

# SAINT DENIS DE PILE

## BILAN DE LA 1ÈRE RÉUNION PUBLIQUE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion de Lancement de la consultation citoyenne

02/03/23  
18H00 À 20H00



# DÉROULÉ DE LA RÉUNION



# QUI EST INTERVENU LORS DE LA RÉUNION ?

## MAIRIE DE SAINT-DENIS DE PILE



**Madame Fonteneau**,  
Maire de la commune  
**Eric Nicoletti**, Adjoint à la Maire,  
Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement  
**Denis Dalla Santa**, Services de l'urbanisme

### Les élus et les services

## MÉTROPOLIS



**Pierre Dupuy**, Métropolis

### Bureau d'étude du PLU

Il suit et mène l'ensemble de la révision du PLU de Saint-Denis de Pile et notamment l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD

## ALGA MÉDIATION



**Agathe Taurel**, ALGA Médiation  
**Alice Heurlin**, ALGA Médiation

### Agence de médiation et de consultation

Vous informe et vous explique la démarche de révision du PLU et d'élaboration du PADD. Recueille vos besoins et vos avis d'habitants de la commune pour faire évoluer le PADD ensemble jusqu'à sa version finale

## VOUS

### 46 habitants

Ont participé à la réunion, parmi les participants, certains se sont exprimés, ont posé des questions

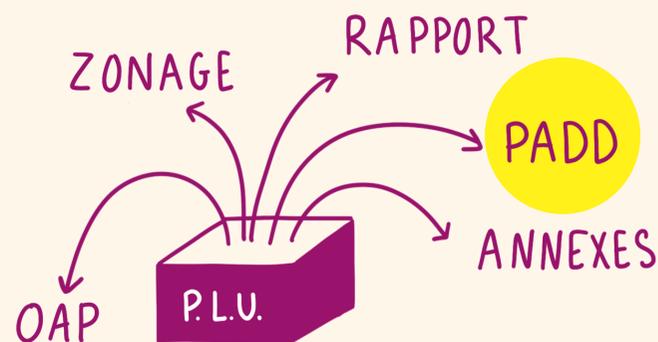
Une vidéo a été diffusé pour expliquer la démarche de PLU :

**1 Elle explique le contexte de la commune**

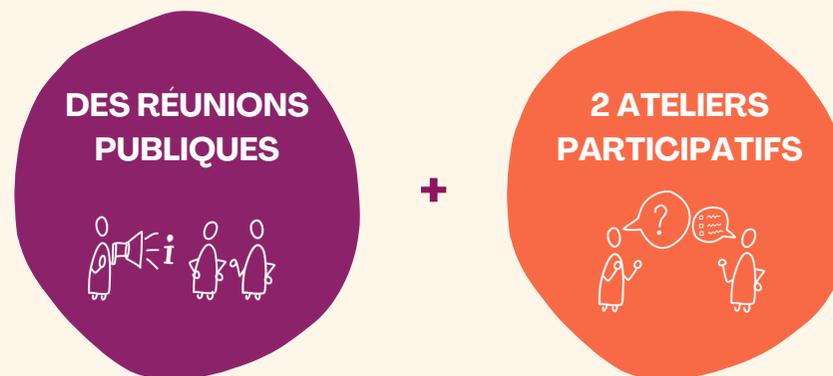
Pour la découvrir vous pouvez cliquer sur le rond orange ou vous rendre sur le site [jeparticipe.mairie-saintdenisdepile.fr](http://jeparticipe.mairie-saintdenisdepile.fr)



**2 Elle explique ce qu'est le PLU et surtout ce qu'est un PADD :**



**3 Elle explique aussi comment on peut agir :**



# LES QUESTIONS QUE LES HABITANTS ONT POSÉES ...

La lutte contre l'étalement urbain est-elle conciliable avec l'accueil de nouvelles familles ? Une réclamation portant sur une situation personnelle peut-elle être prise en compte ?

