

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-de-Pile (33)  
porté par la communauté d'agglomération du Libournais**

n°MRAe 2025ANA21

dossier PP-2024-16970

**Porteur du Plan** : communauté d'agglomération du Libournais  
**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 5 décembre 2024  
**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé** : 6 décembre 2024

## Préambule

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

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

Ont participé et délibéré : **Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Cyril GOMEL, Jérôme WABINSKI, Catherine DELALOY**

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-de-Pile (33) porté par la communauté d'agglomération du Libournais (CALI), approuvé le 11 décembre 2013<sup>1</sup>.

Le projet de révision du PLU est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

## A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune de Saint-Denis-de-Pile compte 5816 habitants en 2021 (selon l'INSEE) soit un taux de croissance moyen de 1,6 %, répartis sur un territoire de 2 900 hectares, dans le département de la Gironde. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais qui regroupe 45 communes et compte 92 148 habitants.

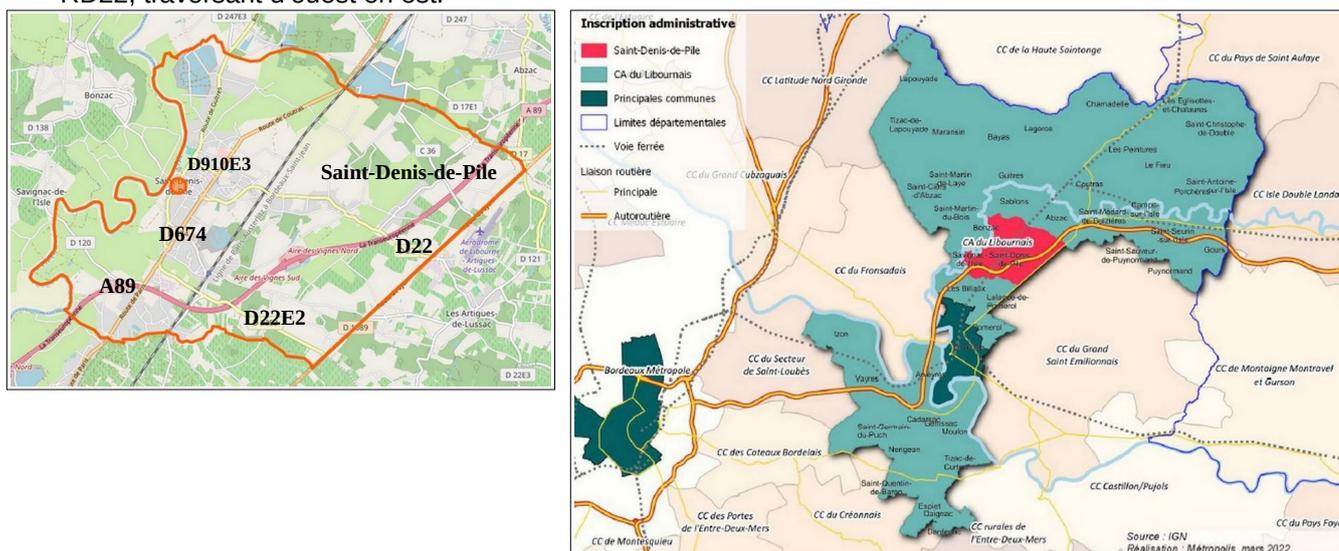
La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais<sup>2</sup> approuvé le 6 octobre 2016, en cours de révision. Le SCoT identifie Saint-Denis-de-Pile comme une centralité relais rattachée au bassin de proximité du Grand Libournais.

Un plan local de l'habitat (PLH) 2018-2023 approuvé le 17 octobre 2019 couvre actuellement le territoire de la CALI. Un plan local intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de mobilité (PLUi-HD) est en cours d'élaboration par la communauté d'agglomération du libournais.

Un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la CALI est également en cours d'élaboration en remplacement du plan climat-énergie territorial (PCET) en vigueur.

Le territoire communal est caractérisé par un environnement paysager constitué de prairies, de forêts, de milieux humides et de terres agricoles, exploitées notamment pour la viticulture, au sein d'un réseau hydrographique dense.

Il est traversé par l'autoroute A89 reliant Bordeaux et Périgueux, en connexion avec les échangeurs 10 et 11, ainsi que par la ligne ferroviaire Paris-Bordeaux. Il est également desservi par les routes départementales RD674 reliant Coutras et Libourne, traversant le centre-bourg, la RD910, encadrant le bourg, à l'ouest et RD22, traversant d'ouest en est.



Localisation de la commune de Saint-Denis-de-Pile et au sein de la communauté d'agglomération du Libournais

- 1 Le PLU de Saint-Denis-de-Pile a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du 3 juin 2013 [https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2013\\_014\\_avisae.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2013_014_avisae.pdf)
- 2 Le SCoT du Grand Libournais a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du 11 mars 2016 [https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2015\\_084\\_scot\\_libournais\\_ae.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2015_084_scot_libournais_ae.pdf)

## B. Description du projet communal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU repose sur quatre orientations générales visant à :

- favoriser un développement urbain ;
- valoriser le cadre de vie ;
- préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources ;
- pérenniser et conforter les activités économiques.

