

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE

Date d'approbation du PLU : 11 décembre 2013	Date analyse de compatibilité du PLU : 29 janvier 2018
Nombre d'habitants 2009 (données INSEE) : 5 042 habitants	Nombre d'habitants 2014 (données INSEE) : 5 277 habitants
Nombre de logements construits entre 2013 et 2015 : 103 logements	

Orientation DOO	Prescription	Commentaire / compatibilité	Vérification SCoT/PLU
Partie 1 : promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire			
GERER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EN MAITRISANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN	Expliciter et justifier espaces urbains et non urbains Notions de « périmètre aggloméré » et « extension de l'urbanisation »	Le PLU envisage une politique forte de réappropriation du centre-ville, en favorisant une intensification de l'urbanisation à l'intérieur de la ville en travaillant sur les dents creuses et en poursuivant le renouvellement urbain au cœur du centre-ville. Le PLU organise le développement urbain dans un trapèze compris entre la route de Coutras, la route de l'Europe et Pinaud. D'autre part, le PLU compte permettre le développement mesuré des villages structurants (8 au total), en excluant un développement linéaire en extension. Cependant, certains secteurs classés en zone U ne respectent pas les critères du SCoT en terme de périmètre aggloméré et ne facilitent pas la maîtrise du développement urbain.	
S'APPUYER SUR L'ARMATURE URBAINE, SUPPORT DE SOLIDARITES ET D'UNE URBANISATION MAITRISEE	Respecter la déclinaison spatiale et temporelle des objectifs d'accueil de population Libourne lieu privilégié d'accueil des fonctions urbaines étendues et d'intérêt supérieur	SAINT-DENIS-DE-PILE est une commune « centralité relais », dans le bassin de proximité du Grand Libournais, qui propose 65% de part de croissance affectée aux centralités pour 20300 nouveaux habitants. Ce qui amène à un apport de 13195 nouveaux habitants pour les communes centralités. Le SCoT prévoit la construction de 683 nouveaux logements et un accueil de population de 1435 habitants environ pour cette commune. La commune de SAINT-DENIS-DE-PILE, dans le PLU approuvé, ambitionne d'atteindre 7400 habitants en 20 ans en affichant un taux de croissance annuel moyen de 1,8%. Soit 2350 habitants supplémentaires. Le nombre de logements nécessaires était estimé à 908 nouveaux logements (hors point mort).	
REPARTIR LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES POUR UNE COUVERTURE OPTIMALE DU	Implanter les équipements structurants prioritairement au sein des centralités et dans les zones urbanisées	La commune dispose d'un très bon niveau d'équipements, ce qui fait de SAINT-DENIS-DE-PILE, un pôle structurant à	

LEGENDE

Incompatible

Compatible

Sans objet

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE

TERRITOIRE	Accès au haut débit pour tous	l'échelle de la CALI. Le PLU prévoit de développer ce niveau d'équipements pour répondre aux besoins de la population, en favorisant notamment la mixité des fonctions urbaines afin d'inciter à l'installation de nouveaux services à la population sur le centre-ville et dans les futurs quartiers. La fibre optique traverse le territoire communal et dessert les zones d'activités existantes ou pressenties.	
PARTIE 2 : La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver			
ASSURER LA VITALITE DES TRAMES VERTES ET BLEUES			
Les «cœurs de biodiversité majeurs»	Garantir la protection des cœurs de biodiversité majeurs Identifier, localiser, délimiter et classer en zone Ap ou Np Proscrire les contacts directs entre cœurs de biodiversité et urbanisation	La commune est concernée par un site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ». Il s'agit là d'un cœur de biodiversité majeur. La zone N borde le cours d'eau. Par ailleurs, le PLU ne propose pas de zonage Np ou Ap.	
Les « cœurs de biodiversité complémentaires »	Préserver les cœurs de biodiversité complémentaires Identifier, localiser, délimiter et classer en zone A ou N Préserver les ripisylves et les haies bocagères	Le PLU propose de nombreuses zones Agricoles et Naturelles. Des Espaces Boisés Classés sont également existants dans le règlement. Les haies sont classées en zone N et en EBC, tout comme les cours d'eau à préserver.	
Les milieux aquatiques et les milieux humides	Préserver et valoriser les milieux aquatiques et humides Identifier, localiser, délimiter localement la trame bleue Identifier les zones humides + espaces tampon des cours d'eau	L'Isle ayant une largeur du lit mineur supérieure à 15 mètres, il convient que la largeur minimale à instaurer d'espace tampon soit de 15 mètres. Le zonage proposé prend bien en compte cet espace tampon de 15 mètres minimum classé en zone N. Les éléments de la trame bleue sont identifiés et classés en zone N. Une bande inconstructible de 4 mètres minimum a été établie de part et d'autres des cours d'eau communaux.	
Les corridors écologiques	Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques Identifier, localiser, délimiter les corridors à échelle fine	Les corridors écologiques sont identifiés au niveau cartographique par la présence des haies bocagères, des boisements, des cours d'eau et ripisylves protégées, permettant de favoriser les interconnexions. A noter qu'à l'échelle du SCoT, la commune est concernée par différents milieux « milieux ouverts », « viticole » et « forestiers », qu'il convient de conserver. A l'échelle locale, le rapport de présentation ainsi que le zonage permettent d'apprécier les différents milieux.	

