



# SAINT-DENIS- DE-PILE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2.0 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

PLU approuvé par D.C.M. du 11/12/2013

Révision du PLU prescrite par D.C.C du 16/11/2020

Projet de PLU arrêté par D.C.C du ...

Dossier soumis à Enquête Publique du ... au ...

PLU approuvé par D.C.C du ...



Metropolis 32 rue Jules Michelet 33 130 BECLES



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE .....</b>	<b>6</b>
1.1. Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations .....	6
1.2. Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée.....	8
1.3. Accompagner les familles des gens du voyage « sédentarisées » sur les terrains familiaux.....	8
1.4. Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation.....	8
<b>2. VALORISER LE CADRE DE VIE .....</b>	<b>9</b>
2.1. Conforter les principales entités urbaines, avec préservation d'ambiances de vie plus rurales dans les hameaux que dans le centre-ville .....	10
2.2. Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux .....	12
2.3. Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale .....	13
<b>3. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS, LA QUALITE DES PAYSAGES ET LES RESSOURCES.....</b>	<b>13</b>
3.1. Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages .....	14
3.2. Adapter le développement de Saint-Denis-de-Pile aux ressources en eau.....	15
3.3. Proposer une orientation pour le maintien et le renforcement des espaces forestiers.....	15
3.4. Préserver la nature en ville et traiter les lisières.....	17
<b>4. PERENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....</b>	<b>17</b>
4.1. Maintenir et développer les activités économiques des espaces adaptés et de qualité .....	18
4.2. Permettre à l'activité agricole et viticole de perdurer dans un environnement non contraint .....	18
<b>5. ILLUSTRATION DU PROJET COMMUNAL .....</b>	<b>20</b>

## PREAMBULE

La procédure de révision du PLU est l'occasion, pour les élus et partenaires institutionnels, de se pencher sur les problématiques, atouts et opportunités du territoire communal, mais aussi sur les contraintes existantes, afin de définir un **projet cohérent et raisonné pour les années à venir**. Et ce, dans une logique de **cohérence territoriale** et non d'addition ou de juxtaposition de projets communaux les uns avec les autres. Ce moment de réflexion partagée, marqué par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est également l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui dépasse le simple cadre de la planification, pour proposer une **vision** et une **ambition quant à l'avenir de la commune dans différents domaines**.

Le PADD représente le **cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur de Saint-Denis-de-Pile**, notamment en **compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** du Grand Libournais (dont la révision a été prescrite le 29 septembre 2022) et du **Plan Local de l'Habitat (PLH)** de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALi), amené à être révisé avec la mise en œuvre du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD)** de la CALi.

Le PADD de Saint Denis de Pile anticipe ces évolutions et s'inscrit en compatibilité avec le futur PLUi-HD au regard des orientations déjà arrêtées.

Le PADD, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, définit :

1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **paysage**, de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant l'**habitat**, les **transports** et les **déplacements**, les **réseaux d'énergie**, le **développement des communications numériques**, l'**équipement commercial**, le **développement économique** et les **loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il ne peut prévoir l'**ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la **capacité d'aménager et de construire** est **déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les **locaux vacants**, les **friches** et les **espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Par ailleurs, le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal, et veille à respecter les principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, notamment en termes de développement durable :

1° L'**équilibre** entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains, la protection, conservation et restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

3° La **diversité des fonctions urbaines et rurales** et la **mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs

de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La **sécurité et la salubrité publiques** ;

5° La **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La **protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La **lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La **lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La **promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Les orientations générales du PADD ont été élaborées à partir de ce cadre légal et d'un **diagnostic concerté**, d'**enjeux validés** et de **scénarios de développement**, dans une **vision prospective de 10 ans**.

Le projet prend acte de la nécessité d'un **développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement**, privilégiant le **cadre de vie** de ses habitants **sans consommation foncière**, en s'appuyant sur une volonté politique forte en matière de **gestion de la ressource en eau**, de prise en compte de la **question énergétique**, de **préservation et de valorisation des terres agricoles et des espaces naturels**, d'**équité sociale dans l'habitat**...

# 1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

Rattachée au bassin de vie et d'emplois de l'agglomération libournaise, Saint-Denis-de-Pile connaît une certaine **dynamique démographique** avec l'arrivée de nouveaux habitants, incitant à la poursuite d'un développement urbain sur le territoire communal. Pour autant, les élus souhaitent **encadrer ce développement et trouver un nouvel équilibre**, afin de répondre aux objectifs des documents supra-communaux face aux **enjeux croissants de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **limitation de la consommation foncière**.

Le paysage de Saint-Denis-de-Pile s'inscrit majoritairement dans l'**unité paysagère de la vallée de l'Isle** et se compose de **plusieurs entités** qui délimitent le cadre des orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Le **bourg ancien**, qui s'est ensuite étendu pour devenir un **centre-ville**, délimité par :
  - les **bocages** du Sud-Ouest et les **bocages humides** du Nord,
  - les **grands champs** à l'Ouest,
  - les **cours d'eau** et **ripisylves** qui traversent ces entités ;
- L'**autoroute A89**, qui fragmente la commune d'Ouest en Est ;
- Les **vignes** à l'Est de l'autoroute.

L'ambition communale vise ainsi à limiter l'étalement urbain et à maîtriser la consommation foncière. Ce parti pris suppose, d'une part de **limiter l'extension urbaine aux sites déjà urbanisés ou au périmètre aggloméré** (SCoT) et, d'autre part de **se développer sur soi-même** en privilégiant la **reconquête des sites centraux** (déjà équipés et artificialisés), et en **modérant l'urbanisation des interstices**.

## 1.1. DIVERSIFIER ET ORGANISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

Aux portes de Libourne, Saint-Denis-de-Pile est une commune attractive, et qui, pour maintenir l'équilibre de l'armature territoriale au niveau intercommunal, se doit d'accueillir de nouveaux habitants. En effet, pour programmer son développement, Saint-Denis-de-Pile s'appuie sur une **croissance démographique annuelle d'environ 1%**.

Saint-Denis-de-Pile est repérée par le SCoT comme une centralité relais rattachée au bassin de proximité du Grand Libourne, dont le taux de croissance démographique annuel moyen maximum prévu sur 20 ans de 1,23%.

Le choix a été fait de porter ce taux à 1% afin de **répondre aux besoins de rattrapage de production de logements locatifs sociaux** auquel la commune est soumise (cf chapitre suivant)<sup>1</sup>, ainsi qu'aux **objectifs de diversification du parc de logements**.

Saint-Denis-de-Pile prévoit de limiter son développement démographique pour ne pas dépasser 7000 habitants, soit **un peu plus 300 logements à créer**<sup>2</sup> à l'**horizon 2035**.

Le SCoT prescrit **50% des nouveaux logements en densification de l'urbanisation existante** (périmètre aggloméré) d'ici à **2030**, avec une **densité moyenne de 15 logements à l'hectare**<sup>3</sup>.

