

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE (33)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# COMMUNE DE SAINT-DENIS DE PILE

Réalisé par  
**METROPOLIS**

**Modification du PLU n° 2 approuvée en  
date du 27/06/2023**



Modification n°2 du PLU approuvée en date du 27/06/2023

15

# Sommaire

1. AVANT-PROPOS .....	4
<b>Les orientations d'aménagement et de programmation: Aspects généraux .....</b>	<b>5</b>
<b>Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Saint Denis de Pile.....</b>	<b>6</b>
1. Des OAP guidées par un projet de territoire communal.....	6
2. Réflexions et méthode de travail .....	7
2. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	9
<b>Les orientations d'aménagement et de programmation .....</b>	<b>10</b>
0. Le centre ville .....	10
1. Centre ville 1 : de l'Avenue François Mitterrand à la résidence de l'Isle.....	11
2. Centre ville 2 : de la Route de Lussac à la Rue des Platanes .....	17
3. Centre ville 3: un grand projet de renouvellement urbain .....	20
4. Synthèse des OAP sur le centre ville .....	23
5. Entrée Nord: un espace en entrée de ville à vocation multiple .....	24
5. Quartier du Champ d'Henry et grands équipements: un quartier nouveau à intégrer dans l'environnement .....	30
6. Le quartier Pinaud : restructurer le réseau viaire à proximité de la halte ferroviaire .....	37
7. Programmation de l'ouverture à urbanisation à horizon 2030.....	42
8. La zone d'activités de Frappe : la volonté de regrouper les activités .....	44

---

# 1. AVANT-PROPOS

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION: ASPECTS GÉNÉRAUX

---

Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un véritable outil pré-opérationnel pour un territoire. Suite à la définition des enjeux communaux identifiés par le diagnostic et précisés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les O.A.P permettent d'établir un véritable programme d'aménagement pour la commune et visent ainsi à répondre à ses différents objectifs.

L'article L123-1-4 du Code l'Urbanisme précise les finalités des OAP :

*« ...Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics... »*

La Loi n° 2010-788 du 12/07/10 « portant engagement national pour l'environnement » a rendu les O.A.P obligatoires dans les zones de développement définies par une commune ; elles constituent dans ce cas un élément constitutif non facultatif des Plans Locaux d'Urbanisme.

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE SAINT DENIS DE PILE

---

### 1. DES OAP GUIDÉES PAR UN PROJET DE TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de Saint Denis de Pile prévoit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables des dispositions à moyen/long terme visant à valoriser et à préserver les espaces naturels et agricoles et à assurer le développement de l'urbanisation autour du centre ville. Dans le but de proposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettront de suivre ces directives, plusieurs objectifs ont été primordiaux lors de leur élaboration :

#### Proposer des OAP intégrées dans leur environnement :

- en misant sur la conservation et la création d'espaces végétalisés,
- en compensant les éventuelles pertes d'espaces à caractère naturel et agricole,
- en proposant des typologies de bâti en harmonie avec le bâti existant,
- en favorisant les modes actifs de déplacement.

#### Proposer des OAP répondant aux besoins de la commune :

- en répondant aux besoins en logements envisagés,
- en proposant une offre diversifiée de logements,
- en répondant aux besoins créés en matière de services et équipements,
- en visant une mixité sociale optimale dans les secteurs en développement.

#### Proposer des OAP fonctionnelles et fonctionnant avec la commune :

- en créant des liaisons avec le reste du territoire,
- en prenant en compte les perspectives envisagées en termes de mobilité,
- en s'assurant de la répartition équitable des services et équipements sur le territoire,
- en tenant compte de l'échelle supra-municipale le cas échéant.

## 2. RÉFLEXIONS ET MÉTHODE DE TRAVAIL

L'élaboration du PLU permet à la commune de Saint Denis de Pile de préparer son développement à moyen et long terme et permet à ce titre de proposer un réel projet de territoire. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent donc dans cette dynamique de développement et représentent, malgré des enjeux et des localisations différentes, un ensemble de mesures concrètes interagissant dans le fonctionnement communal et permettant d'atteindre les objectifs du projet de territoire de Saint Denis de Pile.

Dans le but d'atteindre cet objectif, un travail préalable a été réalisé dans les secteurs concernés par les OAP afin de comprendre leur fonctionnement dans l'environnement communal et afin d'identifier leurs possibilités réelles de développement. Cette étape préalable permet de proposer des solutions cohérentes sur l'ensemble du territoire et d'aménager des secteurs distincts tout en répondant à des objectifs communs.

**Dans une démarche de développement durable, il est primordial que les OAP de Saint Denis de Pile soient cohérentes entre elles et avec le reste du territoire.**

Par ailleurs il a été fondamental d'étudier de manière précise les différents secteurs afin de répondre aux objectifs définis pour chacun d'entre eux et afin de proposer des solutions adéquates aux enjeux locaux. Cette étape de précision permet d'assurer la viabilité des différentes propositions et de permettre à la commune de les rendre opérationnelles rapidement le cas échéant.