LEGENDE





 Incompatible

 Compatible

 Sans objet






Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE

<p>La « nature en ville »</p>	<p>Permettre le développement de la nature en ville Règle sur le stationnement (revêtements non imperméables)</p>	<p>Dans le règlement de la zone 1AU, il est précisé les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. De plus, dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé.</p> <p>Concernant les stationnements, il s'agit là de recommandations inscrites dans le DOO. Le règlement du PLU précise que si les places de sont pas couvertes, elles devront être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.</p>	
<p>AFFIRMER LA VALEUR DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES ET DES ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES</p>			
<p>Valeur universelle des paysages patrimoniaux</p>	<p>Conforter la valeur universelle des paysages patrimoniaux</p>	<p>En termes de paysage d'intérêt patrimonial, la commune se situe dans les vallées, avec des paysages à protéger aux abords des principales voies de transit.</p> <p>Le PLU dévoile un diagnostic sur le paysage assez complet, ce qui est repris dans le PADD.</p> <p>La préservation des paysages est assurée, globalement, par les limites fixées aux zones « U ».</p>	
<p>Préserver l'héritage des structures paysagères</p>	<p>Définir les espaces viticoles à préserver pour leur valeur paysagère Classer EBC les éléments structurants de la trame bocagère des vallées</p>	<p>Les Espaces Boisés Classés sont identifiés, tout comme les espaces viticoles en zone A.</p> <p>Un diagnostic agricole est exposé dans le rapport de présentation, permettant notamment d'identifier les vignes.</p>	
<p>Déterminer et qualifier les coupures d'urbanisation pour favoriser les interfaces entre les milieux urbains, naturels et agricoles</p>	<p>Préserver les coupures d'urbanisation Analyse paysagère des entrées de ville</p>	<p>A l'échelle du SCoT, des coupures d'urbanisation ont été identifiées, dont une au sud-ouest de la commune de SAINT-DENIS-DE-PILE. La commune doit donc respecter cette coupure qui passe sur la commune. La présence de la zone N ainsi que des espaces boisés classés participent pleinement au maintien de la coupure d'urbanisation.</p> <p>A l'échelle communale, les coupures d'urbanisation sont identifiées dans le rapport de présentation. Le PADD les évoque également.</p> <p>Concernant les entrées de ville, une analyse paysagère est réalisée dans le rapport de présentation. Le PADD reprend également ce volet, en proposant entre autre une orientation « marquer clairement les entrées de ville ».</p>	