## Madame le Maire,

La Commune a besoin de nouvelles formes de logements, plus petits, en réponse au phénomène de décohabitation (jeunes qui prennent leur envol, séparations...). Aujourd'hui la loi impose de limiter l'artificialisation des terres et l'étalement urbain. Il importe d'en prendre conscience. La Commune sera amenée à densifier à certains endroits, à repenser certaines formes urbaines.

La densification étant la règle, partout où la construction sera autorisée, il sera possible de construire un grand nombre de logements. Le coefficient d'occupation des sols a été supprimé par la loi, tout comme les surfaces minimums pour construire. L'objectif est bien de limiter la consommation de l'espace.

La Commune a fait le choix d'associer étroitement la population à la réflexion sur le PLU dans la mesure où chacun a une perception différente du cadre de vie et peut apporter une contribution. Il s'agit de réfléchir collectivement sur l'évolution de la Commune pour les 10 ans qui viennent.

Les réclamations sur des situations personnelles peuvent être enregistrées à l'occasion de l'enquête publique qui sera organisée. Elles sont étudiées au regard de l'intérêt général qui peut parfois venir en contradiction avec un intérêt particulier.

Si quelqu'un a une réclamation personnelle à formuler, peut-elle être prise en compte ?

## Madame le Maire,

Sur les réclamations, vous connaissez les procédures, les principales étapes... L'enquête publique est la première, chacun pourra parler de ses propres sujets. Mais nous n'allons pas traiter au cas par cas chaque demande, parce que ça ne se fait plus comme ça un PLU, Ce n'est pas le maire qui va faire plaisir à quelqu'un, c'est interdit.

Une extension du cimetière est-elle prévue ?

## Madame le Maire,

Une étude est en cours pour évaluer ce besoin et les faisabilités. La Commune doit proposer des emplacements funéraires en nombre suffisant. C'est une obligation

« Cadre de vie », « préservation de l'environnement »... Quelle est la signification de ces termes exactement ? Quelle stratégie est mise en place ? Comment considère-t-on qu'une construction est conforme ? la surface du terrain peut-elle compter ?

## Madame le Maire

Le PLU comprend un règlement d'urbanisme. Une construction qui respecte en tout point ce règlement doit être autorisée. Il ne serait pas légal de la refuser. Il est donc important pour les élus comme pour les habitants, de déterminer à l'avance les zones où la construction est acceptable et les zones où elle ne l'est pas.

# QUELLE ANALYSE A ÉTÉ FAITE DE MA COMMUNE ?

"Nous avons élaboré la partie technique du PADD, l'enjeu est de le confronter aux attentes des habitants. Les habitants vont apporter des réflexions complémentaires. À l'issue de nos échanges nous éditerons un deuxième et nouveau PADD qui intégrera vos contributions."



AUJOURD'HUI

• état des lieux et diagnostic

• formulation des enjeux

• PADD 1 : définition des premières orientations

• PADD 2 : version finale après consultation des habitants

## CE QUE METROPOLIS VOIT EN SAINT DENIS DE PILE

- Une attractivité démographique et économique certaine avec une population relativement jeune mais qui a tendance au vieillissement
- Le centre-bourg : un espace structuré et riche en équipements
- Une pression foncière forte et une diversification de l'offre en cours et à poursuivre
- Un parc de logements typique du milieu rural avec 90 % de maisons et 79% de grands logements
- Une activité viticole importante mais la surface agricole est en baisse continue
- Des qualités paysagères qui structurent le paysage et des espaces naturels riches de biodiversité

## PREMIÈRES ORIENTATIONS DU PADD ÉTABLIES

Le PADD se construit autour de 4 grands axes :

Favoriser un développement urbain maîtrisé

Conforter les activités économiques

Préserver les milieux naturels

Valoriser le cadre de vie

**Quelle est la définition d'une zone naturelle ? Pourquoi un terrain était constructible à l'achat et est devenu inconstructible ?**