Une fois les différentes OAP validées, un travail d'évaluation a été réalisé pour chacun des secteurs concernés afin de mesurer les évolutions apportées, tant sur des éléments socio-économiques que sur des éléments techniques et afin de les mettre en parallèle avec les objectifs initiaux prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

Finalement, une synthèse des évolutions apportées sur l'ensemble du territoire a été réalisée afin d'analyser le développement de la commune et afin d'apprécier le nouveau visage du territoire communal au regard des échéances du Plan Local d'Urbanisme.

Suite au diagnostic et à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et suite aux différentes réunions réalisées avec la municipalité de Saint Denis de Pile, plusieurs sites de projets ont été identifiés sur la commune :





## 2. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 0. LE CENTRE VILLE

Sur l'ensemble du centre ville de Saint Denis de Pile, trois sites de projets seront développés et bien que les orientations d'aménagement développées sur ces périmètres ont des finalités distinctes, ces trois périmètres seront amenés à fonctionner ensemble et s'inscrivent dans le développement urbain de l'ensemble du centre ville.

Ainsi, ont été identifiés :

**Centre Ville 1 :** le long de l'Avenue François Mitterrand, au Sud de la résidence de l'Isle et autour du giratoire sur la RD 674.

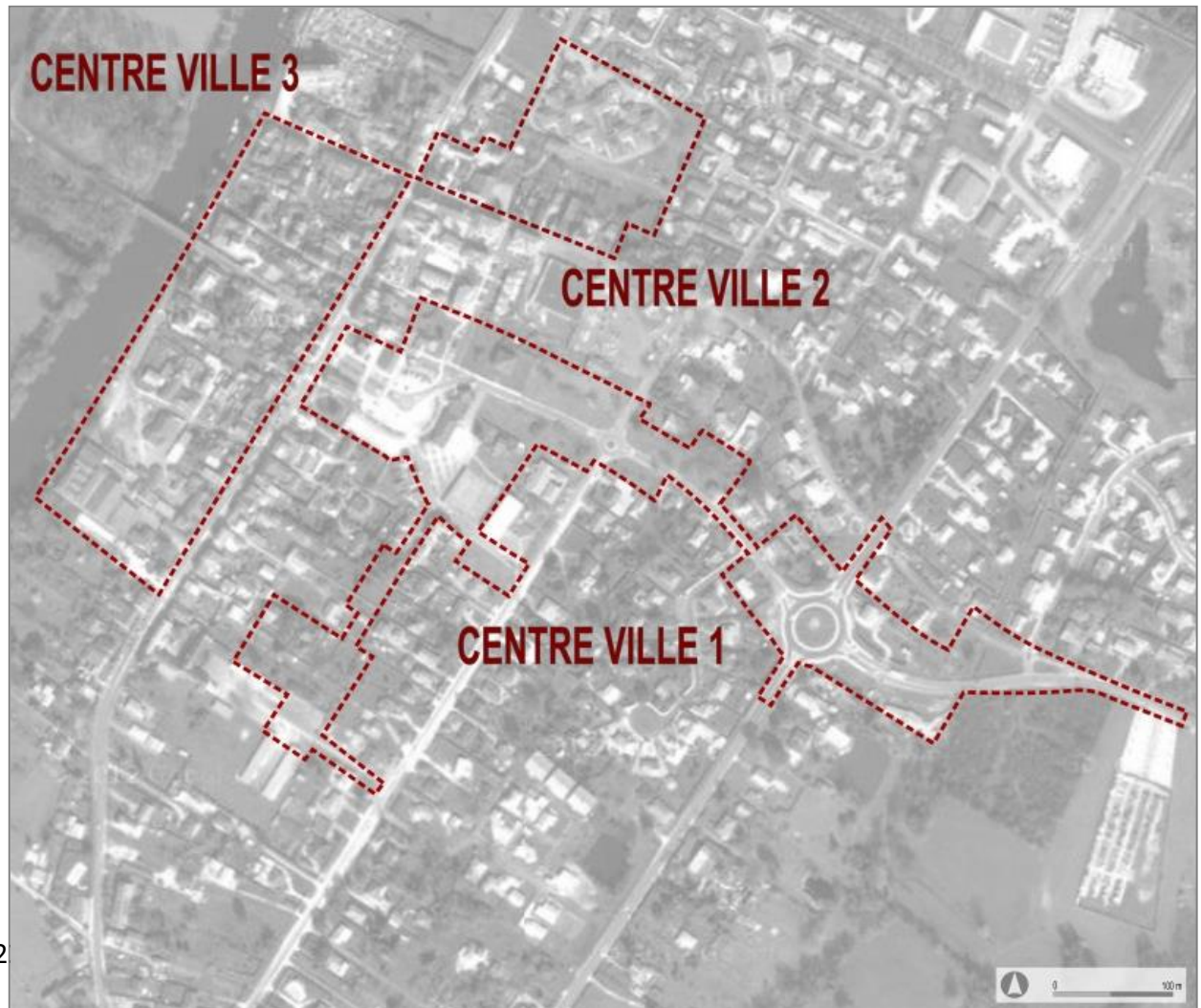
**Centre Ville 2 :** des espaces situés entre la Route de Lussac et la Rue des Platanes.