Dans le **PLU approuvé en 2013**, **186,67 hectares** sont repérés comme constructibles pour de l'habitat sur Saint-Denis-de-Pile (et 21,83 hectares pour de l'activité économique), dont **29,43 hectares en extension** et **157,24 hectares en densification**.

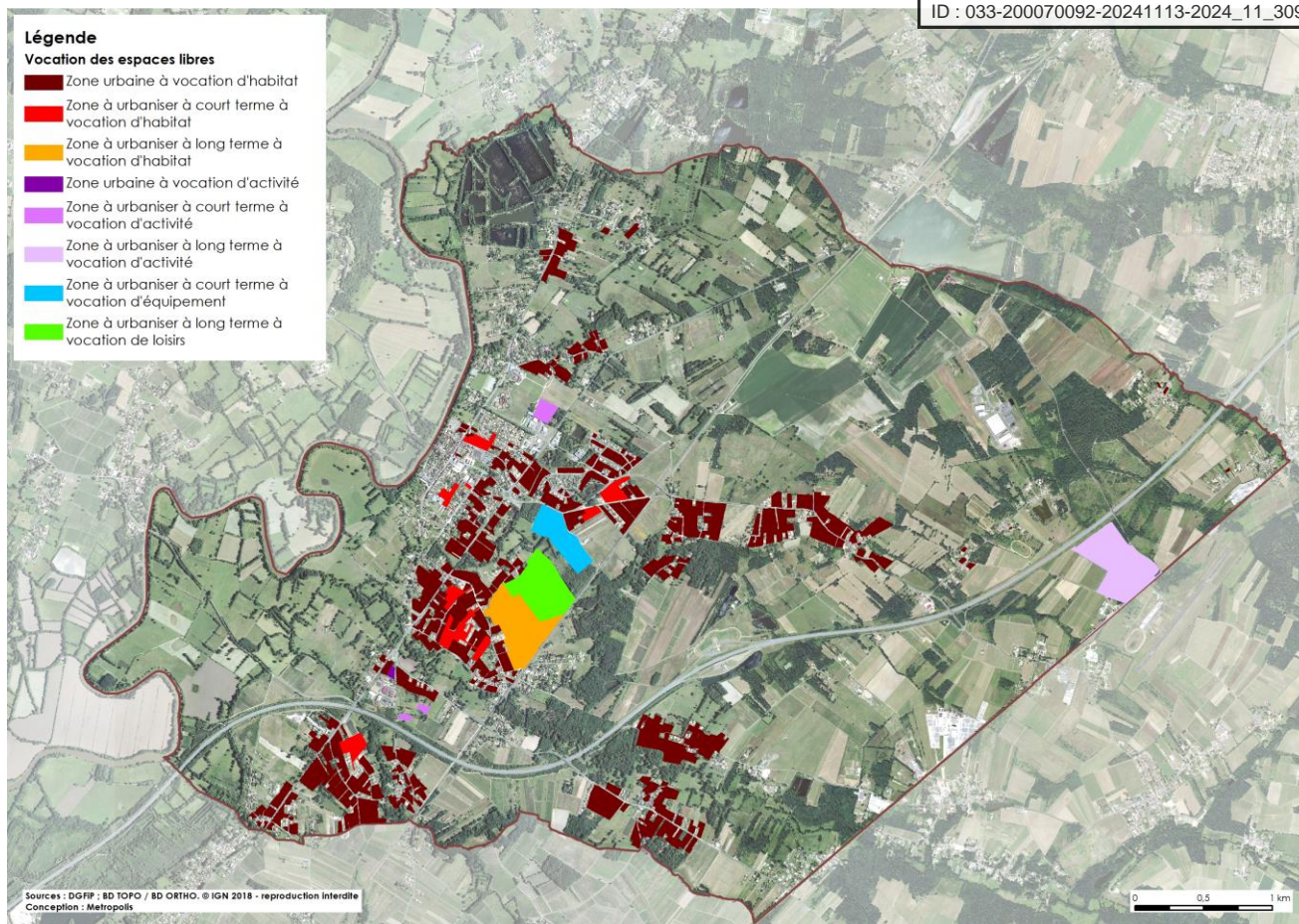
De plus, la **densité bâtie** sera **accrue suivant les secteurs de développement** sur la commune, afin de répondre au besoin de **diversification du parc de logements**. Il s'agit finalement de promouvoir l'installation et le maintien de tous, tout au long de leur parcours résidentiel et afin de garantir une **mixité sociale et intergénérationnelle**.

<sup>1</sup> Environ 170 logements locatifs sociaux devront être produits dans le cadre de la procédure de rattrapage, d'ici à 2035. Il s'agira de s'inscrire en compatibilité avec les travaux réalisés sur l'habitat dans le cadre du PLUi-HD, en cours d'élaboration.

<sup>2</sup> Le calcul du nombre de logements à créer se base sur l'accueil de population, une taille des ménages en diminution progressive et de 2,22 personnes à l'horizon 2035, et le renouvellement du parc. L'objectif étant de ne pas créer plus de résidences secondaires ni de logements vacants.

<sup>3</sup> Au maximum 50% des nouveaux logements seront ainsi produits en extension, correspondant à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser (extension urbaine) d'ici à 2030, avec une densité de 12 logements à l'hectare.





Espaces libres identifiés sur la commune de Saint-Denis-de-Pile (cette carte représente la situation en 2024 du PLU actuellement opposable)

Toutefois, l'intégralité des espaces identifiés comme libres et densifiables ne sera pas mobilisée (cf chapitre suivant).

Au-delà de l'aspect quantitatif de la production de logement, la ville de Saint-Denis-de-Pile souhaite répondre qualitativement à l'ensemble des besoins des habitants, actuels et futurs, du territoire et poursuivre les travaux déjà engagés grâce au PLU de 2013. C'est à ce titre que le **principe de diversification de l'offre d'habitat** a été retenu :

- **Favoriser l'accès au parc locatif social** pour les ménages fragiles et/ou dont les ressources ne leur permettent pas d'accéder au parc privé ;
- **Promouvoir l'accession aidée à la propriété**, dans une perspective de maintien / d'attraction de jeunes ménages avec enfants afin de maintenir les équipements scolaires.

Pour atteindre ces objectifs, la collectivité s'appuiera sur :

- Le **développement de l'offre locative aidée** sur le territoire, à travers la construction neuve et la poursuite des actions de réinvestissement du parc existant, privé notamment ;
- Afin de préserver une certaine mixité sociale à l'échelle communale au plus près des équipements, commerces et services, les secteurs susceptibles d'accueillir du logement social dans le cadre d'opérations mixtes feront l'objet d'**OAP intégrant ou non des servitudes de mixité sociale (SMS) en vue de favoriser les programmes mixtes** (logements aidés, accession abordable, produits libres) ;
- La production d'une **offre en accession abordable à la propriété**.