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE

<p>Protéger et valoriser les points de vue majeurs et les panoramas</p>	<p>Étude paysagère à l'échelle des axes structurants pour le maintien ou la revalorisation des paysages perçus</p>	<p>Une étude paysagère qualitative est réalisée dans le diagnostic, notamment en évoquant les axes structurants de la commune.</p> <p>Toutefois, il est regrettable que les panoramas ou points de vue remarquables ne soient pas identifiés au niveau cartographique, notamment dans le PADD. Le zonage constructible s'attache toutefois à assurer leur protection.</p>	
<p>Valoriser le patrimoine bâti emblématique et vernaculaire Valoriser le patrimoine bâti emblématique et vernaculaire</p>	<p>Identifier le patrimoine bâti identitaire et assurer sa protection</p>	<p>Une analyse du patrimoine bâti remarquable a été réalisée dans le diagnostic. Le PADD ne retranscrit pas ces éléments patrimoniaux, ni le zonage.</p>	
<p>GARANTIR UNE GESTION EQUILIBREE ET RESPONSABLE DES RESSOURCES NATURELLES</p>			
<p>Optimiser les prélèvements en eau et restaurer un cercle vertueux</p>	<p>Justifier de la ressource en eau potable</p> <p>S'assurer de la faisabilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement ou non collectif adaptés</p> <p>Contrôler l'implantation/extension d'activités potentiellement polluantes à proximité du réseau hydrographique ou des captages d'eau potable</p>	<p>Le rapport de présentation indique que la ressource en eau potable est présente en quantité suffisante sur la commune. Il indique aussi que l'assainissement collectif couvre une large partie du centre-ville communal et ses premières extensions. L'ouvrage d'épuration a une capacité de 5000 Equivalent Habitant. Il est à 31% de sa capacité totale (Février 2013). Un schéma directeur identifie de nouvelles zones qui seront desservies par l'assainissement collectif.</p> <p>Au vu de l'analyse, le rapport de présentation explique que le PLU est compatible avec le SDAGE avec la précision de rejets d'eaux usées qui seront traités dans de bonnes conditions. Concernant l'ouverture à l'urbanisation en zone 2AU, puisqu'une révision du document devra avoir lieu, une étude de faisabilité pour la mise en place d'un assainissement collectif devra être réalisé.</p>	
<p>Engager un processus de transition énergétique et de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES)</p>	<p>Limiter l'étalement urbain, urbanisation plus dense, renouvellement urbain, habitat économe en énergie, réduction des déplacements</p> <p>Dispositifs d'énergie renouvelable sur surfaces commerciales de plus de 1000 m²</p>	<p>Le PADD et le zonage sont soucieux de limiter l'étalement urbain et de densifier.</p> <p>Le règlement prévoit l'autorisation des recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés aux choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.</p> <p>Les déplacements doux ne font pas parti de la priorité du projet.</p>	
<p>Mettre en œuvre une exploitation des granulats « éco-responsable »</p>	<p>Ne pas remettre en cause les sites existants et potentiels (schéma départemental) et espaces tampons avec urbanisation</p>	<p>La commune ne dispose pas de site actuellement en cours d'exploitation de carrière. En revanche, de nombreuses</p>	

LEGENDE

 Incompatible

 Compatible

 Sans objet

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE

	Eviter les sites Natura 2000, zones agricoles et trame pourpre	carrières dont l'exploitation est terminée sont recensées sur la commune. Ceci témoigne de la richesse de la commune, en termes de ressources minérales (en l'occurrence en sables et graviers). La commune n'est cependant pas identifiée dans le rapport de ce schéma départemental de carrières, approuvé en 2003, comme une zone de développement de carrières à prévoir,	
Limiter la production de déchets, améliorer leur gestion et accroître leur valorisation	Analyser les capacités de gestion et les besoins	Il n'y a pas d'analyse des capacités de gestion des déchets, ni d'évaluation des besoins supplémentaires à mobiliser pour tenir compte des évolutions démographiques attendues.	
Limiter les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores	Favoriser les déplacements doux Prendre en compte le PEB	La mise en place de cheminements doux est essentiellement prévue sur le secteur du centre-ville dans le cadre des OAP, afin de relier les quartiers de projets aux équipements, services et commerces existants et à venir. La commune n'est pas concernée par le plan d'exposition au bruit (PEB)	
Réduire la vulnérabilité aux risques naturels, technologiques et industriels	Intégrer les PPRI Identifier les zones jouant un rôle dans la lutte contre les inondations (ralentissement, stockage) et les préserver de toute urbanisation Limiter l'imperméabilisation des sols	Le PPRI est pris en compte dans le règlement écrit et le zonage. Il fait partie des documents annexes. Concernant le stationnement, le règlement du PLU ne précise pas que les revêtements des stationnements doivent être non perméables, mais il est précisé que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. De plus, les aires de stationnements doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places. Il n'est précisé dans aucune zone, que les stationnements doivent être revêtus de matériaux non imperméables malgré l'avis avec réserves du PETR lors de la modification du PLU en 2016.	
S'adapter aux changements climatiques	Recommandations	Sans commentaire.	
PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES			
Etablir un diagnostic agricole et viticole	Étude agro-viticole	Il existe une étude agricole relativement complète (des enquêtes agricoles ont été menées dans le cadre du PLU).	
Identifier, protéger la trame pourpre	Mettre en évidence les espaces à protéger/préciser localement la trame pourpre Mesures d'évitement/réduction/compensation	Dans l'analyse paysagère, une carte d'occupation des sols localise les espaces ouverts cultivés, notamment ceux dédiés à	