**Centre Ville 3 :** les espaces correspondant au centre historique au bord de l'Isle.

Il est envisagé sur l'ensemble de ces secteurs de créer des logements en respectant des minimas de densité et de logements sociaux, d'implanter des commerces et des services, d'aménager les espaces publics et de renouveler l'ensemble de l'îlot correspondant au centre ancien de la commune.

**Un des objectifs principal sur ces secteurs est de renforcer la centralité du centre ville de Saint Denis de Pile.**

Modification n°2 du PLU approuvée en date du 27/06/2023



## 1. CENTRE VILLE 1 : DE L'AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND À LA RÉSIDENCE DE L'ISLE

### Le site de l'OAP

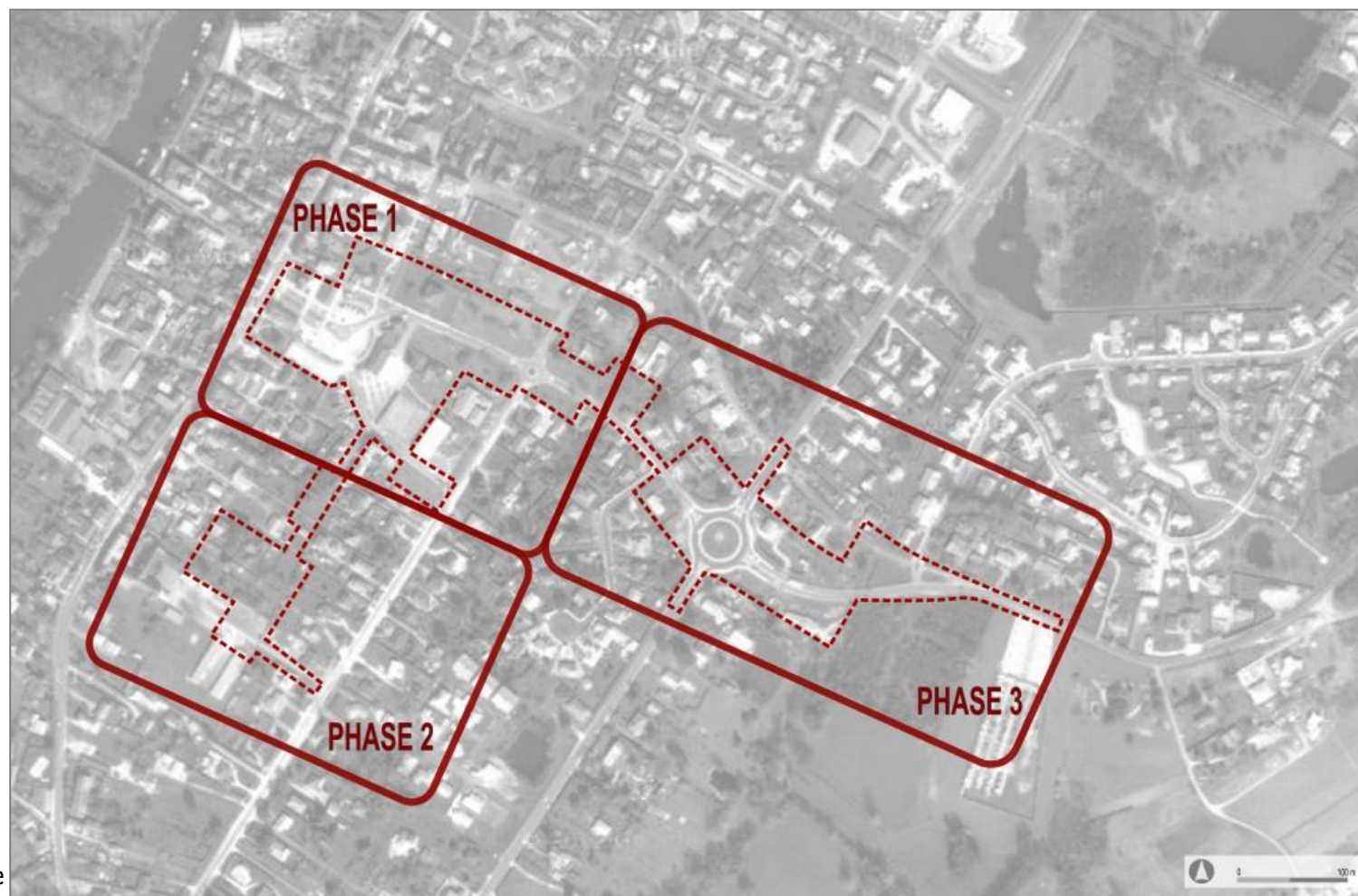
Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur concerne un espace central situé entre la Place de Verdun, la Place de la République et le Giratoire sur la RD 674 ainsi que les espaces localisés au Sud de la Résidence de l'Isle. La surface totale du périmètre de cette OAP est approximativement de **7,5 hectares**.