## 1.2. VEILLER A L'EQUITE SOCIALE DANS L'HABITAT PAR UNE POLITIQUE DE MIXITE SOCIALE ET D'OFFRE DIVERSIFIEE

L'enjeu de diversification de l'habitat est lié au **dispositif de l'article 55 la loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbains) auquel la commune de Saint-Denis-de-Pile est soumise. Le dispositif impose aux communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de **25% de logements sociaux** en regard des résidences principales, **d'ici à 2025**.

Le diagnostic ayant démontré que **409 logements sociaux** étaient loués sur Saint-Denis-de-Pile au 1<sup>er</sup> janvier 2021, soit **17,24% des résidences principales**<sup>4</sup>, le développement communal s'inscrit dans le cadre d'une **procédure de rattrapage de production de logements sociaux**, afin de répondre à l'objectif de la loi SRU.

Le **PLH**, approuvé le 17 octobre 2019, énonce les **objectifs annuels suivants en terme de production de logements** :

- 52 résidences principales, dont 49 en production neuve et 3 en remise sur le marché de logements vacants ;
- **42 logements sociaux**, dont :
  - 40 en production neuve,
  - 2 en conventionnement du parc privé,
  - 12 en production minimale de PLAi, c'est-à-dire en financement Prêt Locatif Aidé d'Intégration, destiné aux locataires en situation de grande précarité.

Dans un rapport de compatibilité avec le PLH, il s'agirait de produire **420 logements sociaux** à l'**horizon 2034** sur le territoire communal.

Environ 170 logements locatifs sociaux devront être produits dans le cadre de la procédure de rattrapage, d'ici à 2034 pour atteindre les objectifs du PLH et du PLUIHD en cours d'élaboration.

Le PLU anticipe les  **futures orientations du PLUi-HD de la CALi**, en cours d'élaboration, et dont la  **mise en compatibilité** sera nécessaire : Servitude de mixité sociale (SMS) sur les anciennes zones OAP, en particulier dans l'hypercentre ainsi que dans les futures zones à urbaniser.

## 1.3. ACCOMPAGNER LES FAMILLES DES GENS DU VOYAGE « SEDENTARISEES » SUR LES TERRAINS FAMILIAUX

L'accompagnement des familles des gens du voyage déjà « sédentarisées » sur Saint-Denis-de-Pile, s'inscrit dans l'objectif communal de diversifier l'offre d'habitat, en lien avec les orientations précédentes.

Dans le cadre de la politique de sédentarisation des gens du voyage, l'objectif n'est pas de régulariser des situations irrégulières en milieu rural au dépend de la préservation des zones agricoles et naturelles, mais d'accompagner la sédentarisation en complément des terrains familiaux privés déjà existants (avec la création de 1 à 2 logements en habitat adapté locatif social).

Cette création de terrains familiaux sociaux portés par un bailleur ou terrains familiaux privés se traduira par la définition de terrains aménagés raccordés aux réseaux avec maîtrise foncière : STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités).

## 1.4. PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION

Le **SCoT** n'autorise le développement urbain qu'en accroche des villes, bourgs et villages et des hameaux existants. Le projet communal s'inscrit en compatibilité avec cette orientation, et vise une **modération de la consommation d'espace** en confortant l'enveloppe urbaine existante, et en limitant les **extensions**, afin d'**endiguer le phénomène d'étalement urbain, de mitage et de pression sur les espaces naturels et agricoles**.

<sup>4</sup> Plusieurs projets sont programmés jusqu'en 2026 au moins sur le territoire de Saint-Denis-de-Pile.



Dans l'objectif de rattraper la carence en matière de logements sociaux, des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sont portées sur chaque secteur de développement dans les enveloppes urbaines artificialisées. Ces OAP, comprises pour la plupart dans le périmètre du centre-ville, favorisent également la **proximité des services et des commerces** vis-à-vis des futures habitations.

En lien avec l'orientation 2.2. **Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux**, une **offre renforcée en transports en commun** (en termes de lieux de desserte, temps de trajet...) participera à cette dynamique, dans le contexte de l'élaboration du PLUi-HD.

Les OAP permettent d'**atteindre une partie des objectifs de production de logements**, quantitatifs et qualitatifs, en respectant les densités du SCoT et les objectifs du futur PLH, en lien avec l'élaboration du PLUi-HD.

Le **reste des espaces libres** des enveloppes urbaines artificialisées ne sont pas mobilisables pour mettre en place une servitude de mixité sociale. De plus, ces espaces libres ne sont mobilisables **que par divisions parcellaires**. Les expériences montrent qu'en effet, **une SMS sur les parcelles constructibles par division parcellaire ne permettent pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux** (en pratique, les porteurs de projet inscrivent leur(s) opération(s) sous le seuil imposant la production de logements sociaux).

Ainsi, pour finaliser le rattrapage de production de logements sociaux, la **mobilisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** est **nécessaire**, notamment les espaces NAF phagocytés par les zones urbaines. La consommation de ces espaces ne peut en effet être évitée, les espaces restants compris dans l'enveloppe urbaine n'étant pas mobilisables pour atteindre les objectifs. Toutefois, le projet s'attache à répondre au mieux aux objectifs de **continuité des espaces artificialisés existants**, de **proximité avec le centre-ville**, d'**adéquation avec les réseaux**, d'**évitement des secteurs en lien avec les enjeux environnementaux...**

Pour s'inscrire dans une **dynamique plus vertueuse en matière de consommation d'espaces par l'urbanisation**, le PLU ne remobilisera que l'équivalent d'environ **50% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2021**, soit environ **18 hectares** (sur les 35,66 hectares consommés ces dix dernières années).

Ainsi, le nouveau PLU s'inscrit pleinement vers un effort devant conduire à plus long terme le territoire communal vers le concept de **Zéro Artificialisation Nette**, objectif **2050** fixé par la **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021, et du **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** (SRADDET), fixant une **division par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030**.

Par ailleurs, il s'agit pour le projet communal de **prendre en compte les risques naturels**, notamment en ne prévoyant **pas de zone constructible** sur les **espaces soumis au risque inondation**, mais aussi de considérer les **capacités des réseaux** (adduction en eau potable, assainissement, défense incendie, voirie...). Un **échancier d'ouverture à l'urbanisation**, imposé par la **loi Climat et Résilience**, devra ainsi être réalisé pour tenir compte de la **capacité des réseaux**.

Les **secteurs de projet** doivent aussi permettre la projection sur le long terme, et donc prévoir des **aménagements** qui permettront de faire le **lien entre les quartiers existants et les nouvelles zones urbanisées**.

Le **projet de territoire** veut aussi conforter le centre-ville et privilégier la **proximité des services et commerces** avec une **nécessité de gagner en épaisseur de l'Ouest (RD 910) vers l'Est (RD 674)**. De plus, la **fermeture et la démolition du pont de St Denis** ont déjà un impact sur l'activité commerciale. Cet élément récent majeure permet de pleinement justifier ce renforcement entre la RD 910 et la RD 674 (en épaisseur de l'Ouest du centre-ville vers l'Est).