Selon le dossier, la révision du PLU prévoit :

- la production de 351 logements à l'horizon 2036 pour accueillir 974 habitants supplémentaires (soit 2,7 hab/logt si des logements existants ne se libèrent pas) et, en s'inscrivant dans les objectifs du PADD, ne pas dépasser les 7 000 habitants (soit une croissance annuelle moyenne de la population de 1,23 %) ;
- la création de 11 zones à urbaniser décomposées comme suit :
  - huit zones à urbaniser à court terme en 1AU et 1AUv à vocation d'habitat,
  - une zone à urbaniser à long terme 2AU pour de l'habitat,
  - une zone 1AUx à urbaniser à court terme pour le développement des activités artisanales,
  - enfin une zone 2AUe à urbaniser à long terme pour l'implantation de la future gare ferroviaire, localisée sur le secteur Champ d'Henry ;
- neuf orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont sept à vocation d'habitat et d'équipements et deux à vocation d'activités économiques, visant à encadrer le développement des zones à urbaniser susmentionnées ;
- la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en secteur naturel à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif en vue de l'implantation d'un nouveau cimetière Ne, à vocation de jardin partagé Nj, à vocation de loisirs et sportives NL, à vocation touristique limitée Nt et autorisant la gestion d'une activité existante Nx, le long des routes départementales RD1089 et RD910 ;
- la délimitation de dix emplacements réservés pour permettre d'améliorer la mobilité ;
- la création de secteur naturel protégé Np et de secteur agricole protégé Ap ;
- l'identification d'éléments du patrimoine remarquable tels que des parcs, des boisements et des zones humides ainsi que cinq arbres au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'ajout de douze espaces boisés classés (EBC).

Selon le dossier, le projet de révision de PLU prévoit une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 21,33 hectares (4,55 hectares pour l'habitat, 15,37 hectares pour l'économie et 1,41 hectare pour les équipements) d'ici 2036.

## C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier recense dans un chapitre spécifique les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible : le SCoT du Grand Libournais et le PLH de la communauté d'agglomération du Libournais.

Pour la commune, centralité relais, le SCOT, approuvé en 2016, prévoyait notamment un taux de croissance démographique annuel moyen maximum de 1,23 % sur vingt ans. Il prescrit 50 % de nouveaux logements en densification de l'urbanisation existante avec une densité minimum de 15 logements par hectare et 50 % en extension avec une densité minimum de 12 logements par hectare, d'ici à 2030.

Le PLH 2018-2023 fixe une production annuelle de construction de 49 logements neufs et de réhabilitation de trois logements vacants, soit un total de 294 logements neufs et de 20 logements vacants réhabilités selon le dossier.

Le dossier précise que 452 logements ont été construits sur la commune entre 2009 et 2020, soit 45,2 logements en moyenne par an.

En matière de développement économique, le SCOT de 2016 a cherché à privilégier l'agrandissement et/ou la requalification des zones économiques existantes. Sur la commune de Saint-Denis-De-pile le SCOT prévoyait la mobilisation possible d'espaces d'accueil d'entreprises au moyen :

- de la création d'une zone d'activités dite « d'intérêt SCOT » à savoir celle de Vignon d'une superficie totale de 25 ha,

- l'extension de la zone d'activité dite « de proximité » de Frappe pour une superficie maximale de 5ha.

**Compte tenu de l'ancienneté du SCOT, la MRAe recommande de préciser l'état des lieux de la réalisation effective des zones d'activité prévues au SCOT et l'état de consommation des fonciers identifiés comme mobilisables.**

## D. Principaux enjeux

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :

- la préservation de la trame verte et bleue, des réservoirs de biodiversité ainsi que des espaces relais correspondant aux boisements de moins de dix hectares et aux fourrés ;
- le maintien des espaces agricoles et la préservation de la qualité paysagère au sein du patrimoine bâti ;
- le risque d'inondation par débordement de l'Isle, à l'ouest ainsi que les nuisances sonores des infrastructures de transports (routes départementales, autoroute A89 et voie ferrée).

## II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

### A. Qualité générale et accessibilité du document

Sur la forme, le dossier comporte les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation est scindé en cinq<sup>3</sup> tomes faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination indépendants. Cette présentation nuit à une appréhension globale du dossier. Il conviendrait donc d'ajouter un sommaire unifié, détaillé et paginé afin de faciliter la localisation des informations recherchées.

L'état initial de l'environnement comporte des synthèses pour les thématiques étudiées en mettant en avant les enjeux. Le rapport contient de nombreuses cartes, photos et graphiques permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public.

### B. Qualité de l'évaluation environnementale

#### 1. Méthodes de diagnostic, d'établissement de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution

Le dossier établit le diagnostic territorial en décrivant les principales caractéristiques du territoire communal (contexte socio-démographique, habitat et logements, équipements et commerces, transports et urbanisme) et présente les perspectives d'évolutions relatives à la démographie et la production de logements, au développement économique et à la consommation d'espace.

Il signale que le diagnostic est établi à partir de données de recensement de l'INSEE 2020, sur la période 2014-2020 ainsi que sur les données au 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour définir la géographie.

