

**Date de convocation** : le 5 décembre 2016

Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Marcel BERTHOME, Président du Pôle Territorial du Grand Libournais.

**Nombre de membres en exercice** : 15

**Nombre de membres présents votants** : 9

**Membres présents votants:**

**Messieurs** : Marcel BERTHOME, Jean-Philippe LE GAL, Thierry BLANC, Jean-Luc LAMAISON, Antoine GARANTO, Jacques BESSON, Jean-Claude DELGUEL, Alain VALLADE, Bruno BELTRAMI

**Membre présent non votant:**

**Madame** : Agnès CHAUVEAU

**Invité Présent** : Madame Fabienne FONTENEAU, Maire de Saint-Denis-de-Pile

**Membres excusés:**

**Madame** : Liliane POIVERT,

**Messieurs** : Philippe BUISSON, Bernard LAURET, Pierre YERLES

---

**Ordre du jour** :

- I. Avis sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile
- II. Question(s) diverse(s)

**I. Avis sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile :**

**Madame Fabienne FONTENEAU**  
**Maire de Saint-Denis-de-Pile**

Elle insiste sur quelques points caractéristiques de la commune de Saint-Denis-de-Pile, tels que :

- le besoin d'une prochaine révision du PLU, afin de contenir davantage le développement démographique,
- le caractère peu aggloméré de l'urbanisation (présence de nombreux hameaux plus ou moins éloignés du centre-bourg, au sein d'une des communes les plus étendues du Grand Libournais.

Concernant le projet lui-même, elle insiste sur la vigilance qui est portée à ce qu'il n'y ait pas concurrence demain entre les commerces qui vont s'installer dans la galerie marchande et les commerces de centre-ville.

Quant au devenir de l'espace libéré en centre-ville, elle précise que rien n'est encore définitif. La municipalité travaille sur un projet global d'implantation de commerces et services (tels qu'un office notarial, une pharmacie) associé à une gestion fine de l'espace public.

Enfin, elle constate la difficulté qu'il y a à respecter certaines de recommandations inscrites dans le SCoT et le DOO, tel que par exemple l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toits des bâtiments.

**Madame Virginie DELOUCHE**  
Chargée de mission SCoT au PETR du Grand Libournais

Elle présente l'analyse technique du projet communal (voir note technique ci-jointe).

**Monsieur Marcel BERTHOME**  
Président du PETR du Grand Libournais  
Communauté d'Agglomération du Libournais  
Maire de Saint-Seurin-sur-l'Isle

**Monsieur Jean-Charles JOURDAN**  
Directeur du PETR du Grand Libournais

Il constate que l'ouverture de la zone 2AUXc constitue une extension du périmètre aggloméré de la commune et une consommation foncière à vocation économique qui n'a pas été prévu dans le SCoT. En conséquence, ce projet ne devient possible que si le Bureau autorise l'utilisation d'une partie de l'enveloppe complémentaire prévue à cet effet ; à savoir sur le bassin de proximité du Grand Libourne (dont dépend Saint-Denis-de-Pile) 12 ha pour des activités économiques et 6 ha pour des activités strictement commerciale.

Les emprises du projet présenté représentent 3 ha de développement artisanal (25% de l'enveloppe total autorisée par le SCoT) et 3 ha de développement commercial (38% de l'enveloppe totale).

**Le Président Marcel BERTHOME** trouve qu'il est contradictoire de demander à la commune de Saint-Denis-de-Pile de contenir l'accueil démographique, dans un contexte de retard en termes de logements sociaux, qui contraint la commune à en construire massivement.

**Monsieur Jean-Philippe LE GAL**  
Vice-Président du PETR en charge du SCoT  
Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais  
Maire adjoint de Libourne

Il souscrit totalement au projet présenté par le Maire de Saint-Denis-de-Pile, et en conséquence, donne son accord pour l'utilisation des enveloppes nécessaires au projet.

**Monsieur Jean-Charles JOURDAN** rappelle par ailleurs que la commune de Saint-Denis-de-Pile (tout comme la commune de Izon) dispose d'un statut particulier dans le SCoT, car elle a été repérée comme une « centralité relais » au statut particulier, puisqu'elle est appelée à devenir, à plus ou moins court terme une « centralité d'équilibre ».

En l'absence d'autres remarques, le Président Marcel BERTHOME propose de passer au vote.