## 2. VALORISER LE CADRE DE VIE

Si les habitants de Saint-Denis-de-Pile sont répartis entre le bourg historique, ses centralités et les hameaux, les **commerces, services et équipements** (écoles, crèche, pôles sportifs, centre équestre...) sont répartis entre le **centre-ville**, d'**autres centralités** (pôle commercial le long de la RD674, intégrant le centre commercial Intermarché...), et **disséminées** sur le reste du territoire. De ces aménités résulte une certaine **vitalité**, recherchée par les résidents actuels et à venir.

La concentration des activités et des commerces joue un rôle indéniable dans la **qualité du cadre de vie**, et dans l'usage des espaces. Toutefois, malgré la cohabitation entre les habitations et les équipements de proximité, les **déplacements sont majoritairement véhiculés**, avec des **espaces de stationnement facilitant l'usage de la voiture**, et **peu d'aménagements pour favoriser les mobilités douces et les parcours marchands**.

Par ailleurs, malgré la prégnance des **aménités naturelles et paysagères** sur le territoire communal (boisements, milieux bocagers, prairies, vignes, plans et cours d'eau...), leur **accès** mériterait de gagner en **visibilité** et à être **mis en valeur**.

Ainsi, la valorisation du cadre de vie sur la commune doit passer par la **mise en valeur et en réseau du patrimoine naturel et paysager**, tout en veillant à l'**insertion urbaine, architecturale et paysagère des secteurs de développement urbain**, et la recherche d'un **changement de pratiques**, notamment en matière de **déplacements**.

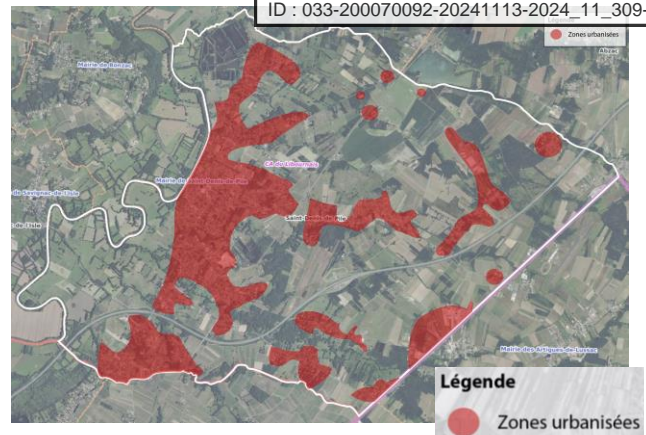
Cette mise en valeur peut aussi s'appuyer sur les actions passées, en cours et à venir sur le territoire communal, telles que les **jardins partagés**, le **Projet Alimentaire Communal** visant à restituer et à préserver des terres naturelles et agricoles par le biais du PLU, en faveur d'une alimentation de proximité et durable, ...



Plan Alimentaire Communal – Commune de Saint-Denis-de-Pile

## 2.1. CONFORTER LES PRINCIPALES ENTITES URBAINES, AVEC PRESERVATION D'AMBIANCES DE VIE PLUS RURALES DANS LES HAMEAUX QUE DANS LE CENTRE-VILLE

Le **village de Saint-Denis-de-Pile** s'organise historiquement **entre la rivière de l'Isle et la RD674** (route de Coutras). L'étalement urbain a fait évoluer cette entité urbaine en un **centre-ville**, avec **plusieurs centralités**.



### Étalement de l'urbanisation historique du cœur de ville et développement urbain autour des hameaux

Le centre-ville et ses entités urbaines les plus proches regroupent les principales centralités sur Saint-Denis-de-Pile et ses quartiers d'habitat, à vocation pavillonnaire majoritairement. Dans la perspective d'un développement maîtrisé et peu consommateur d'espace, et face aux enjeux environnementaux et paysagers (préservation des milieux, zone inondable...), le projet communal vise d'abord à **consolider les espaces de centralité et les fonctions urbaines existantes**.

Dans ce contexte, il s'agit d'**affirmer la centralité de Saint-Denis-de-Pile** (vis-à-vis des espaces publics, de la proximité des commerces et services, des équipements mutualisés...). L'urbanisation est ainsi prévue uniquement dans les espaces artificialisés, voire en extension directe et limitée, le but étant de **densifier les espaces artificialisés** tout en **préservant le cadre de vie rural** du territoire.

L'**accueil** de la population à **proximité des équipements**, des **commerces** et des **services**, favorise en effet l'**appropriation** et l'**utilisation** de ces derniers, permet de **réduire la portée des déplacements**, et facilite donc l'usage de **mobilités plus sobres** sur le plan environnemental et énergétique.

Il s'agit par là même de **ralentir le phénomène de division parcellaire**, afin d'éviter une densification trop importante sur le territoire communal, et de **diminuer la pression foncière**, tout en laissant la possibilité de **construire sur un mode pavillonnaire**.

Cette orientation s'inscrit en cohérence avec les projets communaux : repositionnement du centre de loisirs accueil périscolaire à l'arrière de la Maison de l'Isle, définition d'un périmètre de mutation sur la friche commerciale de l'ancien Intermarché..., ancienne pharmacie, arrière de la maison de l'Isle.

Le projet communal vise par ailleurs à **créer de nouvelles zones d'équipements publics en centre-ville et en périphérie**, servant de **réserves foncières** pour la création d'équipements nécessaires à la population, notamment dans le domaine des **loisirs** (centre de loisirs...) et le domaine **funéraire** dans la continuité des aménagements le long de l'avenue François Mitterrand.

La **création d'un nouveau cimetière** sur un site suffisamment dimensionné viendra compléter l'offre d'équipements sur Saint-Denis-de-Pile pour les décennies à venir.

La volonté municipale est de **rééquilibrer les zones urbaines à vocation d'habitat**, en tenant compte des **enjeux environnementaux** (zones humides, trame verte et bleue, ...), de la **ressource en eau** et de la **qualité des cadres de vie**, conduisant à une **inconstructibilité dans les hameaux et leur périphérie**, ces derniers n'étant plus voués à accueillir de nouvelles populations. La gestion des habitations et propriétés existantes reste possible avec la construction d'annexes ou d'extensions. Seule la construction de nouveaux logements ne sera plus possible.

La Commune a ainsi la volonté de **préserver le caractère agricole et rural des « villages »**, dotés d'un **patrimoine bâti de qualité à préserver** (maisons en pierres).

Il s'agit également de **préserver une ambiance de vie de toute densification excessive, de toute construction nouvelle dans les jardins qui doivent au contraire demeurer des espaces de respiration et de fraîcheur**.