---

3 Les titres des tomes sont les suivants : tome 1-Diagnostic, tome 2-État initial de l'environnement, tome 3-Justification des choix, tome 4-Incidences, mesures, indicateurs et tome 5-Résumé non technique

En matière démographique, le dossier indique une croissance soutenue depuis 1968 (gain de 3 420 habitants entre 1968 et 2020). Il mentionne un taux de variation annuel moyen de la population selon l'INSEE de +1,56 % par an pour la période 2014-2020, caractérisant, selon le dossier, une reprise par rapport à la période 2009-2014 (+0,92 % par an).

La taille des ménages est en baisse continue depuis les années 1960, passant de 3,19 à 2,38 personnes par ménage en 1968 et 2020. La taille des ménages observée sur la commune est supérieure à la moyenne intercommunale (2,19 en 2020). Le dossier retient de maintenir en moyenne 2,24 personnes par ménage à l'horizon 2036 alors qu'il prévoit la production de 351 logements pour accueillir 974 habitants, ce qui ferait 2,77 habitants/logement.

En matière de logements, la commune compte un parc de 2 550 logements, constitués en majorité de résidences principales (91 %) en 2020. Au total, 45 logements par an en moyenne ont été produits sur les dix dernières années.

Le nombre de logements vacants est de 204 en 2020 selon l'INSEE (soit 8 % du parc), en augmentation depuis 1968 (5 %). Il était inférieur à celui de la communauté d'agglomération (9 %), en 2020. Selon les données foncières de 2021, 160 logements vacants<sup>4</sup> sont identifiés, répartis sur l'ensemble du territoire communal, et correspondent à d'anciens bâtis ne répondant plus aux besoins des habitants selon le dossier. Par ailleurs, selon une étude menée à une date non précisée, 17 logements vacants pourraient être remis sur le marché, sans annoncer clairement leur mobilisation. Par ailleurs le dossier ne traite pas des logements susceptibles de changer de destination correspondant à d'anciens bâtis agricoles.

**La MRAe recommande d'expliquer le faible nombre de logements vacants mobilisés par rapport aux 160 évoqués. Les logements vacants mobilisés et ceux devant changer de destination doivent être clairement identifiés et déduits du nombre de logements neufs à construire dans le projet communal.**

En matière de développement économique, le dossier identifie 2 caractéristiques majeures de la commune:

- une tendance à la tertiarisation de son économie
- le maintien de son identité productive notamment agricole et viticole.

L'état initial de l'environnement comporte des développements relatifs à la trame verte et bleue (TVB) s'appuyant notamment sur les éléments d'information du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et de la commune, du SCoT ainsi que sur des données bibliographiques de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) du site Natura 2000, de leurs documents d'objectifs, des zones naturelles d'inventaire faunistique et floristique (ZNIEFF) et de l'observatoire de la biodiversité végétale de Nouvelle-Aquitaine, complétés d'illustrations.

Le dossier fournit une cartographie des zones à dominante humide réalisée par l'Établissement public territorial du bassin de la Dordogne (EPIDOR) couvrant le territoire communal. Elles sont localisées au niveau des palus<sup>5</sup>, de la vallée de l'Isle et des cours d'eau selon le dossier.

Des investigations écologiques de terrain portant sur les habitats, la faune, la flore et les zones humides ont été menées en mars 2022 sur six des neuf zones à urbaniser (à court terme) 1AU et les deux zones à urbaniser envisagées (à plus long terme) 2AU, représentant selon le dossier une superficie de 24,49 hectares. Selon le dossier, trois zones 1AU n'ont pas fait l'objet de nouvelles investigations, celles situées secteur « Général de Gaulle » et « Route de Lussac », étant déjà urbanisées et très anthropisées et celle située « Champ d'Henry/La Cime du bois », qui aurait été déjà investiguée dans le cadre d'une autre procédure, qu'il conviendrait de préciser dans le dossier. Le dossier ne précise pas l'articulation entre les surfaces faisant l'objet d'investigations (24,49 ha) et le total des surfaces correspondant à la consommation des ENAF dans le projet, soit 21,33 ha.

Les zones humides ont été caractérisées selon le critère pédologique, par sondages.

Les résultats des investigations présentés dans le dossier ont conclu pour les secteurs de développement à des enjeux écologiques faibles à modérés, ne présentant pas de zones humides selon les critères pédologiques et floristiques.

4 102 logements vacants depuis deux ans ou moins, 26 depuis deux à cinq ans et 32 depuis plus de cinq ans.

5 Vastes étendues de prairies humides

La MRAe recommande de caractériser les habitats naturels et les espèces faune/flore associées sur une période suffisamment représentative de leur cycle biologique et de fournir une carte hiérarchisant les enjeux écologiques en présence sur les secteurs de développement envisagés. Elle recommande également de compléter la caractérisation des zones humides sur le critère floristique conformément aux dispositions de l'article L.211-1<sup>6</sup> du Code de l'environnement . Cette analyse est nécessaire pour s'assurer que les zones constructibles retenues dans le projet communal n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement.

## 2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

Quatre hypothèses de croissance du territoire ont été étudiées à l'horizon 2036 :

- une hypothèse « basse » prévoit une croissance annuelle de 1,00 %, soit 781 habitants supplémentaires en 2036 ;
- une hypothèse « médiane » prévoit une croissance annuelle de 1,40 %, soit 1 119 habitants supplémentaires en 2036 ;
- une hypothèse « haute » prévoit une croissance annuelle de 1,70 %, soit 1 381 habitants supplémentaires en 2036 ;
- une quatrième hypothèse « SCoT » prévoit une croissance annuelle de 1,23 %, soit 974 habitants supplémentaires en 2036.