**Délibération n°D44/2016 :**

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

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

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

*Vu la délibération du Comité Syndical du 15 octobre 2004, portant lancement de la procédure de l'élaboration du SCoT du Pays du Libournais ;*

*Vu l'arrêté préfectoral du 7 novembre 2005 modifiant les compétences du Syndicat Mixte de Pays du Libournais ;*

*Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 mars 2006 fixant le périmètre du SCoT du Pays du Libournais ;*

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

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

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

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

*Vu le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de SAINT DENIS DE PILE enregistré le 25 novembre 2016 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Libournais pour avis.*

***Après présentation de la contribution technique (annexée à la présente délibération), le Bureau Syndical constate que le projet de modification n°1 du PLU de SAINT DENIS DE PILE, est compatible avec le SCoT du Grand Libournais approuvé.***

***Un certain nombre d'observations et de remarques sont détaillées dans la contribution technique ci-jointe, et devront être prises en compte afin d'être en parfaite compatibilité avec le SCoT, qui sera opposable aux documents d'urbanisme à compter du 14/12/2016.***

***En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de SAINT DENIS DE PILE.***

En l'absence d'autres remarques, le Président Marcel BERTHOME lève la séance à 18h00.

Fait à Saint-Denis-de-Pile,  
le 13 décembre 2016,

Marcel BERTHOME  
Président



<u>Etapes de la modification du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE</u>		<u>Etapes du SCoT</u>	
PLU approuvé	11 décembre 2013	Débat sur le PADD	8 décembre 2014
Modification lancée le	29 septembre 2016	Arrêt	26 novembre 2015
Transmission au PETR	25 novembre 2016	Approbation	6 octobre 2016
		Opposabilité	14 décembre 2016

La note technique s'attache à examiner la compatibilité du projet de modification du PLU avec les prescriptions du DOO.

La modification n°1 du PLU a pour objet les points suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc, zone d'urbanisation future à vocation commerciale ;
- L'ajustement et l'adaptation du règlement d'urbanisme pour intégration notamment, des nouvelles dispositions réglementaires issues de la loi ALUR (26 mars 2014) et loi Macron (6 août 2015) ;
- Une actualisation du dossier des annexes.

## 1. Rappel des grandes orientations du PLU

La commune de SAINT-DENIS-DE-PILE, dans le PLU approuvé le 11 décembre 2013, ambitionnait d'atteindre 7400 habitants en 2030 en affichant un taux de croissance annuel moyen de 1,8%. Le nombre de logements nécessaires était estimé à 908 nouveaux logements, réalisés en partie dans les zones U sur un peu plus de 18 Ha (soit 255 logements) et sur les zones AU représentant quant à elles environ 28 Ha (soit 653 logements).

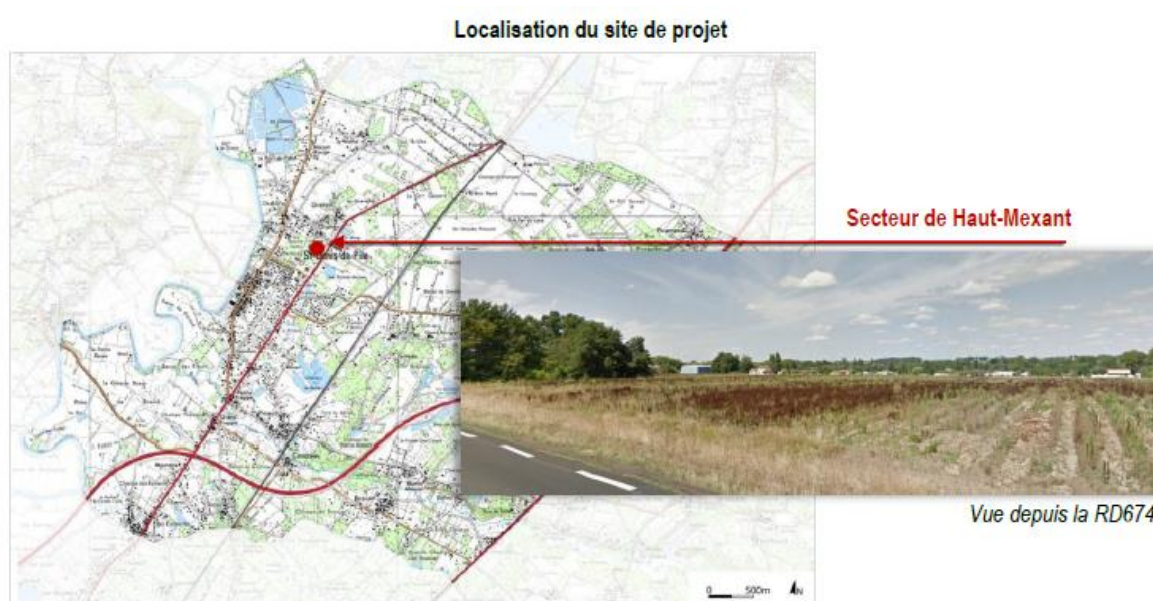
La commune de SAINT-DENIS-DE-PILE compte aujourd'hui 5 365 habitants (Insee 2013), soit un gain de 323 habitants depuis 2009, soit un taux de croissance annuel moyen supérieur à 1,5% sur ces 4 années.