Pour des raisons de programmation, de disponibilité foncière et de cohérence dans l'aménagement du centre ville, le périmètre de cette OAP a été divisé en trois phases :

**Phase 1** : Avenue François Mitterrand, Place de la République, Est de la Résidence de l'Isle

**Phase 2** : Secteur Sud de la Résidence de l'Isle

**Phase 3** : Relais France Télécom et giratoire de la Grande Catherine



### Un périmètre aux enjeux majeurs au cœur du centre ville

Cette OAP représente un secteur aux possibilités de développement avérées pour la commune. En effet, le périmètre de cette OAP est directement lié à la Place de Verdun, il est situé au cœur d'un espace résidentiel dense, à proximité de commerces et services et est parfaitement connecté au reste de la commune, notamment par la Route de Paris, les Avenues François Mitterrand et du Général de Gaulle et sa proximité à la RD674. **Cette OAP constitue un potentiel important afin de conforter la centralité existante et afin de renforcer la mixité des fonctions dans le centre ville.**

### Des objectifs justifiés par la localisation

L'environnement du périmètre de l'OAP, constitué de logements, d'équipements et de commerces permet d'envisager un aménagement de la zone tout en gardant une mixité certaine, tant sociale que fonctionnelle. Pour cela, des logements aux typologies variées seront créés (en proposant une offre adaptée aux demandes locales), des espaces pouvant accueillir des commerces, équipements publics et services sont prévus afin d'anticiper les besoins communaux et des espaces publics de qualité seront aménagés. Il est envisagé de densifier les espaces de développement afin de renforcer le caractère urbain du centre ville, tout en conservant une certaine cohérence entre les formes urbaines proposées et l'existant. L'optimisation de la desserte de ce secteur représente un objectif majeur pour le centre ville de Saint Denis de Pile ; le réseau viaire sera donc restructuré en fonction des aménagements proposés et un réseau de cheminements piétons continu sera créé et connecté à l'existant. **L'aménagement du périmètre de cet espace permettra de dynamiser le cœur du centre ville et contribuera à le revaloriser qualitativement.**

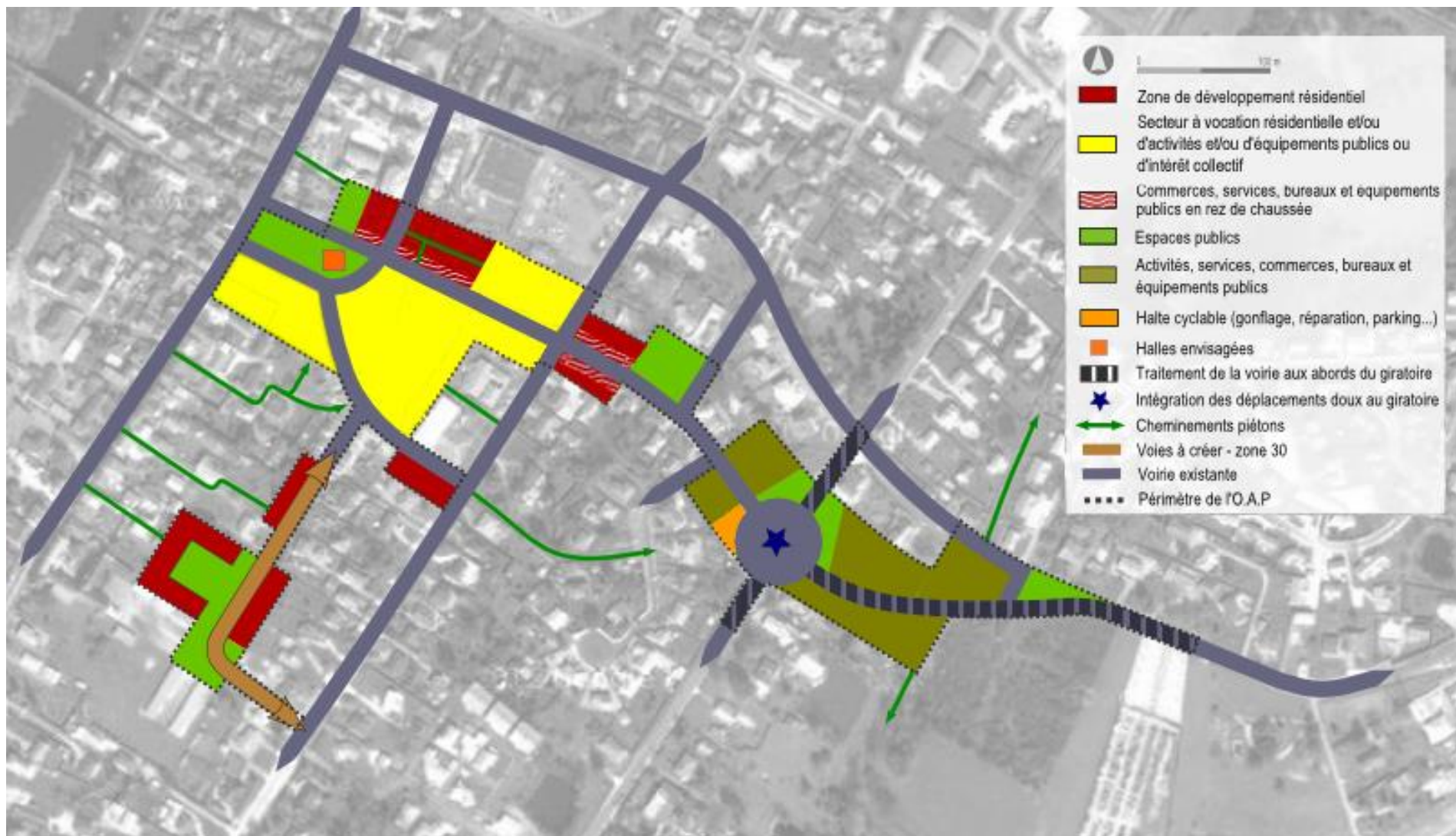
### Une Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au cœur de ville