LEGENDE



Incompatible



Compatible



Sans objet

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE

		la vigne. Le PLU reclasse 91 ha de terrains en zone agricole, couverts par une zone AOC																			
Préserver la destination des espaces agricoles	Identifier les zones à vocation agricole	Il existe une zone A proposant un secteur Ah.																			
Favoriser l'essor de l'œnotourisme et de l'agri-tourisme	Recommandations	Aucun bâtiment n'a été identifié comme pouvant changer de destination afin d'accueillir une activité liée à l'agri-tourisme																			
Gérer les zones de contact pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances	Création d'une bande tampon arborée de 10 m	Il n'y a pas de prise en compte de la bande des 10 mètres dans le règlement. Cela n'est pas pris en compte notamment dans les OAP,																			
PARTIE 3 : Concevoir un nouveau modèle de développement urbain, garant de la qualité du cadre de vie																					
PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE POUR REpondre A TOUS LES BESOINS																					
Organiser la production de logements visant à satisfaire les besoins des résidents actuels et futurs	<p>Objectifs d'accueil à 20 ans :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bassin de proximité</th> <th>Taux de croissance annuel moyen des centralités</th> <th>Taux de croissance annuel moyen des communes hors centralités</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Castillonnais</td> <td>0,68%</td> <td>0,38%</td> </tr> <tr> <td>Coutras-Nord Libournais</td> <td>1,07%</td> <td>0,69%</td> </tr> <tr> <td>Grand Libourne</td> <td>1,23%</td> <td>0,92%</td> </tr> <tr> <td>Pays Foyen</td> <td>0,45%</td> <td>0,45%</td> </tr> <tr> <td>St-Médard St-Seurin</td> <td>0,74%</td> <td>0,53%</td> </tr> </tbody> </table> <p>14300 logements pour l'accueil de nouveaux habitants et 8100 pour le maintien.</p>	Bassin de proximité	Taux de croissance annuel moyen des centralités	Taux de croissance annuel moyen des communes hors centralités	Castillonnais	0,68%	0,38%	Coutras-Nord Libournais	1,07%	0,69%	Grand Libourne	1,23%	0,92%	Pays Foyen	0,45%	0,45%	St-Médard St-Seurin	0,74%	0,53%	<p>La commune doit respecter un taux de croissance annuel moyen de 1,23% sur 20 ans, puisqu'il s'agit d'une commune identifiée « centralité relais ».</p> <p>Le PLU propose un taux de 1,8% de croissance, ce qui implique une augmentation de 2350 habitants soit 908 nouveaux logements d'ici 2030. Cependant, une part de ces logements (240) doit être réalisé en zone 3AU, après révision du PLU. Le potentiel de logements directement réalisable en zone U et AU est donc de 668 logements.</p> <p>Le SCoT envisage d'ici 2030, 1435 nouveaux habitants pour 683 nouveaux logements. (le point mort n'est pas comptabilisé ici) Bien que le taux de croissance affiché ne soit pas compatible avec le SCoT, le potentiel de logements réalisable est quant à lui en adéquation avec le DOO. La commune de SAINT-DENIS-DE-PILE compte aujourd'hui 5 277 habitants (Insee 2014), soit un gain de 235 habitants depuis 2009, soit un taux de croissance annuel moyen n'excédant pas 1,23% sur ces 4 années.</p>	
Bassin de proximité	Taux de croissance annuel moyen des centralités	Taux de croissance annuel moyen des communes hors centralités																			
Castillonnais	0,68%	0,38%																			
Coutras-Nord Libournais	1,07%	0,69%																			
Grand Libourne	1,23%	0,92%																			
Pays Foyen	0,45%	0,45%																			
St-Médard St-Seurin	0,74%	0,53%																			