## **Monsieur Dupuy (Métropolis)**

Les zones sont définies par le Code de l'urbanisme. Une zone naturelle est une zone à dominante naturelle, du point de vue du paysage, de l'environnement, de la biodiversité. Elle doit être préservée. Les règles d'urbanisme y sont restrictives. Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

Le droit à construire n'est pas permanent. Il évolue en fonction des lois. Les élus sont amenés à revoir les règles selon les évolutions législatives. Un terrain qui a été constructible peut tout à fait devenir inconstructible. Depuis la loi SRU en 2000, compte tenu de la consommation croissante des espaces naturels et leur disparition sur le territoire national, il a été décidé de stopper l'étalement urbain. A la suite de cette loi, la Commune a dû supprimer une trentaine d'ha constructibles ou aménageables.

**Dans quel cadre de consultation s'inscrivent ces réunions publiques ? Une approbation d'une modification du PLU a été votée le 15 décembre dernier décembre ?**

## **Monsieur Dupuy (Métropolis)**

Il existe deux procédures bien différentes :

- La révision du PLU qui répond à la non-conformité du document actuel avec la loi et qui remet en question l'ensemble du projet communal (inscrit dans le PADD). Pour modifier le PADD, une révision est nécessaire. La consultation en cours s'inscrit dans ce cadre-là.
- L'approbation de décembre est une modification du PLU. Elle répond à des objectifs ponctuels de mise en compatibilité avec le SCOT qui demandait de prendre en compte des objectifs avant que le PLU soit révisé. La modification ne remet pas en question un PADD et est beaucoup plus rapide que la révision.

# COMMENT JE PEUX ME RENSEIGNER OU PARTICIPER ?



**2 MARS**  
**18h00**

- **RÉUNION PUBLIQUE DE LANCEMENT**

**Jeudi**  
**16 MARS**  
**18h30**

**Samedi**  
**18 MARS**  
**10h**

- **2 ATELIERS DE CONSULTATION**

**30 MARS**  
**18h30**

- **RÉUNION PUBLIQUE INTERMÉDIAIRE**

**27 AVRIL**  
**18h30**

- **RÉUNION PUBLIQUE FINALE**

**Information & Consultation**  
**Jeu sérieux, ateliers et échanges...**



**Ces ateliers visent à réfléchir ensemble aux marges de manoeuvre :**

- **les mobilités**
- **les paysages urbains, ruraux et naturels**
- **le cadre de vie**
- **... et d'autres encore !**

# LES QUESTIONS QUE LES HABITANTS ONT POSÉES ...

Quelles sont les perspectives de développement pour la commune ?

**Madame le Maire,**

La Commune doit faire évoluer l'habitat, trop fortement marqué par l'étalement ces dernières années, avec plusieurs conséquences :

- L'identification à la commune de la part des habitants,
- On réside à St Denis de Pile, sans véritablement participer à la vie de la Commune
- Comment se déplace-t-on entre les hameaux notamment ? Des problèmes de circulation et de sécurité, avec de nombreux hameaux éloignés voire séparés du centre-ville par . 4 départementales, une autoroute et une voie ferrée qui fracturent le territoire
- La mise à niveau des équipements publics doit suivre l'évolution démographique

Peut-on envisager la création de pistes cyclables dans un PLU ?

**Madame le Maire,**

La Commune est compétente pour réaliser des aménagements sur les voies communales. Des études seront conduites prochainement, et associeront également la population.

Elle ne peut pas imposer ce type d'aménagement sur les voies départementales, qui relèvent du Conseil Départemental. Mais elle sollicite le département régulièrement pour améliorer la sécurité.

Combien la municipalité est-elle prête à dépenser pour la mise en œuvre du PLU ? Qui en supportera l'impact financier ?

**Madame le Maire,**

Le coût est supporté par la collectivité. C'est pourquoi la localisation des terrains constructibles est importante. Une densification du centre bourg permet de limiter les coûts d'aménagement, par exemple les coûts d'extension de réseaux, les coûts d'aménagement des voies...