Sur la base du projet d'accueil du PLU de 2013 et la croissance observée ces dernières années, il apparaît que le **PLU approuvé n'est pas compatible avec les orientations du SCoT.**

La commune de SAINT-DENIS-DE-PILE, intégrée au bassin de proximité du « Grand Libourne », est identifiée en tant que « centralité relais ». Le PLU vise à soutenir le développement urbain constaté ces dernières années afin de faire évoluer le centre-bourg en centre-ville et se doter ainsi des équipements nécessaires au fonctionnement d'une ville. **Afin d'être en compatibilité avec le SCoT, le PLU ne peut afficher un TCAM supérieur à 1,5% ; il doit même respecter sur la durée du SCoT, un taux de 1,23%.**

## 2. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc – le Haut-Mexant

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation, à des fins notamment commerciales, un site de 6 Ha, situé en entrée de ville et revêtant un caractère stratégique du fait de sa forte accessibilité par la RD 674.



*Extrait du rapport de présentation – G2C ingénierie*

Ce site permettrait notamment le déplacement de l'Intermarché, situé aujourd'hui sur un terrain ne lui permettant pas de s'agrandir. Au-delà du déplacement d'une enseigne commerciale, la commune souhaite créer un nouveau quartier puisque la zone 2AUXc jouxte une zone 1AU dédiée à l'accueil de logements locatifs sociaux. La réalisation du site du Haut-Mexant se fera en contrepartie de la revalorisation des emprises urbaines délaissées par l'Intermarché, un protocole d'accord a été signé en ce sens. Néanmoins, le rapport de présentation n'explique pas comment sera reconverti ce site et ne l'accompagne pas à travers une OAP. Le rapport de présentation devra également intégrer une analyse des capacités résiduelles sur la commune (dont reconquête de friches) afin de justifier de l'impossibilité de réaliser l'opération en périmètre aggloméré.

La zone 2AUXc est essentiellement composée de terrains en friche, actuellement classés en AOC. Le site n'est ni concerné par un périmètre Natura 2000, ni par les secteurs de zones humides répertoriés par EPIDOR, ni par des secteurs de risques. La modification du PLU entraîne également une modification de l'OAP : seule la moitié du site reste à vocation commerciale et non la totalité.

L'ouverture de la zone 2AUXc **constitue une extension du périmètre aggloméré de la commune et une consommation foncière de 6 Ha** sur l'enveloppe de 12 Ha définie dans le SCoT pour le développement commercial ainsi que sur l'enveloppe de 8 Ha pour le développement d'activités économiques pour le bassin de proximité du Grand Libourne.

Le SCoT demande que la création de cette zone favorise l'usage d'espaces communs ou mutualisés (parking, stockage...), édicte des règles qui élèvent la qualité environnementales des espaces aménagés.

**L'OAP devra être complétée** afin d'optimiser l'aménagement et assurer un traitement qualitatif des espaces commerciaux :

- En limitant à 30% des espaces aménagés (espaces collectifs et espaces verts privatifs confondus) la surface des espaces libres (hors bâti, voirie et aire de stockage) ;
- En assurant un traitement qualitatif des façades, clôtures, espaces libres et (pré) enseignes ;
- En favorisant une gestion durable des espaces, notamment à travers les consommations et productions d'énergie (optimisation des toitures et/ou parkings par l'installation de capteurs solaires...);
- En structurant les nouvelles implantations commerciales de manière à préserver, par leur dimensionnement et par la nature de leur offre, le tissu commercial et artisanal traditionnel.

### 3. L'adaptation du règlement d'urbanisme

#### 3.1-la modification des OAP « centre-ville » et « Haut-Mexant »

La commune s'est fixé un objectif de 400 logements locatifs sociaux à créer pour répondre à l'obligation fixée par l'article 55 de la loi SRU de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport au parc de résidences principales. Sous l'effet d'un arrêté de carence, cette obligation de réalisation de logements sociaux devient urgente.

La modification n°1 du PLU, intégrant des modifications de l'OAP en centre-ville, vise à promouvoir des opérations accueillant des logements locatifs sociaux.