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE

Répondre aux besoins de mixité sociale et de diversification de l'habitat	7500 logements sur 20 ans	La commune ne compte que 8% de logements locatifs sociaux à la date d'approbation du PLU. Le PLU a pour objectif de combler progressivement ce retard par le biais de nouvelles opérations d'habitat collectifs mais aussi par des programmes de réhabilitation de logements. Des outils ont été mis en place pour atteindre ces objectifs.							
Prendre en compte les besoins de populations spécifiques	Respect du schéma départemental d'accueil des GdV	Le PLU propose 4 terrains classés en zone UGv destinés à l'accueil des gens du voyage (terrains familiaux)							
ECONOMISER ET RATIONALISER L'USAGE DE L'ESPACE									
Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation	<p>Respect des principes de continuité (conditions cumulatives) :</p> <p><u>Continuité</u> : 100 m entre deux constructions pour déterminer le périmètre bâti</p> <p><u>Compacité</u> : ensemble construit d'un seul tenant sans vide >100 m pour déterminer le périmètre bâti</p> <p><u>Densité</u> : > 7 logements à l'Ha + surface construite > 20m² par parcelle</p> <p>Encadrement des extensions urbaines :</p> <p>Principes d'urbanisation en continuité du périmètre aggloméré existant, présence de tous les réseaux en capacité ou programmation de leur réalisation, pas de mitage, 10 % d'extension (lgts) dans les hameaux ...</p> <p>Accroître la densité bâtie/optimiser l'usage de l'espace :</p> <p>Distinguer le cœur urbain de la périphérie en termes de densité.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Niveau de</td> <td style="width: 33%;">Périmètre</td> <td style="width: 33%;">Extension de</td> </tr> <tr> <td>Centralité relais</td> <td>15 logements/ha</td> <td>12 logements/ha</td> </tr> </table>	Niveau de	Périmètre	Extension de	Centralité relais	15 logements/ha	12 logements/ha	<p>Les règles cumulatives du périmètre aggloméré ne sont pas respectées et certaines zones U ne devraient pas permettre une augmentation du nombre de logements.</p> <p>Le PLU prévoit une densité moyenne de 20 logements/ha, ce qui est plus dense que ce que prévoit le SCOT.</p> <p>Dans l'ancien POS, la taille moyenne des terrains était de 1300 m². Le rapport de présentation indique que le PLU doit permettre le développement de l'urbanisation pour l'accueil d'une population nouvelle mais selon des formes moins consommatrice d'espaces.</p> <p>Le PLU prévoit une densité moyenne de 20 logts/ha en périmètre aggloméré et de 23 logts/ha en extension (zones AU)</p>	
Niveau de	Périmètre	Extension de							
Centralité relais	15 logements/ha	12 logements/ha							
Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation	<p>Priorisation des espaces et modalités d'urbanisation :</p> <p>>= 50 % au sein de l'espace urbain déjà constitué (périmètre aggloméré), utilisation de la vacance (3%), reconquête/réhabilitation, dents creuses, densification par détachement parcellaire</p> <p><= 50 % en nouvelles zones à urbaniser (extensions urbaines)</p> <p>Justifier la rétention.</p> <p>50% des zones 2AU restent fermées tant que 50% du potentiel en périmètre aggro n'a pas été réalisé</p>	<p>A peine 50% du potentiel de logements se trouve dans les zones U du PLU représentant environ 20 ha.</p> <p>La zone 1AU représente 15 ha de foncier disponible pour la réalisation de 367 logements.</p> <p>Il n'est pas évoqué la rétention foncière.</p> <p>Le rapport de présentation précise que la commune est dotée de 7% de logements vacants. Le calcul du nombre de logements à construire ne les prend pas en compte.</p>							
Respecter des objectifs de réduction de la consommation foncière	1520 Ha à consommer au maximum sur 20 ans pour l'habitat : Bassin de proximité Surface maximale à consommer pour l'habitat (en ha) en extension	L'ancien POS proposait une surface de 392 ha pour les zones urbaines et 193 ha pour les zones 1AU (NA), soit un total de 585 hectares. Le PLU propose une surface de 441 ha en zones U et 35 ha en zones 1AU, soit un total de 476 ha.							