La municipalité oriente son projet vers une proposition basée sur deux ambiances de vie :

- Un cadre de vie plutôt urbain, dans un centre dense et équipé
- Un cadre de vie plutôt rural dans des hameaux préservés

Des actions en faveur de la rénovation des logements vacants sont-elles envisagées ?

**Madame le Maire,**

La Commune a engagé des actions en la matière. Les résultats commencent à apparaître.

- Un impôt spécifique est prélevé sur les logements vacants, pour inciter les propriétaires à rénover et remettre leur logement inutilisé à la vente ou la location.
- Des négociations sont engagées avec les propriétaires, avec l'aide des bailleurs sociaux et de l'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine, pour reconquérir les biens vacants et les remettre sur le marché de la location

On observe une évolution qui semble s'amorcer en faveur de la rénovation de l'ancien, notamment dans les hameaux. Plus on limite la construction neuve, plus la reconquête du bâti ancien redevient possible et intéressante.

La Commune rencontre également quelques difficultés avec des propriétaires peu scrupuleux. Elle agit pour résorber ces situations.

# LES QUESTIONS QUE LES HABITANTS ONT POSÉES ...

**Madame le Maire,**

Cette règle a été supprimée pour favoriser l'économie de l'espace. Elle est contraire à la volonté législative de lutter contre l'étalement urbain.

Il est donc possible désormais de construire sur 400 ou même 300 m<sup>2</sup>. L'impact peut être important pour les propriétaires qui voient arriver des projets de construction en nombre dans leur voisinage immédiat.

Peut-on toujours limiter la surface minimum des terrains ?

N'est-il pas envisageable de limiter ce phénomène par l'emprise au sol et l'emprise de pleine terre, ou les reculs par rapport aux voies ?

**Madame le Maire,**

Le coefficient d'occupation des sols permettait de limiter la surface de plancher. La loi SRU l'a supprimé. Elle a changé la règle au profit de la notion de volumétrie. Il a fallu trouver d'autres règles pour orienter la forme urbaine, dans la limite de la légalité (ne pas étaler l'urbanisation et ne pas consommer l'espace).

Pourquoi ma demande de construire un hangar a-t-elle été refusée alors qu'un voisin a eu le droit de construire ?

**Monsieur Eric Nicoletti,**

Dans les zones agricoles, les exploitants agricoles ont des droits spécifiques liés à leur statut. Les agriculteurs ont le droit de créer des hangars, des espaces bâtis liés à leur métier. Ce droit est bien réservé aux seuls agriculteurs. Dans la zone agricole, une personne qui ne justifie pas du lien et de la nécessité d'une construction avec l'activité agricole ne peut pas être autorisée à construire.

**Monsieur Dupuy (Metropolis)**

La notion de densification conduit à réinterroger les règles de recul par rapport aux voies. C'est une piste de réflexion. L'emprise au sol ou de pleine terre peut aussi être un début de réponse. Il existe même le coefficient de biotope... Mais la constructibilité est alors plus onéreuse qu'un pavillon traditionnel (récupérateur d'eau, toit végétalisé..).

Comment les constructions peuvent-elles s'implanter par rapport à la voie ? Ne peut-on pas limiter la construction ?

Comment s'explique la présence d'une construction dans une zone qui n'est pas ou plus constructible ?

**Madame le Maire,**

Il peut y avoir au moins deux explications :

- Les personnes ont obtenu un certificat d'urbanisme qui maintient les droits à construire quelques temps et permet d'avoir un permis de construire même si la règle a changé
- Ou il s'agit d'une construction illégale

Suite de la question précédente ... comment ça va évoluer ?

**Madame le Maire,**

En cas de construction illégale, une procédure est engagée sous la responsabilité du Procureur de la République. La commune se constitue partie civile. Le juge compétent est le tribunal de Libourne.



**MERCI À TOUTES ET TOUS POUR VOTRE PARTICIPATION**