La collectivité a fait le choix de retenir la quatrième hypothèse en application des objectifs du SCoT prévoyant une production de 351 nouveaux logements sur la période 2024-2036 sur la commune.

Elle a également décliné le projet communal dans le PADD à partir de deux scénarios de développement établis pour la période 2024-2036 au cours d'ateliers de réflexion :

- le premier scénario s'intitule « Organiser un développement équilibré et ambitieux » ;
- le deuxième scénario s'intitule « Renforcer et accompagner la dynamique et les mutations du bourg ».

Le dossier évalue un nombre de 435 logements destinés à l'accueil de nouvelles populations pour la période 2024-2036. Il précise que le projet de révision de PLU ne nécessitant pas de produire des logements pour maintenir la population existante sur la même période au vu du diagnostic établi, le point mort<sup>7</sup> négatif est de -85 logements. Ainsi, le dossier indique un nombre de logements à mettre sur le marché de 350 répondant à l'objectif fixé par le SCoT de construire 351 logements.

**La MRAe recommande d'expliquer le calcul du point mort négatif énoncé dans le dossier.** Il convient par ailleurs de préciser la répartition du nombre de logements à construire en densification, en changement de destination, et en extension.

La commune privilégie l'enveloppe urbaine principale du bourg pour accueillir les nouveaux logements (en mobilisant notamment les dents creuses) afin de limiter le développement linéaire, pour optimiser les réseaux et pour préserver la trame verte et bleue. Les tâches urbaines ont été définies selon des conditions cumulatives : un périmètre bâti respectant une distance inférieure à 100 mètres au maximum entre deux constructions existantes, constituant un ensemble construit d'un seul tenant avec un nombre significatif de constructions sur une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> par parcelle, d'une densité supérieure à 7 logements à l'hectare.

Pour affiner les capacités d'accueil sur la commune une étude a été menée en 2024, portant sur la densification des zones urbanisées dans le PLU en vigueur, et met en évidence 669 logements réalisables dont 435 en densification et 237 réalisables par la mise en place d'OAP.

Les unités foncières mobilisables et le nombre de logements potentiellement constructibles ont été identifiés en fonction des formes urbaines. La méthodologie suivie a notamment pris en compte les espaces contraints par la topographie, les problématiques d'accès, la position générale de terrains et du bâti existant, les risques et les aléas ainsi que la rétention foncière. Les surfaces mobilisables varient de 300 à 600 m<sup>2</sup> par lot constructible issues d'une division parcellaire ou d'un comblement de dent creuse.

---

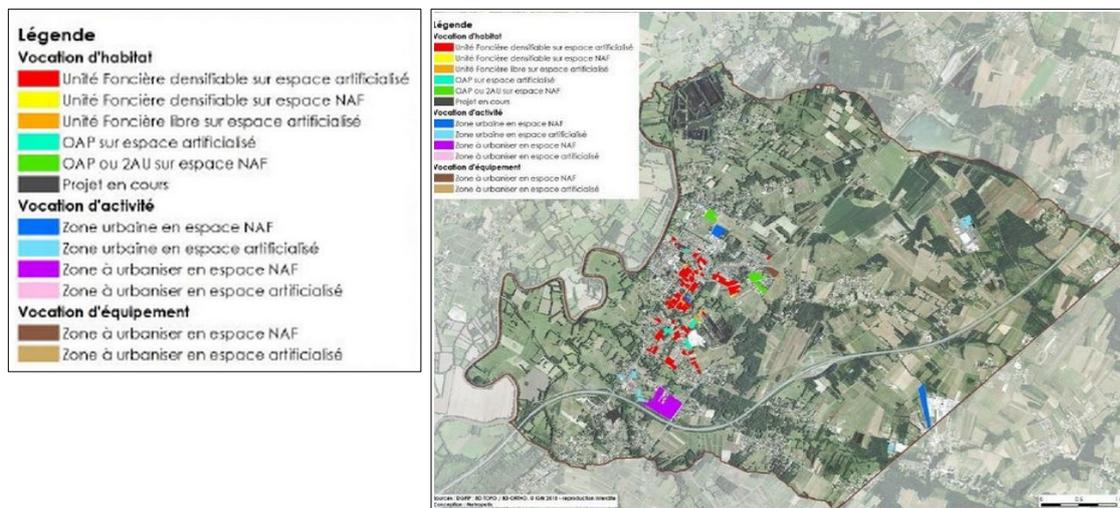
6 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

7 En matière d'habitat, le point mort correspond au nombre de logements nécessaire pour maintenir la population déjà présente sur le territoire, en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements et de l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