**Phase 1** : Il est proposé de restructurer la zone hyper centre de la Place de la République, comprise entre la RD910 et les arrières de la Maison de l'Isle. Des logements ainsi que des espaces commerciaux, des équipements publics et des services pourront y être créés ; ils seront directement accessibles depuis la voirie existante ou à créer ou depuis les espaces publics qui pourront y être aménagés. L'objectif est de créer un espace à vocation d'activités (services, bureaux, commerces, équipements publics) et/ou résidentielle (possibilité d'y aménager des aires de stationnement, des voies nouvelles, des cheminements, des espaces publics). La voirie existante pourra également être restructurée.

Le projet opérationnel proposé devra comporter un aménagement de qualité, ouvert sur l'espace public, parfaitement intégré au cœur de ville et interconnecté avec le futur axe commercial prévu dans ce secteur.

**Phase 2** : Dans la continuité de la Résidence de l'Isle il est envisagé de proposer un mail résidentiel jusqu'à l'établissement scolaire aujourd'hui existant et d'aménager une voie de desserte interne connectant la Place de la République à l'Avenue Charles de Gaulle. Un espace de vie sera aménagé à proximité de l'établissement scolaire autour duquel s'articuleront les nouveaux logements créés et des équipements publics.

**Phase 3** : Dans la continuité des aménagements prévus au niveau de la Place de la République, il est prévu de créer un espace à vocation de commerces, services, bureaux et équipements publics ou d'intérêt collectif autour du giratoire sur la RD 674. Ces espaces créeront un ensemble à vocation d'activités autour du giratoire jusqu'au lotissement du Barail des Jais. Le traitement de la Route de l'Europe est envisagé aux abords du giratoire afin d'y permettre l'intégration des cheminements doux et afin de faciliter les traversées et ce, jusqu'au niveau du relais France Télécom afin d'assurer une transition optimale vers l'Avenue François Mitterrand réaménagée.



Principe de fonctionnement de l'ensemble des 3 phases envisagées dans le périmètre de l'OAP Centre-Ville 1



## Formes urbaines et programmation

Différentes typologies bâties sont envisagées dans les espaces concernés par les trois phases de l'OAP. **Depuis la Place de Verdun jusqu'à la Place de la République, un front bâti est envisagé en R+2** afin de renforcer le caractère urbain de cet axe. **Tout autour de la placette créée, le bâti sera édifié, au maximum en R + 1 (avec une vocation de logements dans les étages créés)**, afin d'assurer une transition visuelle entre des espaces moins denses et du bâti peu élevé à l'Est et le centre ville à l'Ouest, plus dense et avec du bâti plus élevé. De la même manière, **le bâti prévu au niveau de la Place de Verdun sera édifié en R+1** afin de respecter les constructions traditionnelles existantes (bibliothèque, mairie) et d'être cohérent avec le mail résidentiel proposé de la place jusqu'à l'établissement scolaire. Dans ce dernier espace, **de l'habitat groupé est prévu**, de même que pour les espaces situés derrière la Maison de l'Isle, le long de l'Avenue du Général de Gaulle, en deuxième front le long de l'Avenue François Mitterrand.