LEGENDE

Incompatible

Compatible

Sans objet

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE

	<p>Castillonnais 64 Coutras-Nord libournais 134 Grand Libourne 570 Pays Foyen 43 Saint-Médard/Saint-Seurin 41 Total SCOT 852</p>	<p>Soit une économie de consommation d'espaces de 144 ha. En tout, le PLU prévoit une consommation foncière de 45 Ha pour le logement.</p>	
	<p>250 Ha à consommer au maximum sur 20 ans en extension pour l'activité</p>	<p>La commune a ouvert à l'urbanisation 6 ha, par modification du PLU, pour accueillir de l'activité artisanale ou commerciale.</p>	
	<p>36 Ha à consommer au maximum sur 20 ans en extension pour les équipements</p>	<p>La commune n'est pas concernée. Il reste de la place en zone UE ou AUe pour d'éventuels équipements à construire.</p>	
DEVELOPPER ET CONFORTER LA QUALITE DES ESPACES BATIS			
Renforcer la mixité fonctionnelle	<p>Dégager des capacités d'accueil, préserver le cadre architectural et urbain, assurer une bonne accessibilité,</p>	<p>Le centre-ville dispose d'une mixité fonctionnelle : habitat, économie, équipements, espaces publics...</p>	
Rechercher la qualité architecturale et urbaine	<p>Identifier les sites, les protéger fget mettre en valeur, favoriser la valorisation, la qualité urbaine, s'inspirer de l'existant dans les centres historiques</p>	<p>Le diagnostic prend en compte les éléments de patrimoine, mais leur protection n'est pas reportée réglementairement. Par ailleurs, certaines dispositions du règlement n'encourage pas une urbanisation de qualité, notamment dans l'approche des divisions parcellaires. Les OAP mériteraient d'être complétées par des dispositions favorisant une architecture plus qualitative.</p>	
MAINTENIR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, SUPPORT DE TOUTES LES MOBILITES			
Renforcer l'interaction urbanisme-transport	<p>Projet urbain 500m autour des gares favorisant la densité (> partie agglomérée), la mixité, ... Analyse des gisements fonciers</p> <p>Prioriser les quartiers desservis par les transports pour le renouvellement urbain et les extensions</p> <p>Prioriser le développement économique au sein des centralités et de leur agglomération (privilégier les sites déjà desservis par les infrastructures, les modes doux, préserver le tissu commercial dans les quartiers d'habitat, pérenniser les activités économiques existantes)</p>	<p>Le PLU classe 16 ha en zone 2AU à proximité de la halte ferroviaire et du centre-ville afin d'y accueillir un quartier durable.</p> <p>Le PLU prévoit le développement de l'activité près des axes importants de circulation : implantation du nouvel INTERMARCHÉ, phase 2 de la ZAE de Frappe.</p> <p>Le développement de l'habitat en centre-ville, organisé autour des équipements et de liaisons douces permettra de pérenniser les activités commerciales du centre-ville.</p>	
Promouvoir un système de déplacements durables	<p>Pérenniser les gares et pôles d'échanges et en faciliter l'accès tous modes Développer une politique du stationnement Organisation et déclinaison fine des itinéraires cyclables et piétons, principes de continuité, sécurité, qualité</p>	<p>Le PLU envisage de développer le secteur près de la halte ferroviaire mais ce sera à plus long terme (zonage 2AU).</p>	