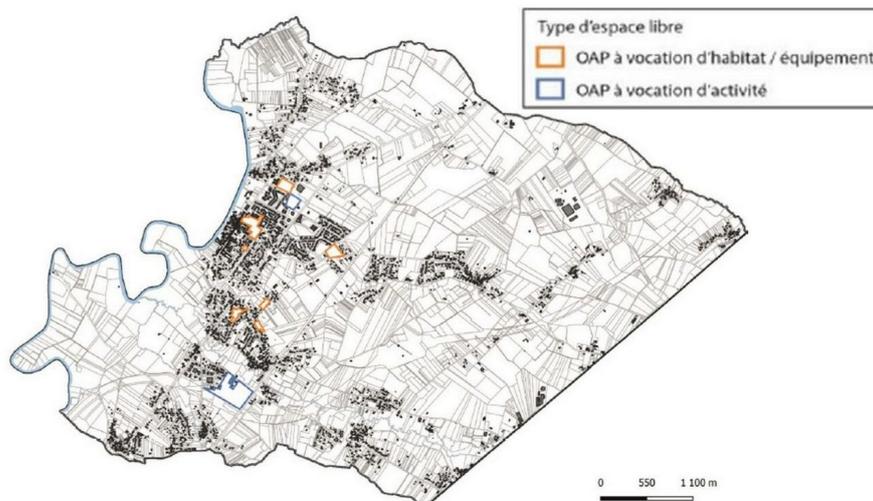
La MRAe recommande de justifier le besoin d'ouvrir des zones à urbaniser à court terme en extension urbaine sur des espaces agricoles et naturels pour construire des logements alors que le potentiel de construction de logements en densification (435 logements) semble répondre au besoin du projet de PLU (350 logements).

Par ailleurs le dossier ne présente pas les besoins correspondant aux surfaces à vocation économique du projet de révision de PLU et justifiant de consommer plus de 15 ha d'espaces NAF.

La MRAe recommande de justifier les surfaces envisagées pour le développement économique par rapport aux zones économiques existantes et à leur remplissage.



Type d'espaces libres du PLU révisé sur Saint-Denis-de-Pile (pour les unités densifiables, la partie déjà bâtie est colorée sur la carte) (Source : Rapport de présentation-tome 3-Justification des choix, page 88)



Localisation des OAP dans le projet de révision de PLU de Saint-Denis-de-Pile (Source : Rapport de présentation-tome 4-Incidences, mesures, indicateurs, page 53)

### 3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Les zones couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ont fait l'objet d'une évaluation<sup>8</sup> des incidences. Au vu du dossier, elles correspondent :

- aux zones à urbaniser à court terme (quatre zones 1AU, trois zones 1AUv pour l'habitat et une zone 1AUx pour le développement d'activités artisanales sur le secteur de Frappe)
- aux zones à urbaniser à plus long terme (une zone 2AU pour l'habitat et une zone 2AUe pour le projet de nouvelle gare en remplacement de la halte ferroviaire existante),

8 Rapport de présentation, tome 4, pages 54 à 110

- et à des secteurs urbains notamment ceux classés en UXc pour l'artisanat et le commerce dans l'objectif de faciliter les mobilités douces et les transports en commun,

Le dossier évoque la nécessité de réaliser des études spécifiques sur la majorité des zones couvertes par une OAP ; celles-ci étant potentiellement concernées par le risque de remontée de nappes. Ces études auront pour but de savoir si une nappe est située à proximité des futures constructions et de proposer le cas échéant des mesures constructives adaptées.

Sept STECAL sont identifiés en secteurs agricoles et naturels sur des sites déjà aménagés. Sur ces secteurs le dossier considère globalement de faibles enjeux sans préciser s'ils ont fait l'objet d'investigations de terrain. Il conviendrait de justifier des faibles enjeux environnementaux et agronomiques et de prévoir d'éventuelles mesures d'évitement-réduction en conséquence.

#### **4. Dispositif de suivi du PLU**

Le dossier présente des indicateurs de suivi couvrant les volets socio-économiques, mobilité et consommation d'espace (démographie, habitat équipements, économie, transports et mobilités, consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain) ainsi que pour les volets environnementaux (paysages, ressource en eau, air-énergie-climat, risques). Chaque indicateur comporte les sources de données utilisées, des références à un état initial et une période associée rendant opérationnel le suivi de la mise en œuvre de la révision du PLU.

### **III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

#### **A. Consommation d'espace et densités**

Le dossier indique une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier de 22,16 hectares (10,30 hectares pour l'habitat, 9,82 hectares pour les activités et 2,04 hectares pour autre vocation) sur la période 2011-2020. En application de l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espaces NAF, le dossier estime que la consommation d'espaces potentielle maximum du projet de révision de PLU est de 11,08 hectares sur la période 2024-2036. Le dossier ne précise pas les consommations réalisées entre 2021 et 2024, qui doivent être prises en compte dans le calcul.

**La MRAe rappelle que la modification du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvée le 18 novembre 2024, prévoit un objectif de réduction de 49 % sur la commune de Saint-Denis-de-Pile entre 2021 et 2031 et de 30 % supplémentaires entre 2031 et 2041 par rapport à la période 2011-2021.**

Le dossier indique pourtant que la consommation d'espace NAF envisagée dans le projet de PLU est de 21,33 hectares entre 2024 et 2036 . Il conviendrait de plus d'y ajouter la superficie totale d'environ 2,1 hectares dédiés à la création des dix emplacements réservés ainsi que les périmètres des STECAL non encore aménagés .

Les prévisions de consommation d'espaces NAF du dossier laissent supposer que la consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2031 n'est pas compatible avec l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié (surface déjà consommée entre 2021 et 2023 à laquelle s'ajoute la surface potentiellement consommée entre 2024 et 2031 par le projet communal). Elles ne permettent pas non plus de s'assurer que le projet communal tend vers le ZAN au-delà de 2031.

