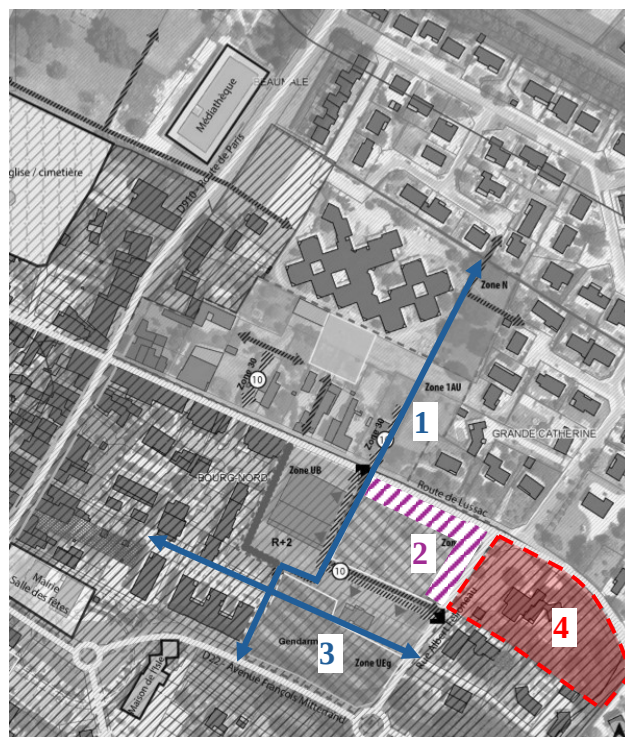
En complément, nous recommandons la réalisation d'une voie publique entre la zone pavillonnaire de « Grande Catherine » et l'EHPAD jusqu'à la future gendarmerie (1).

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

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

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

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



- OAP Pinaud Faurillon

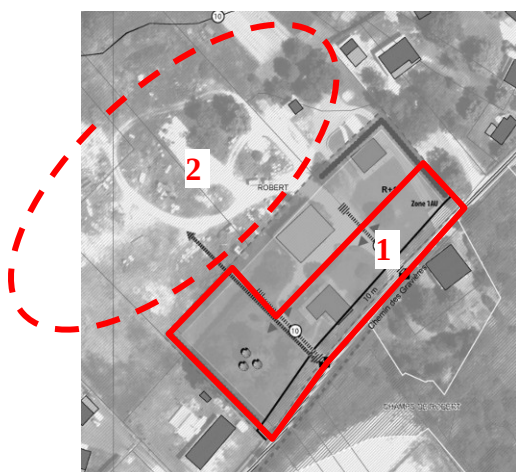
Les constructions devront être implantées de manière à préserver les arbres existants, mais aussi leurs systèmes racinaires. De plus, au vu du contexte urbain et paysager, elles devront présenter une hauteur maximale correspondant à un R+c soit 5 m au faîtage, ou 4 m à l'égout, que l'on retrouve tant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

- OAP Chemin des Gravières

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

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

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



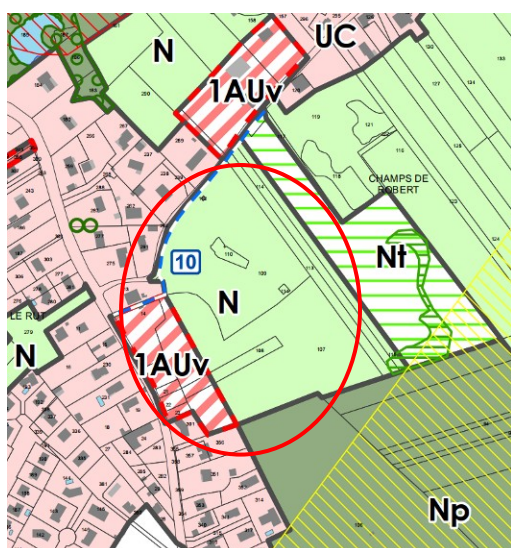


- OAP rue des Gravières

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

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

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



- OAP Grand Frappe

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## **4 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE**