PARTIE 4 : Conforter l'économie et développer l'emploi																																																																																													
PROPOSER ET DEFINIR UNE ARMATURE ECONOMIQUE EQUILIBREE ET PERFORMANTE																																																																																													
<p>Promouvoir un développement diversifié et se positionner économiquement vis à vis de la métropole bordelaise</p>	<p>Recommandations</p>	<p>En tant que centralité relais, la commune de St Denis de Pile compte accompagner son développement démographique d'un développement soutenu de ses activités, ses équipements et son offre commerciale.</p>																																																																																											
<p>Optimiser et organiser l'espace dédié à l'accueil économique</p>	<p>- Coordonner les politiques économiques des collectivités compétentes à l'échelle du SCoT : offre foncière diversifiée, gestion économe, adaptée aux besoins, quartiers d'activité, intégrer dans le paysage et l'environnement, qualitatif en entrées de zones, démarche durable, charte etc etc etc etc etc ... - Stratégie intercommunale ou Schéma de zones d'accueil pour les EPCI à présenter avant le 06/10/2019 - Orientations d'aménagement spécifiques</p> <p><u>Potentiels urbanisables :</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Niveau de l'armature économique</th> <th>Localisation et nom du site</th> <th>Me d'ouvrage</th> <th>Surface ha en extension</th> <th>Surface ha en création</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zones d'activités d'intérêt SCoT</td> <td>Eygreteau</td> <td>CA du Libournais</td> <td>35</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Dagueys/Pradasses</td> <td>CA du Libournais</td> <td>17</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Le Vignon</td> <td>CA du Libournais</td> <td></td> <td>25</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Lapouyade</td> <td>CA du Libournais</td> <td>0</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Les Chapelles</td> <td>Grand St-Emilionnais</td> <td>10</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Anglumeau</td> <td>CdC Sud Libournais</td> <td>8</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Echangeur 8</td> <td>CdC Sud Libournais</td> <td></td> <td>23</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Camparian</td> <td>CdC Sud Libournais</td> <td>15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zones d'activités de proximité</td> <td>Frappe</td> <td>CA du Libournais</td> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Laveau</td> <td>CA du Libournais</td> <td>8</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Barry</td> <td>CA du Libournais</td> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Landotte</td> <td>CdC Sud Libournais</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>St-Germain-du-P.</td> <td>CdC Sud Libournais</td> <td>7</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Lyssandre</td> <td>CdC du Brannais</td> <td></td> <td>8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Pellegrue</td> <td>CdC Pays Foyen</td> <td></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Lalande-de-F.</td> <td>CdC Fronsac</td> <td></td> <td>5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TOTAL</td> <td></td> <td>112</td> <td>84</td> </tr> </tbody> </table> <p><=20 Ha complémentaires par bassin de vie (Libournais : 8 Ha, Coutradais : 6 Ha, Pays Foyen : 2 Ha, St Seurinnois : 2 Ha & Castillonnois : 2Ha)</p> <p>Justifier de l'impossibilité de réaliser dans le périmètre aggloméré avant d'ouvrir à l'urbanisation</p> <p>Requalifier et remettre sur le marché les espaces existants</p>	Niveau de l'armature économique	Localisation et nom du site	Me d'ouvrage	Surface ha en extension	Surface ha en création	Zones d'activités d'intérêt SCoT	Eygreteau	CA du Libournais	35			Dagueys/Pradasses	CA du Libournais	17			Le Vignon	CA du Libournais		25		Lapouyade	CA du Libournais	0	20		Les Chapelles	Grand St-Emilionnais	10			Anglumeau	CdC Sud Libournais	8			Echangeur 8	CdC Sud Libournais		23		Camparian	CdC Sud Libournais	15		Zones d'activités de proximité	Frappe	CA du Libournais	5			Laveau	CA du Libournais	8			Barry	CA du Libournais	5			Landotte	CdC Sud Libournais	2			St-Germain-du-P.	CdC Sud Libournais	7			Lyssandre	CdC du Brannais		8		Pellegrue	CdC Pays Foyen		3		Lalande-de-F.	CdC Fronsac		5		TOTAL		112	84	<p>Les zones UX représentent 50 Ha sur la commune ; la zone UX a été définie en prenant en compte de manière stricte les limites des activités existantes afin de limiter l'étalement de nouvelles activités ; cette zone a été créée dans l'objectif de répondre à un besoin en activités bien défini. Cependant, une zone UX a été ouverte sur des terrains agricoles (Tonnellerie Sylvain) représentant 1,8 ha et une zone 1AUxc a été ouverte à l'urbanisation par modification du PLU en 2017 pour 6 hectares.</p> <p>L'extension de la ZAE de Frappe est inscrite en tant que zone d'activités de proximité au SCoT et celle du Vignon comme zone d'activités d'intérêt SCoT.</p> <p>Ce sont néanmoins 6 hectares qui sont consommés depuis la dernière approbation du PLU, impactant l'enveloppe supplémentaire permis au SCoT, en l'absence d'une stratégie intercommunale.</p>	
Niveau de l'armature économique	Localisation et nom du site	Me d'ouvrage	Surface ha en extension	Surface ha en création																																																																																									
Zones d'activités d'intérêt SCoT	Eygreteau	CA du Libournais	35																																																																																										
	Dagueys/Pradasses	CA du Libournais	17																																																																																										
	Le Vignon	CA du Libournais		25																																																																																									
	Lapouyade	CA du Libournais	0	20																																																																																									
	Les Chapelles	Grand St-Emilionnais	10																																																																																										
	Anglumeau	CdC Sud Libournais	8																																																																																										
	Echangeur 8	CdC Sud Libournais		23																																																																																									
	Camparian	CdC Sud Libournais	15																																																																																										
Zones d'activités de proximité	Frappe	CA du Libournais	5																																																																																										
	Laveau	CA du Libournais	8																																																																																										
	Barry	CA du Libournais	5																																																																																										
	Landotte	CdC Sud Libournais	2																																																																																										
	St-Germain-du-P.	CdC Sud Libournais	7																																																																																										
	Lyssandre	CdC du Brannais		8																																																																																									
	Pellegrue	CdC Pays Foyen		3																																																																																									
	Lalande-de-F.	CdC Fronsac		5																																																																																									
	TOTAL		112	84																																																																																									