**La MRAe recommande de présenter les consommations d'espaces NAF intervenue entre 2021 et 2023 et de préciser la répartition des projections de consommation d'espaces NAF sur les périodes 2024-2031 et 2031-2036 pour s'assurer du respect des objectifs du SRADDET modifié.**

Pour le développement de l'habitat, le dossier met en avant une densité de 12 logements par hectare en extension urbaine et une densité moyenne nette de 25 logements par hectare en densification.

**La MRAe recommande de justifier la faible densité prévue en extension urbaine comparativement à celle prévue en densification. Cela revient à créer des zones peu denses en contradiction avec la nécessité de réduire la consommation d'espaces NAF.**

## B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

Le territoire de Saint-Denis-de-Pile est concerné par le site Natura 2000 *Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne*, au titre de la Directive « Habitats, faune, flore », classé zone spéciale de conservation (ZSC) et par deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) *Marais Brizard et zone bocagère de Saillans*, de type 1 et *L'Isle du barrage de Laubardemont à Libourne et sa vallée bocagère*, de type 2.

Il est également intégralement concerné par la réserve mondiale de biosphère du Bassin de la Dordogne, principalement dans l'aire de transition<sup>9</sup> et dans la zone tampon<sup>10</sup>, en partie ouest. Deux<sup>11</sup> espaces naturels sensibles (ENS), localisés au nord-ouest et dans le bourg ainsi que des zones de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS) sont recensés.

Les milieux boisés principalement constitués de feuillus revêtent un enjeu moyen à fort. Les boisements humides, en tant qu'habitats d'intérêt communautaire, se situent au niveau du site Natura 2000, localisé dans la partie ouest du territoire. À l'échelle communale, la trame verte et bleue (TVB) est constituée de réservoirs de biodiversité au sein de trois sous-trames : milieux boisés, milieux ouverts et biodiversité ordinaire des bourgs et villages. Elle définit un corridor principal lié aux milieux humides des marais de la vallée de l'Isle et d'autres corridors secondaires correspondant aux vallées des ruisseaux du Petit Palais ainsi que de Lavie et du Riou de la Cuve, respectivement situés au nord et au sud. La trame bleue correspond aux boisements et aux prairies humides également prise en compte dans la trame verte.

Différentes mesures d'évitement-réduction bénéficient, très justement, d'une traduction réglementaire dans le projet de révision de PLU :

- le classement des espaces à forts enjeux écologiques (site Natura 2000, ZNIEFF et les zones à dominante humide, et paysagers) en secteurs naturels protégés Np et agricole protégé Ap ;
- plus de 7,8 kilomètres de haies ou d'alignements d'arbres sont préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- plus de 392 hectares de formations boisées sont classés en espace boisé classé (EBC) ;
- la création d'un secteur Nj visant la création d'un jardin partagé existant dans l'OAP « Haut-Mexant », localisé au nord du bourg, participant à l'intégration paysagère du site comprenant une future zone 1AU jouxtant le secteur Nj.

Les OAP sectorielles prévoient de créer des haies et de préserver celles existantes pour maintenir la biodiversité, limiter l'imperméabilisation des sols, et favoriser l'intégration paysagère, dans des zones urbaines et les zones à urbaniser 1AU projetées.



Trame verte et bleue de la commune de Saint-Denis-de-Pile  
(Source : Rapport de présentation-tome 2-État initial de l'environnement, page 46)

9 Lieu de mise en œuvre et de valorisation des projets de développement durable et de sensibilisation à l'environnement

10 Les activités qui s'y exercent doivent être compatibles avec des objectifs de conservation des milieux.

11 Site des Chèvres sur la partie nord-ouest de la commune et site des zones humides des Barrails, au niveau du bourg

## C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Le territoire de Saint-Denis-de-Pile est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) qui correspond à un déséquilibre structurel entre les besoins et la ressource en eau sur le territoire, traduisant un enjeu sensible.

### Eau potable

La commune de Saint-Denis-de-Pile est alimentée en eau potable par trois captages<sup>12</sup> distribuant quatorze communes au total, selon le dossier. Le volume d'eau annuel prélevé en 2023 est de 1 120 757 m<sup>3</sup>, en baisse par rapport en 2022 (1 257 737 m<sup>3</sup>), sans préciser le volume d'eau prélevé et autorisé pour Saint-Denis-de-Pile.

Le dossier évalue une consommation d'eau potable annuelle potentielle d'environ 52 970 m<sup>3</sup> pour le projet de révision de PLU (41 000 m<sup>3</sup> pour le développement de l'habitat et 11 970 m<sup>3</sup> pour le développement économique).

**La MRAe recommande de préciser le volume d'eau total prélevé et autorisé sur la commune de Saint-Denis-de-Pile afin de s'assurer de la disponibilité de la ressource nécessaire à la réalisation du projet communal.**

### Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées est assuré par la station d'épuration (STEP) communale, d'une capacité nominale de 5 000 Équivalents-Habitants (EH) et d'une charge maximale de 2 884 EH en 2022.

Selon le dossier, la STEP semble être en capacité de traiter les effluents supplémentaires correspondant aux secteurs raccordés, induits par le projet de révision de PLU.