Au niveau **commercial**, le projet communal vise à **poursuivre un développement**, notamment au niveau des **travaux engagés vers un renforcement de la mixité fonctionnelle**, en continuité du centre commercial le long de la rue Saint-Exupéry.



Il s'agira d'**accompagner le développement et l'installation des entreprises, en valorisant les espaces encore disponibles** et par des **aménagements qualitatifs** (urbanistiques, paysagers, acoustiques, ...).

Enfin, en lien avec les orientations relatives à la mobilité, et pour des raisons de **sécurité, l'alignement des constructions le long des principales routes départementales** sera **redéfini en agglomération**.

En complément, le projet de territoire veut procéder au **rééquilibrage des zones d'activités** par une **suppression** ou une **limitation des zones d'activités trop nombreuses et éparées** sur le territoire communal, la **voirie communale**, trop légère, n'étant **pas adaptée à une desserte viaire de qualité et sécurisée** (notamment le long de la RD 1089 où certains périmètres devront être supprimés).

**La Commune a ainsi la volonté de favoriser un aménagement qualitatif offrant une meilleure insertion dans le tissu urbain existant, dans des espaces adaptés à l'accueil d'activités, correctement desservis par les réseaux (y compris la fibre), la voirie et les équipements publics de façon générale.**

**Il s'agit de limiter les zones d'accueil en contrepartie d'une meilleure offre en espaces économiques mieux aménagés, ce qui répond davantage aux attentes des entreprises.**

**La volonté est de privilégier un périmètre adapté plutôt qu'un pastillage et un mitage du territoire ne répondant pas aux besoins.**

## 2.2. INCITER LES HABITANTS A UTILISER DES MODES DE DEPLACEMENT PLUS VERTUEUX

Le retour à un mode de vie plus soutenable et responsable est primordial aujourd'hui pour de nombreux ménages, et passe par une plus grande utilisation des modes doux (marche à pied, vélo...). Aujourd'hui, la **très large partie du trafic** sur le territoire communal reste **motorisée et concentrée sur l'A89 et les D674, D910, D1089**, contribuant à diverses **problématiques** en termes de **flux**, de **stationnement**, ou encore de **bruit**. Avec la voie ferrée, la présence de ces infrastructures participe également à des **effets de fracture** entre les espaces.

Afin de favoriser les mobilités alternatives, Saint-Denis-de-Pile prévoit l'aménagement de **liaisons douces, piétonnes et cyclables** sur le territoire communal pour permettre de nouvelles **connexions entre le centre-ville ou espaces de centralité** et les **quartiers d'habitat pavillonnaire**, avec les **aménités du territoire**, telles que les cours et plans d'eau. Il s'agit de permettre une **réappropriation** de ces aménités par les habitants notamment à des **fins récréatives**.

La **poursuite d'une requalification des espaces publics** permettrait de répondre aux enjeux suivants :

- La **valorisation** de la **perception du centre-ville** ;
- La **sécurisation** des **mobilités routières, piétonnes et cyclables** ;
- L'**amélioration des continuités piétonnes entre quartiers**, notamment de part et d'autre de la voie ;
- Une **restructuration du tissu urbain** et un **regain d'attractivité des commerces et services** aux abords des axes.

Le projet de la municipalité s'articule autour des actions suivantes :

- Créer une **nouvelle gare** par le déplacement de la halte actuelle et la création d'un **pôle multimodal** ;
- **Développer les circulations douces** (par le biais d'emplacements réservés inscrits au plan de zonage) ;
- **Inciter à l'usage des transports en commun et à l'amélioration de leur compétitivité**, particulièrement en termes de temps de trajet (bus, train : hale/gare, covoiturage...) ;
- **Développer l'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques**, en fonction du nombre de places de stationnement.

Le PLU intégrera les **orientations du PLUi-HD de la CALi**, en cours d'élaboration, et dont la **mise en compatibilité** sera nécessaire, afin de prendre en compte les actions potentielles prévues vis-à-vis des **transports alternatifs à la voiture individuelle**, en termes de desserte ou de compétitivité : **réseau Calibus, réseau ferré** (en lien avec le projet de nouvelle gare et de pôle multimodal), **services liés au covoiturage**, notamment dans le cadre des déplacements domicile-travail.

## 2.3. PROMOUVOIR LA QUALITE PAYSAGERE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'intégration de l'urbanisation dans un environnement paysager, urbain et architectural de qualité est un enjeu fort sur le territoire communal de Saint-Denis-de-Pile, la perception de ce dernier étant fortement dépendante de la forme urbaine.

Le développement étant de fait contraint par les **enjeux environnementaux et paysagers** (zone inondable, sites Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, zones humides...), la **préservation des espaces agricoles et naturels** garantit cette qualité paysagère.

Comme vu précédemment, les **hameaux** ne seront plus voués à accueillir de nouvelles populations. L'enjeu sera d'y **préserver les ambiances de vie**, en évitant toute surdensification. Dans ce cadre, la **gestion des habitations et des propriétés existantes** restera possible (rénovation du bâti, extension limitée par la construction d'annexes ou d'extensions), mais la construction de nouveaux logements ne sera plus permise.

Les **anciens hameaux** ou les **constructions anciennes** feront plus spécifiquement l'objet d'une **préservation liée au patrimoine bâti** à travers le règlement des zones UV (village).

La volonté municipale vise la **création d'une trame verte urbaine**, par la **préservation des parcs et jardins** au sein des espaces déjà urbanisés et des hameaux.

**La Commune a ainsi la volonté de préserver le caractère agricole et rural des « villages », dotés d'un patrimoine bâti de qualité à préserver (maisons pierre).**

**Il s'agit également de préserver une ambiance de vie de toute densification excessive, de toute construction nouvelle dans les jardins qui doivent au contraire demeurer des espaces de respiration et de fraîcheur.**

En complément, sur les secteurs de développement portant des OAP, des **principes de plantation** ou encore des **reculs végétalisés** permettent de prendre en considération ces éléments de qualité paysagère, urbaine et architecturale.

Une attention sera également portée à la **limitation des conflits d'usages**, notamment entre **espaces artificialisés** et **espaces agricoles, naturels et forestiers**, à travers la mise en place de bandes tampon dans les OAP et le règlement.

Enfin, il s'agira de **valoriser les entrées de ville** par l'**accessibilité des modes doux**, la **mise en valeur paysagère** et le **développement commercial**.