Formes urbaines envisagées dans le périmètre de l'OAP Centre Ville 1



*Avenue François Mitterrand*



*Mail piéton en cœur d'îlots*

Selon les densités et surfaces définies par la table suivante il est envisagé de créer **105 logements** dans ce secteur dont **62 logements sociaux** :

CENTRE VILLE 1	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	DENSITE DE L'HABITAT SUR SITE
<b>Logements groupés</b>	8 524 m <sup>2</sup>	34	40 logements / ha
<b>Logements collectifs (R+1)</b>	2500 m <sup>2</sup>	23	90 logements / ha
<b>Logements collectifs (R+2)</b>	5300 m <sup>2</sup>	48	90 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>16324 m<sup>2</sup></b>	<b>105</b>	<b>65 logements / ha</b>

<b>LOGEMENTS SOCIAUX</b>	<b>62 logements sociaux envisageables soit 60% du total de logements créés</b>
--------------------------	--

Selon les densités et surfaces définies par les tables suivantes, les phases 1 et 2 permettront de créer respectivement **81 et 24 logements** :

CENTRE VILLE 1: phase 1	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	DENSITE DE L'HABITAT SUR SITE
Logements groupés	2500 m <sup>2</sup>	10	40 logements / ha
Logements collectifs (R+1)	2500 m <sup>2</sup>	23	90 logements / ha
Logements collectifs (R+2)	5300 m <sup>2</sup>	48	90 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>10300 m<sup>2</sup></b>	<b>81</b>	<b>78 logements / ha</b>

**LOGEMENTS SOCIAUX** 48 logements sociaux envisageables soit 60% du total de logements créés

**SURFACE COMMERCIALE** 4000 m<sup>2</sup> créés

CENTRE VILLE 1: phase 2	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	DENSITE DE L'HABITAT SUR SITE
Logements groupés	6024 m <sup>2</sup>	24	40 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>6024 m<sup>2</sup></b>	<b>24</b>	<b>40 logements / ha</b>

**LOGEMENTS SOCIAUX** 14 logements sociaux envisageables soit 60% du total de logements créés



## 2. CENTRE VILLE 2 : DE LA ROUTE DE LUSSAC À LA RUE DES PLATANES

### Le site de l'OAP

Le site de cette OAP concerne les parcelles situées le long de la Route de Lussac, du carrefour avec la Route de Paris jusqu'à la hauteur du parking de l'établissement commercial. Le périmètre de l'OAP intégrera tous les espaces situés entre la Route de Lussac et la résidence « les Platanes ».

### Une localisation aux enjeux importants

Le périmètre de l'OAP représente pour la commune de nombreux enjeux étant donné la localisation de ce secteur. En effet, la situation de ce périmètre permet de renforcer la centralité autour du centre de Saint Denis de Pile, de connecter la résidence « Les Platanes » avec le centre et de créer une réelle continuité urbaine Nord/Sud. Par ailleurs, les enjeux relatifs au bâti existant sont importants étant donné l'état de conservation de certaines habitations.

### Des objectifs cohérent avec le projet urbain de Saint Denis de Pile

Les objectifs sur ce secteur sont en cohérence avec la place occupée par ce périmètre dans le tissu urbain et avec les perspectives de développement prévues sur les autres secteurs à proximité. En effet, il est envisagé d'assurer une densité minimale sur ce secteur et notamment le long de la Route de Lussac ; ce minima en termes de densité permettra notamment de créer des logements en nombre suffisant et de proposer une certaine diversité de l'offre ; les objectifs de mixité sociale pourront donc être assurés. Par ailleurs, l'objectif de mailler le périmètre de l'OAP permettra la connexion entre le centre ville et le lotissement situé plus au Nord et à terme, avec la zone résidentielle et commerciale située en entrée Nord. Par ailleurs, la résidence « Les Platanes » sera directement connectée avec le centre ville ce qui permettra de surcroît d'assurer des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle (logements, commerces, services et équipements publics).





### Une Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée dans son environnement

Il est prévu sur ce secteur de créer un front bâti continu le long de la Route de Lussac et ce depuis la Route de Paris ; seules deux voiries, permettant de pénétrer dans le tissu urbain interrompent cette bande à vocation d'habitat. Le bâti le long de cet axe sera de typologie similaire à celui édifié de l'autre côté de la Route de Lussac afin de conserver une cohérence entre les différentes opérations réalisées sur la commune. Il est envisagé de créer du bâti moins dense dans les espaces libres situés tout autour de la résidence « Les Platanes » excepté dans l'espace situé entre les deux voies de desserte qui sera laissé libre et voué au public ; des espaces ludiques et de détente peuvent être envisagés sur ce secteur.