### **Analyse des capacités foncières :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Densités :

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

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

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

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

### Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers

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

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

	Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Territoires artificialisés	Total général
Habitat	3,57	6,73	12,38	22,68
Activités économiques, industrielles ou commerciales	0,87	8,95	1,12	10,94
Autre vocation	1,82	0,22		2,04
Total général	6,26	15,90	13,50	35,66

*Consommation d'espaces à Saint-Denis-de-Pile sur 10 ans (2011 – 2020), en hectare, surface brute*

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## 5 – MOBILITÉS & ÉNERGIES RENOUVELABLES

### Mobilités :

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

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

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

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

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

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

### **Énergies renouvelables :**

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

## **6 – RISQUES**

### **A- CONTEXTE**

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

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

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

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

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

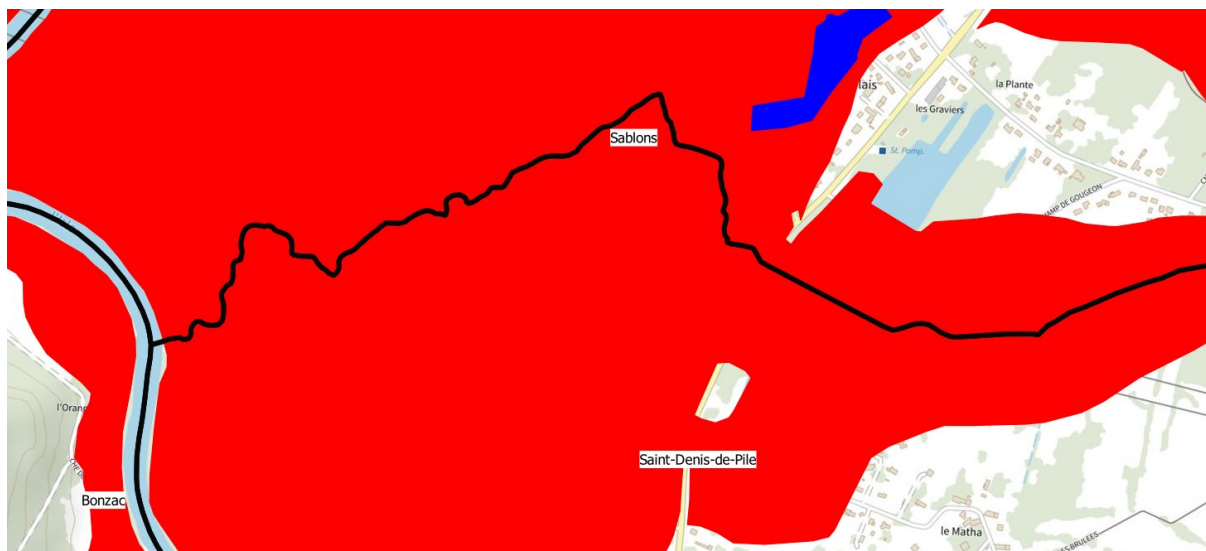
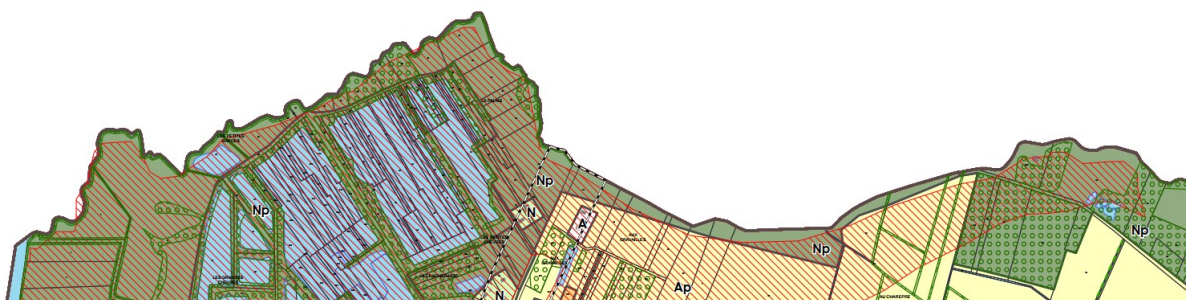
### **B -LES RISQUES RÉFÉRENCÉS**

#### **INONDATION**

Débordement cours eau

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

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



Le PPRI est néanmoins cité et est disponible en annexe.