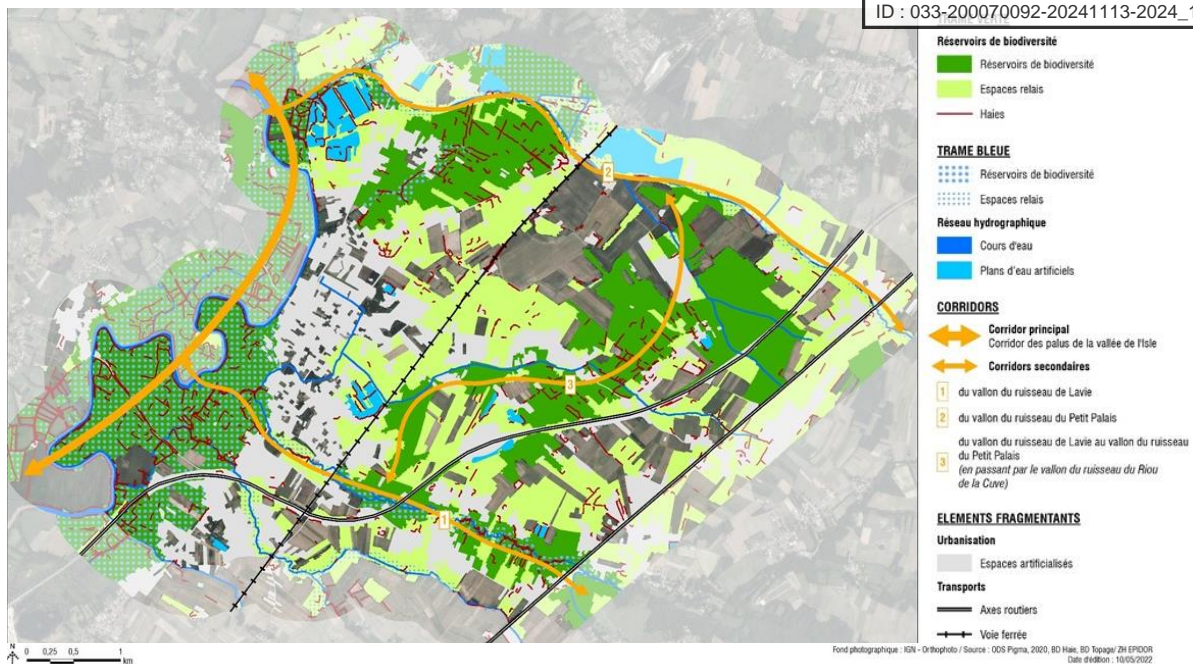
Comme vu précédemment, cette mise en valeur peut s'appuyer sur les actions passées, en cours et à venir sur le territoire communal (jardins partagés, Projet Alimentaire Communal, ...).

## 3. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS, LA QUALITE DES PAYSAGES ET LES RESSOURCES

Saint-Denis-de-Pile est une commune aux aspects de nature riches, se traduisant par l'appartenance à différents milieux naturels, en lien avec la géologie et la topographie du territoire : **masses boisées, champs, bocages, vignes, cours et plans d'eau, zones humides, ...** ; mais aussi à des zonages d'intérêt environnemental de niveaux national voire européen, dont l'objectif est la préservation stricte : **réseau Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)...**

La commune offre ainsi des **paysages variés et de qualité**, qui se retrouvent malgré tout **fractionnés par le passage des réseaux et par le développement de l'habitat**, en particulier **pavillonnaire**.

Les enjeux environnementaux majeurs relèvent de la **préservation de la ressource en eau** et de la **protection des espaces fragiles et menacés**, tels que les **zones humides**, les **réservoirs** et les **corridors de biodiversité**.



Trame Verte et Bleue identifiée sur la commune de Saint-Denis-de-Pile

### 3.1. RENFORCER L'IDENTITE DU TERRITOIRE PAR LA VALORISATION DES MILIEUX ET DES PAYSAGES

La commune dispose de milieux variés présentant des enjeux importants de protection et de mise en réseau.

Sur la **frange Ouest** du territoire communal, sont présents des **milieux** d'une richesse écologique correspondant aux **périmètres du patrimoine naturel** (Natura 2000, ZNIEFF). Le sol y est principalement composé de **prairies**, parmi lesquelles des **milieux bocagers** dont la conservation représente un fort enjeu.

Dans cette partie Ouest, très naturelle, **aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait**. Plus largement, la **Trame Verte et Bleue** sera **préservée de toute nouvelle construction**, afin de garantir la pérennité du patrimoine naturel, paysager et la diversité des milieux sur Saint-Denis-de-Pile.

Au vu des enjeux, une attention particulière sera également portée sur la **gestion des eaux**, notamment **pluviales** dans les **zones urbaines et à urbaniser**, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles.

Le PLU veille ainsi à **maintenir les grandes entités paysagères emblématiques** sur le territoire communal : les boisements, les milieux bocagers, les prairies, vignes, plans et cours d'eau..., tout en proposant un développement urbain contenu dans l'enveloppement urbaine agglomérée.

Le PADD vise à **mettre en valeur ces aménités naturelles et paysagères**, leur accès étant aujourd'hui peu visible, lisible et valorisé auprès des habitants, au même titre que la trame verte urbaine. En d'autres termes, l'idée est de **permettre aux habitants de se (ré)approprier pacifiquement la Trame Verte et Bleue** sur leur territoire.

Dans ce contexte, il s'agira de permettre aux habitants de **retrouver un rapport à l'eau**, de **se réapproprier les accès vers l'Isle**, les **cours** et les **plans d'eau** de façon générale.

Le renforcement de l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages passe également par :

- La mise en place des conditions permettant un **maintien de l'agriculture**, en tant qu'**activité qui participe à l'entretien des milieux** ;
- En lien avec les orientations précédentes, un travail sur les **transitions entre espaces privés et espaces publics**, et **entre zones d'habitat et espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers**.

Enfin, cette orientation implique de **limiter les risques sur les personnes et les biens** : prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), limitation des phénomènes de ruissellement (chemin de l'eau)...

Un **recensement du patrimoine bâti et naturel** a été réalisé par les services de la Ville, afin d'identifier tous les **éléments de patrimoine nécessitant une préservation** sur la commune de Saint-Denis-de-Pile (petit patrimoine, points de vue, parcs et jardins, haies...).



### 3.2. ADAPTER LE DEVELOPPEMENT DE SAINT-DENIS-DE-PILE AUX RESSOURCES EN EAU

Le projet communal porté vise à **conforter les entités urbaines existantes** de Saint-Denis-de-Pile par l'accueil de population. L'**arrivée de nouveaux habitants** engendre nécessairement une **hausse de l'utilisation des ressources**. Pour satisfaire les besoins grandissants, il apparaît alors nécessaire de **connaître les capacités des réseaux**, et d'**adapter l'offre aux besoins émergents**.

Ces enjeux sont particulièrement marqués pour la **gestion de la ressource en eau**, dont l'équilibre est à trouver. Dans une **tendance générale de pression sur la ressource**, avec un phénomène aggravé par le **réchauffement climatique**, chaque commune doit pouvoir limiter l'impact de son développement sur la ressource.

Sur le **SIEPA<sup>5</sup> du Nord Libournais**, dont fait partie Saint-Denis-de-Pile, le **volume des prélèvements autorisés en eau potable** permet un développement de la commune. La situation reste toutefois limitée à l'échelle du syndicat. Les travaux du syndicat ont permis d'améliorer la situation.