*Principe de fonctionnement prévu dans le périmètre de l'OAP Centre Ville 2*

## Formes urbaines

Comme introduit ci-avant, il est prévu de créer du bâti en R+2 le long de la Route de Lussac, à l’instar des opérations qui ont été réalisées de l’autre côté de cet axe ; ce type de bâti sera par ailleurs similaire à celui prévu le long de l’Avenue François Mitterrand. Parallèlement, il est envisagé de développer du bâti groupé autour de la résidence « Les Platanes » afin de respecter la typologie bâtie environnante.



*Formes urbaines envisagées dans le périmètre de l’OAP Centre Ville 2*

Selon les densités et surfaces définies par la table suivante il est envisagé de créer **69 logements** dans ce secteur dont **41 logements sociaux**.

CENTRE VILLE 2	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	DENSITE DE L'HABITAT SUR SITE
<b>Logements groupés</b>	6000 m <sup>2</sup>	24	40 logements / ha
<b>Logements collectifs (R+2)</b>	5000 m <sup>2</sup>	45	90 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>11000 m<sup>2</sup></b>	<b>69</b>	<b>62 logements / ha</b>

<b>LOGEMENTS SOCIAUX</b>	<b>41 logements sociaux envisageables soit 60% du total de logements créés</b>
--------------------------	--

### 3. CENTRE VILLE 3: UN GRAND PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

#### Le site de l'OAP

Le périmètre concerné par cette OAP s'étend entre l'Isle et la Route de Paris et correspond principalement au centre ancien de Saint Denis de Pile. Concrètement, ce périmètre concerne les îlots bâtis situés respectivement entre la rue de l'Eglise, la Rue du Port Gabeau, la Rue du Pont, la Rue des Chantiers et l'espace comprenant actuellement le groupe scolaire et le bâtiment industriel. Les espaces publics situés juste au Nord du Point Rencontre Information Jeunesse (PRIJ) seront intégrés dans ce périmètre.

#### Des enjeux multiples au cœur d'un périmètre restreint

Les enjeux identifiés sur ce secteur sont multiples mais diverses problématiques sont à prendre en considération, notamment par rapport à la densité bâtie sur site et à la présence de l'Isle à l'Est du périmètre. En effet, le périmètre de cette OAP est, d'une part limité par l'Isle qui représente une limite naturelle infranchissable et d'autre part, les espaces libres entre le bâti existant sont parfois exigus et compris dans des espaces parcellaires au fonctionnement propre. Cependant, la définition d'un périmètre d'OAP est pleinement justifié par des enjeux importants sur ce secteur. Il est en effet nécessaire de renforcer l'offre en logements, de renforcer le bâti existant, notamment en y mêlant de nouvelles constructions et les enjeux liés au respect de la typologie bâtie existante sur site et de l'architecture historique de la commune sont considérables. De la même manière, des enjeux forts liés à l'existence de jardins sur site ont été identifiés et il est envisagé de tenir compte de ces espaces dans les projets d'aménagement ; la valorisation des quais de l'Isle au droit de ce périmètre constitue également un enjeu important. Enfin, une organisation transversale des voies de desserte caractérise le site et les enjeux liés aux déplacements Est/Ouest en fonction des propositions d'aménagements



sont primordiaux.

### Des objectifs à la réalisation d'une opération d'aménagement et de programmation

Plusieurs objectifs ont été définis sur le périmètre de cette OAP. dont :

- le développement d'un maillage de liaisons douces afin d'irriguer les cœurs d'îlots et d'une connexion avec le reste des cheminements piétons de la commune,
- développer des actions sur le bâti au cas par cas (rénovation du tissu urbain, développement de logements en cœur d'îlots (habitations+jardins), extension du bâti existant et mise en valeur des façades le long de la Route de Paris,
- développement de poches de stationnement,
- passage en zone de rencontre et en zone 30 des axes viaires majeurs,
- requalification de l'espace comprenant le groupe scolaire à des fins publiques et notamment dans le but de créer un espace culturel, associatif et de loisirs.
- développer une forme de mixte de logements, commerces, services et équipements publics.

Afin de répondre aux objectifs exposés ci dessus, l'OAP proposée sur ce secteur va permettre la restructuration de l'ensemble du centre ancien de Saint Denis de Pile, sa revalorisation, le renforcement de l'offre résidentielle sur le site et sa connexion avec le reste du centre ville de la commune. Pour cela, la rue des chantiers, la rue du Port Gabeau, la Rue de l'Eglise et le quai de l'Isle seront requalifiés en zone de rencontre alors que la rue du Pont sera requalifiée en zone 30. Toujours afin de favoriser les déplacements et de les sécuriser, des liaisons douces longitudinales Est/Ouest, seront créées et intégrées au cœur de l'organisation bâtie afin d'irriguer les cœurs d'îlots et afin de renforcer le réseau de cheminements doux sur le territoire et notamment entre l'Isle et le centre ville de Saint Denis de Pile. Un cheminement doux partant du PRIJ, bordant l'Isle et reliant le Parc du Château de Beaumale sera également proposé.