S'agissant de l'assainissement autonome, le dossier présente un bilan des contrôles des 1 208 installations d'assainissement non collectif sur les 1 394 existantes sur la commune en 2022. Ainsi, 603 sont jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité, 557 ne présentent pas de dangers pour la santé ou des risques avérés de pollution de l'environnement et 48 sont non conformes.

Le dossier fournit une carte des techniques d'assainissement autonome selon les typologies des sols.

**La MRAe recommande de fournir une carte d'aptitude des sols permettant d'identifier les secteurs inaptes à l'assainissement autonome pour une meilleure information du public et afin d'ajuster en conséquence le zonage d'assainissement des eaux usées.**

### Eaux pluviales

Le dossier indique qu'un schéma directeur des eaux pluviales urbaines et un zonage des eaux pluviales est en cours de réalisation depuis juillet 2024 sur le territoire intercommunal.

Le dossier met en avant la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols sur le territoire communal. Pour cela, il présente des mesures prévues dans le projet de révision de PLU pour limiter les incidences :

- l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et un système de récupération des eaux pluviales de toiture,
- des coefficients d'emprise au sol de 40 % maximum en secteur 1AUv, de 50 % dans les autres zones 1AU et de 70 % en secteur 1AUx,
- des coefficients d'espace de pleine terre de 40 % à 70 % en zone urbaine UC, de 60 % à 80 % minimum en zone urbaine d'habitat UH et de 40 % en zone 1AU.

Le projet de révision de PLU prévoit également un traitement des espaces libres en vue de l'infiltration des eaux pluviales ainsi que des espaces de stationnement et des cheminements doux en vue de limiter l'imperméabilisation des sols dans les OAP sectorielles.

La MRAe s'interroge sur la cohérence de coefficients de 80 % minimum d'espace en plein terre en zone urbaine.

---

12 N°3 Le Palais sur la commune de Sablons, n°1 Lagrave Grand Pallu sur la commune de Bonzac, Millas sur la commune de Bayas

## D. Prise en compte des risques et des nuisances

### Risque inondation

Le territoire communal est couvert par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) Vallée de l'Isle et de la Dronne-secteur Isle, inondation par débordement de cours d'eau, approuvé en juillet 2001. Le PPRI identifie réglementairement les parties nord et sud-ouest de la commune, en zone rouge, correspondant à la zone d'expansion de crue centennale devant être préservée et la frange ouest du bourg, en zone bleue, autorisant la construction, sous réserve de conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation.

Le projet de révision de PLU classe les secteurs situés en zone rouge en secteurs Np et Ap. Dans les deux secteurs de développement envisagés en zone 1AU (couverts par les OAP « Général de Gaulle », en cœur de bourg et « Route de Lussac ») à l'est du cœur de bourg, partiellement situés en zone bleue, l'emprise au sol maximale est limitée à 25 % pour les constructions et les extensions de bâtis existants.

Le dossier indique que la commune fait l'objet d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) de la Dordogne signé en décembre 2018. Il conviendrait d'apporter des informations relatives au PAPI 2, programmé sur la période 2015-2019, révisé et prolongé jusqu'en 2022, afin de connaître les actions qui ont été engagées depuis 2022 en matière de gestion du risque inondation.

Les deux futures zones 1AU couvertes par les OAP « Chemin des gravières » et « Rue des gravières », localisées au sud et à l'est du bourg, sont concernées par les débordements de nappes souterraines. Le règlement informant de l'aléa liste des dispositions préventives à adopter pour permettre une construction adaptée et la conception des clôtures devant faciliter l'écoulement des eaux.

### Risque retrait et gonflement d'argile

L'intégralité du territoire est exposé au risque de niveau moyen de retrait-gonflement des argiles. Le dossier et les dispositions générales du règlement du projet de révision de PLU mentionnent l'article 68 de la loi ELAN<sup>13</sup> rappelant l'obligation de réaliser une étude géotechnique en cas de vente d'un terrain, destiné à la construction à usage d'habitation ou mixte dans les zones de susceptibilité moyenne et forte.

### Autres risques

S'agissant des risques technologiques et des nuisances, le dossier et le règlement graphique mentionnent que les RD910, RD1089, RD674, l'A89 et la voie ferroviaire, concernées par l'arrêté préfectoral du 23 juillet 2023 en tant qu'infrastructures de transports terrestres générant des nuisances sonores, sont classées<sup>14</sup> de catégorie 1 à 5. Le projet de règlement graphique identifie les secteurs affectés par le bruit d'une largeur minimale de dix mètres (catégorie 5) à 300 mètres (catégorie 1) de part et d'autre des infrastructures.

Les secteurs de développement urbain 1AUv (associé à l'OAP « Pinaud Faurillon ») et 1AU (associé à l'OAP « Champs d'Henry-La Cime du bois ») pour l'habitat ainsi que 1AUx (associé à l'OAP « Grand Frappe ») pour les activités sont partiellement ou totalement localisés dans un secteur affecté par un classement sonore. Les zones 2AU et 2AUe, non couvertes actuellement par des OAP, sont également intégralement concernées par un classement sonore.