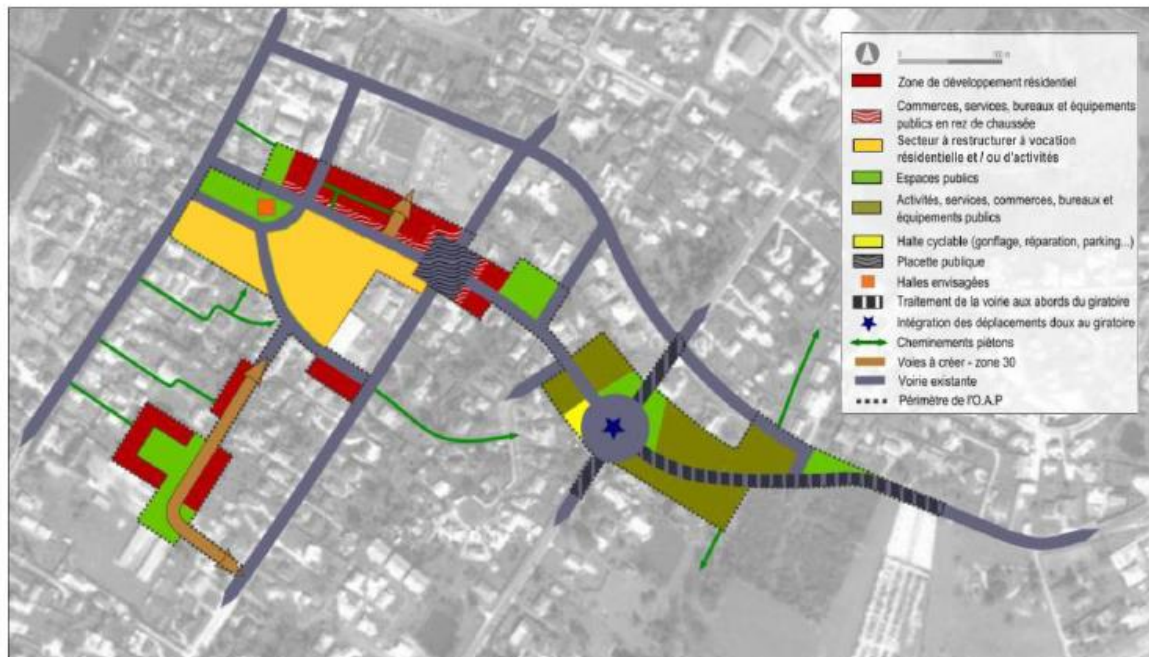
De fait, la modification de l'OAP permet un accroissement de la production de logements sur le secteur du centre-ville ; cet objectif de concentrer le développement multifonctionnel de la commune sur le centre-ville est compatible avec les orientations du SCoT mais génère de fait un accueil de population plus important que ce que le PLU initial envisageait. Sans réflexion sur le reste des zones ouvertes à l'urbanisation (notamment le fort potentiel en zones UC : 230 logements), **ce projet de modification accroît l'incompatibilité du PLU avec le SCoT.**

Le rapport de présentation doit être corrigé (pages 190) pour afficher les effets de cette modification sur la production de logements et l'accueil de population : d'une part par l'introduction potentielle d'opérations de logements là où le PLU prévoyait juste des espaces publics (OAP centre-ville); d'autre part, par la reconversion en quartier résidentiel du site de l'Intermarché suite à l'aménagement de la zone 2AUXc. Il aurait été d'ailleurs souhaitable que le site de l'Intermarché fasse l'objet d'une OAP pour maîtriser sa reconversion.

### Extrait des orientations d'aménagement et de programmation du PLU avant modification



### Extrait des orientations d'aménagement et de programmation du PLU après modification



Extrait du rapport de présentation – G2C ingénierie

### 3.2- les modifications du règlement

Le règlement de la zone 1AUXc devra être complété afin de prendre en compte certaines prescriptions du DOO:

1/Les nouvelles surfaces commerciales de + 1000 m<sup>2</sup> doivent équiper tout ou partie de leurs toitures avec un procédé de production d'énergies renouvelables (article 1AUXc-15).

2/Les projets doivent assurer un traitement qualitatif des façades (nuancier...) et notamment des enseignes (dimensions, implantation, quantité...) – (article 1AUXc-11)

3/Une partie des stationnements incluse dans le parc de stationnement doit être réalisée en utilisant des revêtements non imperméables (article 1AUXc-13)

Les modifications du règlement dans les autres zones du PLU ainsi que dans les zones A et N pour intégrer les dispositions de la « loi Macron » n'appellent pas de remarque au titre du SCoT.

#### 4. la mise à jour des annexes

La modification concerne également une mise à jour des annexes au PLU suite à l'arrêté préfectoral de classement sonore en date du 2 juin 2016.

#### Conclusion :

La modification du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE entend développer l'attractivité du centre-ville de cette commune identifiée « centralité relais », en favorisant un aménagement multifonctionnel (activités, commerces, services, logements...). Cependant, cette modification a pour conséquence d'accroître la production de logements et par conséquent, aggraver ce point d'incompatibilité avec le SCoT.

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT et du PLH de la CALI, prochainement opposables, la commune sera amenée à engager une révision de son PLU. Ce sera alors l'occasion de mener une réflexion sur le potentiel constructible sur l'ensemble de la commune afin, entre autres, de concentrer la production de logements sur le centre-ville, réduire les capacités sur les secteurs plus excentrés et ainsi être compatible avec le DOO du SCoT.

AVIS FAVORABLE