**Afin de limiter la pression sur la ressource en eau, fragile sur le territoire du syndicat et à plus large échelle, la commune fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation.** L'amélioration de la situation grâce à l'engagement du SIEPA a permis de décider de revenir à des zones 1AU pour toutes les zones à urbaniser (sauf une zone 2AU aux abords de la future gare).

Le projet urbain intègre ainsi une **programmation dans le temps afin de prévoir l'évolution des équipements**, en amont des nouveaux raccordements.

Enfin, le **développement urbain** pour les prochaines années a été **envisagé en dehors des zones soumises au risque inondation** (par débordement de l'Isle, remontée de nappes souterraines, ou ruissellement), et **en dehors des espaces fragiles et menacés tels que les zones humides**, qui permettent de maîtriser les phénomènes de crues et d'assurer un soutien aux cours d'eau en période d'étiage.

### 3.3. PROPOSER UNE ORIENTATION POUR LE MAINTIEN ET LE RENFORCEMENT DES ESPACES FORESTIERS

#### 1.1.1 Maintenir et protéger les zones boisées en place sur la commune

Le diagnostic a démontré la présence significative de **différents types de boisements** qui maillent le territoire de Saint-Denis-de-Pile, et qui présentent un **intérêt écologique important**, notamment pour la **faune** (espaces de refuge, d'alimentation et de reproduction).

S'il s'agit majoritairement de **boisements de feuillus**, quelques **boisements de conifères** et **boisements mixtes** ponctuent le territoire communal.

Le projet de la municipalité en la matière est le **renforcement de la protection des zones boisées ou des arbres remarquables, des zones bocagères, des haies...** par des classements adaptés notamment en **Espaces Boisés Classés (EBC)**.

- **Valoriser les usages : publics / privés**

Les espaces boisés sont des lieux privilégiés de **loisirs** et de **détente**, mais aussi de **découverte de la faune**, de la **flore** et des **paysages**.

- **Maintenir et renforcer les vocations naturelles, la protection de la biodiversité**

Le projet communal a été construit sur la base des zonages d'intérêt environnemental :

- Les **ZNIEFF<sup>6</sup> de type 1** « Marais Brizard et zone bocagère de Saillans » et **de type 2** « l'Isle du barrage de Laubardemont à Libourne et sa vallée bocagère », identifiées sur des espaces sur lesquels aucune nouvelle construction ne sera autorisée ;
- La **trame verte et bleue**, sur lesquels les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ont été repérés et matérialisés, par le biais du règlement graphique. Le projet protège les espaces bénéficiant

<sup>5</sup> Syndicat Intercommunal d'Eau Potable et d'Assainissement du Nord Libournais.

<sup>6</sup> Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

d'un environnement de grande qualité au sein d'espaces naturels, par la **conservation de l'espace boisé**. De la même manière, aucune nouvelle construction ne sera autorisée, notamment sur les zones de bocages, les zones humides et les ripisylves des cours d'eau.

#### • Maintenir et développer les vocations sociales, paysagères

Les masses boisées présentes sur le territoire communal apportent un **effet très encadrant dans les vues proches et lointaines**, et génèrent des **ambiances très apaisées**. En lien avec les orientations précédentes, le projet communal vise à la fois à **protéger ces espaces** (dans un objectif de protection de la biodiversité et de la qualité paysagère) et à **permettre aux Dionysiens de se les réapproprier**.

La municipalité cherche ainsi à **harmoniser, compléter et étendre les outils visant à préserver les espaces boisés emblématiques** de la commune sur des espaces boisés qui ne sont pas encore protégés par cet outil.

#### • Développer les vocations économiques

Le projet communal vise à **préserver les grands équilibres entre espaces sylvicoles et urbanisation**, en évitant le mitage des terrains boisés, et dans l'objectif de **permettre une pérennisation de l'exploitation sylvicole**.

Le diagnostic a démontré que la **valorisation énergétique des boisements** était **limitée**, au regard des enjeux forts en termes de biodiversité, de paysage et de qualité du cadre de vie associés à ces milieux. Une **adaptation au contexte** devra être opérée tenant compte à la fois du **caractère productif** et des **réservoirs de biodiversité** sur le territoire de Saint-Denis-de-Pile.

### 1.1.2 Adapter les moyens, ou les outils de gestion en fonction des projets

Afin d'assurer le maintien et la protection des zones boisées existantes sur le territoire communal, il s'agit de trouver la correspondance des outils face à cette orientation.

L'objectif du projet communal est ainsi de rechercher une **traduction réglementaire compatible avec les objectifs de maintien et de protection des zones boisées, voire de développement de la filière** dans un contexte particulier de gestion à la fois d'espaces naturels mais aussi de production.

En premier lieu, il s'agira de garantir la pérennité des espaces déjà préservés dans le PLU en vigueur. Ainsi, les **espaces boisés classés (EBC) existants** seront **conservés** (arbres isolés, haies ou réseaux de haies ou plantations d'alignements). Par ailleurs, d'**autres EBC** sont définis au sein du règlement graphique.

D'autre part, afin d'apporter un niveau de protection renforcé vis-à-vis du maintien et du renforcement des espaces forestiers, des **outils complémentaires** sont mobilisés, notamment au travers du **règlement graphique** :

- La mise en place de **zones Ap** (zones agricoles protégées) et **Np** (zones naturelles protégées) ;
- L'institution d'un **périmètre de protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**<sup>7</sup>, afin de préserver et de valoriser les éléments paysagers ;
- L'institution d'un **périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**<sup>8</sup>, afin de préserver et de valoriser les continuités écologiques ;
- L'application des **secteurs d'Espace Naturel Sensible (ENS)** et des **zones de préemption** pour **renforcer la préservation** des espaces naturels d'intérêt environnemental à l'échelle de la commune et du département.

<sup>7</sup> Selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

<sup>8</sup> Selon l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

### 3.4. PRESERVER LA NATURE EN VILLE ET TRAITER LES LISIERES

- **Développer la qualité paysagère, urbaine et architecturale locale**

- **Créer une « armature paysagère »** basée sur la trame de jardins existants dans les zones urbaines qui vient compléter la trame verte communale.
- **Aménager des îlots de fraîcheur en cœur d'îlot et dans les zones urbaines afin de lutter contre les changements climatiques (augmentation des températures) et travailler à l'application d'un ratio d'espace maintenu en pleine terre et végétalisé sur chaque parcelle.**

En lien avec l'orientation « 2.3. Favoriser la qualité paysagère, urbaine et architecturale », et face au changement climatique, il s'agira d'aménager un **réseau d'îlots de fraîcheur**, notamment sur les espaces les plus dense et les plus artificialisés au niveau du centre-ville.

- **Favoriser les liaisons inter quartier**

En cohérence avec les orientations portant sur le cadre de vie et du travail déjà initié par la ville, le projet communal vise à développer les mobilités douces en ville.