Les dispositions générales du règlement prescrivent les mesures d'isolement acoustiques issues de l'article 4 de l'arrêté préfectoral évoqué, notamment pour les bâtiments d'habitation devant présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Cependant, les mesures de prévention des nuisances acoustiques pour les bâtiments autres que d'habitation ne sont pas clairement précisées.

**La MRAe recommande de justifier l'absence de démarche d'évitement en ce qui concerne le développement de zones d'habitats (1AU, 1AUv et 2AU) dans des espaces subissant des nuisances sonores. Il conviendrait de justifier de l'impossibilité d'urbanisation ailleurs sur la commune (densification,...) .**

Par ailleurs le dossier préconise des reculs des constructions hors agglomération le long des axes les plus générateurs de nuisances sonores :

- recul de 100m par rapport à l'axe de l'A89
- recul de 75m par rapport à l'axe des RD 1089 et un tronçon de la 910
- recul de 35m par rapport à l'axe de la RD 674 et un tronçon de la 910.

<sup>13</sup> Loi ELAN : loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique promulguée le 23 novembre 2018

<sup>14</sup> Rapport de présentation, tome 2, page 141 : A89 (catégorie 2, 250 mètres), RD674 (catégorie de 3 à 5, 100 à 10 mètres), RD910 et RD1089 (catégorie 3, 100 mètres) et voie ferroviaire (catégorie 1, 300 mètres)

De plus le règlement de l'ensemble des zones du projet de révision de PLU impose un recul de dix mètres pour toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes par rapport à la délimitation d'une zone agricole pour limiter les conflits d'usages et les nuisances. Un recul de dix mètres minimum est également prévu par rapport à la berge des ruisseaux.

Des OAP prévoient également une bande tampon de dix mètres de large entre les secteurs de développement à vocation d'habitation et une zone agricole, maintenue en espace vert.

Le territoire compte seize installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ; aucun des secteurs de développement urbain envisagés n'est situé à proximité.

Concernant la défense incendie, le tome 4 du rapport fournit en page 134 deux cartographies localisant les zones de risque d'incendie et le type de dispositif présent sur la commune ainsi que les ouvrages de défense incendie existants, en majorité sur la moitié ouest du territoire.

Le dossier identifie dans l'état initial de l'environnement la nécessité de renforcer la défense incendie sur le territoire communal en raison de secteurs peu ou non couverts. Il précise que trois ouvrages de défense incendie sur les 81 existants sont identifiés « indisponibles » selon les résultats d'un contrôle effectué en 2023 et par ailleurs dix<sup>15</sup> points d'eau incendie sont en projet. Le résultat des analyses menées sur les secteurs de développement urbain envisagés indique pour le volet Eau que la future zone 1AUv associée à l'OAP « chemin des gravières » n'est pas située à proximité d'un ouvrage de défense incendie. **Il convient de préciser le dispositif de défense incendie envisagé pour couvrir à terme la zone 1AUv évoquée.**

### **E. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique**

Le projet de révision de PLU traite l'adaptation au changement climatique notamment en préservant réglementairement les éléments composant la trame verte et bleue et par un classement en secteur naturel et agricole protégé.

Les OAP prévoient l'aménagement de cheminements doux, en connexion avec les aménagements existants ainsi que le traitement des espaces de stationnement, de façon perméable.

Le PADD prévoit de 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'ENR dans les OAP. Par ailleurs, le règlement de la zone A envisage, selon le dossier, le développement d'installations de production d'électricité solaire en autorisant l'implantation des installations de type agrivoltaïque.

Pour compléter cette thématique, il conviendrait que la communauté d'agglomération se réfère aux outils recensés par le centre de ressources pour l'adaptation au changement climatique du ministère en charge de la transition écologique<sup>16</sup>.

## **IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale**

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile (33) porté par la communauté d'agglomération du Libournais vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2036. Il prévoit l'accueil de 974 habitants supplémentaires et un besoin de 351 logements.

Le projet de PLU envisage la création de plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat. Le besoin de logements en extension n'est cependant pas suffisamment justifié étant donné que le potentiel de logements en densification semble répondre au besoin du projet communal.

Le besoin en termes de surfaces nécessaires au développement économique est à justifier.

Le projet de PLU projette ainsi une consommation d'espaces NAF semblable à la période antérieure et ne semble pas comptabiliser toutes les superficies telles que les emplacements réservés et des STECAL prévus. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF du SRADDET et de la loi Climat et résilience n'apparaît ainsi pas respecté. Le projet de PLU doit donc être mis en cohérence avec ces objectifs.

---

15 Les points d'eau incendie projetés sont localisés notamment Route de Nouet, Route de Breuil, Rue de la Scierie, Chemin de Robert, Route des Artigues, La Firole, Route de Matha, Route de Reuille et Route de Paris.

16 <https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/dossiers-thematiques/secteurs-d-activites/urbanisme-planification>

Les secteurs les plus sensibles, notamment les zones à dominante humide, ont été préservés par un classement en secteur Np et Ap. Néanmoins, des compléments sont attendus sur la caractérisation des zones humides et les mesures d'évitement-réduction induites dans les secteurs de développement envisagés. Des précisions sont nécessaires sur la disponibilité de la ressource en eau potable ainsi que sur l'assainissement individuel pour s'assurer de la soutenabilité du projet..

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

A Bordeaux, le 28 février 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégué

**Signé**

Annick Bonneville