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

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

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

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

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

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

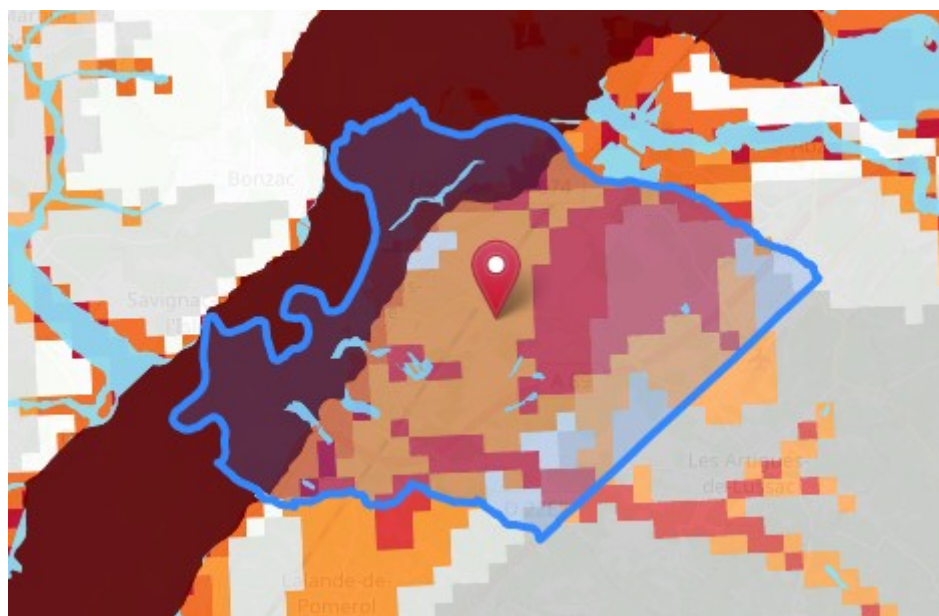
*L'application des règles du PPRI, qui appelle à « conformité » dans le cadre des opérations d'aménagement, sont indiquées sur ces 2 OAP. »*

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

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

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

### **Remontée nappe**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **OAP/STECAL**

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

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

Les 9 STECAL sont non concernées par le risque inondation.