Il s'agit enfin de **prendre en compte l'ensemble des paysages du territoire communal**, dans les projets de développement, qu'ils soient considérés comme remarquables, du quotidien ou dégradés.

- **Aménager des espaces de transitions : entrées de ville**

- > ZAE de Frappe : entrée de ville et abords du ruisseau de Lavie
- > Secteur de l'Intermarché et ses abords
- > **Répondre aux objectifs de qualité paysagère urbaine et architecturale dans les zones d'activités**

- **Développer les mesures environnementales pour atténuer les nuisances**

- > Zone de bruit
- > Zones d'interfaces
- > Interface avec les riverains et la zone agricole
- > Prise en compte de la trame verte et bleue

## 4. PERENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune dispose d'un tissu économique varié, composé de 4 sites économiques majeurs où se concentrent les « grands » employeurs locaux. Parmi eux, **2 zones d'activités économiques (ZAE)** font l'objet de **projets d'extension / création prévus par le SCoT** :

- Le **centre-ville et ses administrations publiques** ;
- La **ZAE** de proximité de **Frappe**, à l'entrée de ville au Sud de la commune : **5 hectares** sont **prévus en extension** de la zone existante ;
- Le **site route des Artigues** regroupant plusieurs employeurs, dont une société de transport et des artisans du BTP ;
- La **zone mixte artisanale et commerciale de Bomale** ;
- La **Tonnellerie Sylvain** à la Grande Borne.
- Le site de fabrication de parpaings à la **Fiole**
- ...

#### 4.1. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DES ESPACES ADAPTES ET DE QUALITE

Au niveau communal, les **sites à vocation d'activités** sont **très contraints**. Pourtant, il est **nécessaire de prévoir des espaces d'accueil d'entreprises** au niveau de l'agglomération pour **rééquilibrer le nombre d'emplois vis-à-vis du nombre d'actifs**.

Saint-Denis-de-Pile dispose d'une certaine diversité économique, à maintenir et à développer, l'objectif étant de conforter autant que possible l'économie locale pour garantir une **pérennisation de l'activité** et favoriser **l'attractivité du territoire pour une population active résidant à l'année sur le territoire**.

Cela doit se concrétiser par :

- Le développement de la **multifonctionnalité** et le **renforcement de certains pôles** à proximité du centre-ville, comme le pôle commercial le long de la RD674 ;
- La **valorisation de l'effet vitrine le long des voies** (notamment sur les RD 910 et 674, RD1089) en imposant une intégration visuelle et paysagère de qualité vis-à-vis des riverains ;
- La **valorisation des activités artisanales** pour lesquelles une **réelle demande** existe, notamment en extension du secteur de la Frappe, faisant de Saint-Denis-de-Pile un pôle économique majeur de la CALi ;
- Le **déploiement d'offres complémentaires**, en lien avec les besoins locaux : artisanat, local, économie circulaire...

Par ailleurs, en lien avec les orientations sur la valorisation du cadre de vie, le projet de la municipalité vise à :

- Renforcer **l'intégration paysagère et environnementale** des zones d'activités existantes, et leur développement, en particulier sur les secteurs de Frappe et du centre commercial Intermarché, en termes de réseaux (y compris la fibre), de voirie et d'équipements publics ;
- Créer des **liaisons** et des **mobilités douces** dans le fonctionnement de ces secteurs économiques ;
- Créer des **espaces de transitions**, en particulier sur les entrées de ville (secteur de Frappe) et les abords des ruisseaux.

Il s'agit de **limiter les zones d'accueil en contrepartie d'une meilleure offre** en espaces économiques mieux aménagés, répondant davantage aux attentes des entreprises. La volonté communale est bien de privilégier un **périmètre adapté** plutôt qu'un pastillage et un mitage du territoire qui ne répond pas aux besoins.

Certaines **entreprises** sont **plus dispersées sur le territoire communal**. Il ne sera prévu **aucun développement** de ces unités, mais seulement une **gestion de l'existant**, l'idée étant d'assurer leur pérennisation tout en évitant les impacts sur les éléments du patrimoine naturel de la commune, et dans le respect de la Trame Verte et Bleue.

La municipalité souhaite enfin développer les **énergies renouvelables** sur les **espaces déjà artificialisés** du territoire communal, notamment par la mise en place de **panneaux photovoltaïques** sur les **bâtiments**. Dans ce contexte, il s'agira de rechercher une **qualité paysagère et environnementale**.

#### 4.2. PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE DE PERDURER DANS UN ENVIRONNEMENT NON CONTRAINT

L'**urbanisation**, par son **développement**, ne cesse d'exercer une **pression sur l'agriculture**, par la consommation de foncier. Il s'agit pourtant d'une **activité porteuse** pour la commune, pour l'agglomération libournaise et le département de la Gironde. Ainsi, il convient de **préserver l'agriculture et de la mettre en valeur**, autant pour l'activité en elle-même que pour ce qu'elle représente, en termes de paysages, de tourisme, de terroir...

La commune est concernée par plusieurs Appellations d'Origine Contrôlée (AOC), la **consommation des espaces plantés en vigne** sera donc **contrôlée**°.

Afin de **préserver le caractère agricole** et le **potentiel agronomique du territoire**, le PLU prévoit de **limiter la consommation des espaces agricoles et naturels** autant que possible, par un **développement urbain en continuité**, au plus proche des limites actuelles. Par ailleurs, le PLU veillera à **créer des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles** afin de **limiter les conflits d'usage**.

Ainsi, le PLU prévoit de :

° Selon l'INAO, la surface des AOC est 11 23 hectares, dont plus de 400 hectares déjà comptabilisés en espaces artificialisés.

- **Gérer les interfaces entre milieu agricole et milieu urbanisé : reculs végétalisés, haies périmétriques...** ;
- **Densifier les espaces urbanisés et s'appuyer sur les limites naturelles ;**
- **Préserver l'activité agricole au sein même des espaces de la Trame Verte et Bleue ;**
- **Intégrer les projets agricoles dans le paysage** pour limiter l'impact des constructions et installations ;
- **Favoriser l'intégration des grandes cultures dans leur environnement** pour limiter l'impact des constructions et des installations ;
- **Préserver les haies, le bocage, ...**, et plus largement les éléments qui participent à définir le paysage agricole de Saint-Denis-de-Pile.

Les espaces agricoles et donc productifs devront être au maximum préservés du développement urbain, notamment en **compatibilité avec la Trame Pourpre du SCoT du Grand Libournais**. Ainsi, des reculs seront définis entre les habitations nouvelles et les zones agricoles, notamment sur les sites voués à muter.

Dans le cadre du **Projet Alimentaire Communal** mené par la commune de Saint Denis de Pile, visant à relocaliser l'agriculture et l'alimentation des citoyens, il s'agit de **soutenir l'installation d'agriculteurs** ou encore les **circuits courts**.



## 5. ILLUSTRATION DU PROJET COMMUNAL