Note analyse de compatibilité du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE avec le SCoT du Grand Libournais

Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE

<p>Équilibrer et dynamiser l'offre commerciale</p>	<p><= 30 Ha développement commercial pour les bassins de proximité (12 Ha Grand Libournais, 9 Ha Nord Libournais/Coutradais, 3 Ha Pays Foyen, 3 Ha st Seurinois & 3 ha Castillonnais) Cohérence avec armature existante – Dimensionnement corrélé au développement urbain – préservation du tissu commercial existant – analyse des capacités résiduelles – insertion urbaine, architecturale, paysagère etc. etc etc .</p>	<p>La zone 1AUxc ouverte par modification du PLU permet d'accueillir de l'activité commerciale. Il s'agit de déplacement de l'INTERMARCHE dont l'extension et le réaménagement étaient rendus impossibles de par sa localisation et son manque de foncier. L'analyse des capacités résiduelles, notamment sur des friches commerciales n'avait pas été réalisée et la revalorisation du délaissé de l'actuel Intermarché n'est pas suffisamment expliqué.</p>	
<p>ŒUVRER A L'EMERGENCE D'UNE DESTINATION TOURISTIQUE AUTOUR DE SAINT-EMILION</p>			
<p>Développer une politique touristique à l'échelle du Grand Libournais</p>	<p>Recommandations</p>	<p>La commune n'a pas pour vocation d'être touristique.</p>	
<p>Mettre en place une stratégie coordonnée de développement touristique</p>	<p>Veiller, protéger, préserver, favoriser, promouvoir, développer, permettre ...</p>	<p>Sur le territoire communal, l'attractivité touristique se concentre aux abords de l'Isle et des nombreux châteaux de la commune. Des sentiers pédestres permettent de parcourir Saint Denis de Pile et de rejoindre les différents éléments du patrimoine. Malgré son attrait touristique, la commune possède une capacité d'accueil modeste. Elle ne comprend notamment pas de camping et deux restaurants se situent sur la commune.</p>	

CONCLUSION

Le COPIL qui s'est tenu le 29 janvier 2018 exprime son avis : au vu de l'analyse précédente, le PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE apparaît comme **INCOMPATIBLE** avec le SCoT du Grand Libournais.