### **Changement de destination / Emplacements réservés**

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

N° 8 : chemin piéton bord de l'Isle

et N° 9 : sentier randonnée

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

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

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

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

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

### **Compatibilité avec les documents de rang supérieurs**

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

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

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

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

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

### **MOUVEMENT DE TERRAIN**

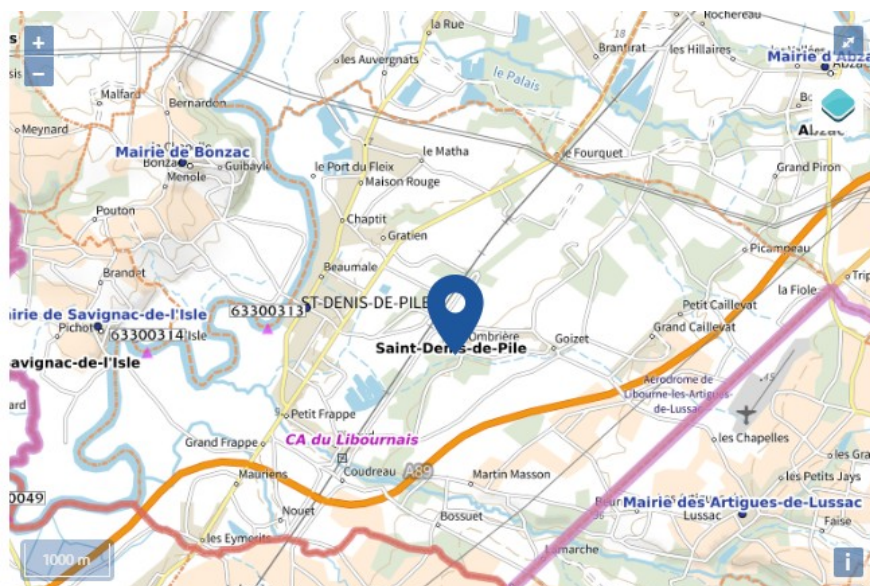
#### **Érosion de berges**

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

Identifiant	Type	Lieu
<a href="#">63300313</a>	Érosion de berges	Lamothe
<a href="#">63300314</a>	Érosion de berges	La Petite Nasse



Identifiant      Type      Lieu



### Retrait-Gonflement des Argiles (RGA)

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

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

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

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

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

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

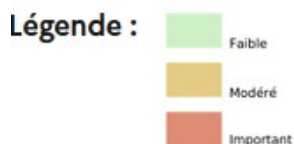
Il est à noter que les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux pourraient se multiplier avec des alternances plus fréquentes d'épisodes de sécheresses et de pluies, contribuant à fragiliser davantage de nombreux bâtiments existants. Il importe que des dispositions techniques d'édification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

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

Ces 3 arrêtés ont pour objectif de :

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





La commune est concernée par 1 arrêté CATNAT sécheresse

<b>Libellé</b>	<b>Début le</b>	<b>Sur le journal officiel du</b>
Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999

### **OAP/STECAL**

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

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

### **Changement de destination / Emplacements réservés**

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

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

### **C- CONCLUSION**

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

## 7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE

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

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

### **Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde**

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

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

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

### **Assainissement des eaux usées**

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

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

### **Site et sols Pollués**

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

### Qualité de l'air :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Bruit

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

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

### **Limitation de la prolifération des moustiques**

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

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

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

[https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016-Guide\\_collectivites\\_lutte\\_antivectorielle\\_versioncourte.pdf](https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016-Guide_collectivites_lutte_antivectorielle_versioncourte.pdf)

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

### **Règlement graphique :**

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

### **Règlement écrit :**

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

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

### **Orientations d'aménagement et de programmation :**

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

## **9 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT**

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

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

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

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

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

## 10 – CONCLUSION

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

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

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

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

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

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

### **Règles générales**

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

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

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

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

### **Façades des constructions**

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

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

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

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

Les teintes brillantes sont interdites.

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

### **Constructions neuves et récentes**

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

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

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

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

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

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

Les portes d'entrée sont de couleur sombre.

### **Constructions existantes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Devantures commerciales (hors zone d'activité)***

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

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

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

Les matériaux plastiques sont interdits.

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

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

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

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

#### **Toitures**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Architecture de création**

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

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

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

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

### **Energies renouvelables et éléments divers**

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

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

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

### **Annexes et éléments divers**

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

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

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

### **Les clôtures**

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

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

### **Cas des immeubles d'activités et de stockage**

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

### **Cas des bâtiments agricoles**

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

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

La couverture est à deux pans symétriques.




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

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

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

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

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

<b>Menuiseries</b>	Fenêtres, volets et portes vitrées :	
	Portes d'entrée, de grange et de garage	
<b>Ferronneries</b>	Grilles et portails	
<b>Enduits</b>	Enduits à la chaux	
<b>Bardages</b>	Bardages bois	<p>Pour les bardages bois, on privilégiera les essences de bois imputrescibles comme le mélèze, le douglas, le châtaignier...</p>
	Bardage métalliques	