Le secteur concernant l'espace accueillant actuellement le groupe scolaire sera requalifié afin d'aménager un espace culturel associatif et de loisirs qui sera ouvert sur l'espace public adjacent ainsi que sur les berges de l'Isle ; tout le quai de l'Isle recevra dans cette optique un traitement qualitatif.

Enfin, le cœur du périmètre de cette OAP sera requalifié et plusieurs types d'opérations seront proposées. Trois secteurs importants recevront des opérations visant à développer des logements en cœur d'îlots et des habitations accompagnées de jardins seront proposées ; deux opérations de renouvellement urbain seront réalisées le long de la Rue des chantiers et enfin un travail de restauration et de mise en valeur des façades donnant sur la Route de Paris sera engagé.

Le nombre de logements prévus au sein du périmètre de cette OAP ne sera pas intégré à la programmation globale sur la commune étant donné le faible pourcentage qu'il représente sur l'ensemble des logements créés, le secteur étant contraint par la présence de la zone inondable.



Principe de fonctionnement dans le périmètre de l'OAP Centre Ville 3

#### 4. SYNTHÈSE DES OAP SUR LE CENTRE VILLE

L'ensemble des OAP sur le centre ville de Saint Denis de Pile permet un maillage complet du territoire, tant par des axes viaires que des cheminements doux. La création d'une offre résidentielle nouvelle répond aux besoins avancés sur la commune à l'horizon 2030 et les orientations sur l'ensemble de ces secteurs respectent des objectifs de densité, de mixité sociale et des fonctions.

Selon les densités et surfaces définies par la table suivante il est envisagé de créer un total de **174 logements** dans le centre ville dont **103 logements sociaux** :

TOTAL CENTRE VILLE	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	DENSITE DE L'HABITAT SUR SITE
<b>Logements groupés</b>	14 524 m <sup>2</sup>	58	40 logements / ha
<b>Logements collectifs (R+1)</b>	2500 m <sup>2</sup>	23	90 logements / ha
<b>Logements collectifs (R+2)</b>	10300 m <sup>2</sup>	93	90 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>27324 m<sup>2</sup></b>	<b>174</b>	<b>63 logements / ha</b>

<b>LOGEMENTS SOCIAUX</b>	<b>103 logements sociaux envisageables soit 60% du total de logements créés</b>
--------------------------	---

## 5. ENTRÉE NORD: UN ESPACE EN ENTRÉE DE VILLE À VOCATION MULTIPLE

### Le site de l'OAP

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur concerne les parcelles situées à l'entrée Nord de Saint Denis de Pile, à l'Ouest de la RD674. Les parcelles sont actuellement utilisées à des fins viticoles et sont situées précisément entre la résidence pour personnes âgées « Les Platanes », le Centre d'Aide par le Travail à l'Ouest et la RD 674 à l'Est. Deux secteurs peuvent être identifiés pour cette O.A.P, un secteur Est et un secteur Ouest ; leur surface totale est approximativement de 11 ha.



### Une situation en entrée de ville stratégique pour la commune

L'espace de 11 ha objet de cette OAP constitue un potentiel fort pour la commune. En effet, le secteur correspond à l'entrée Nord de Saint Denis de Pile et représente à ce titre un espace de transit important, caractérisé par les trafics liés à la R674 à l'Est et à la Route de Paris à l'Ouest. Par ailleurs, le site se situe à proximité de zones résidentielles importantes et d'équipements sociaux majeurs pour la commune et ses environs. Il s'agit d'un site très vaste et stratégique pour la commune qui peut constituer un pôle socio-économique important, à proximité du centre ville.



### Un site en entrée de ville : des objectifs en conséquence

Les objectifs concernant ce secteur de développement sont conditionnés par sa localisation en entrée de ville. Les aménagements correspondants à ce secteur permettent de marquer, dynamiser et développer l'entrée Nord de Saint Denis de Pile et permettent ainsi de contribuer au développement global de la commune. Au vu de la surface exploitable sur le secteur et de sa situation, il est proposé d'aménager un pôle commercial au rayonnement supra-communal et de développer une zone résidentielle diversifiée, connectée au reste de la commune ; ce double développement de la zone assurera une certaine mixité, tant sociale que fonctionnelle. Par ailleurs, le caractère rural de cette zone nécessite un travail d'intégration paysagère important. La réponse à cet objectif permet de prendre en compte deux enjeux primordiaux pour la commune puisqu'elle permet la préservation du patrimoine naturel d'une part et la valorisation qualitative de l'entrée Nord de Saint Denis de Pile d'autre part.

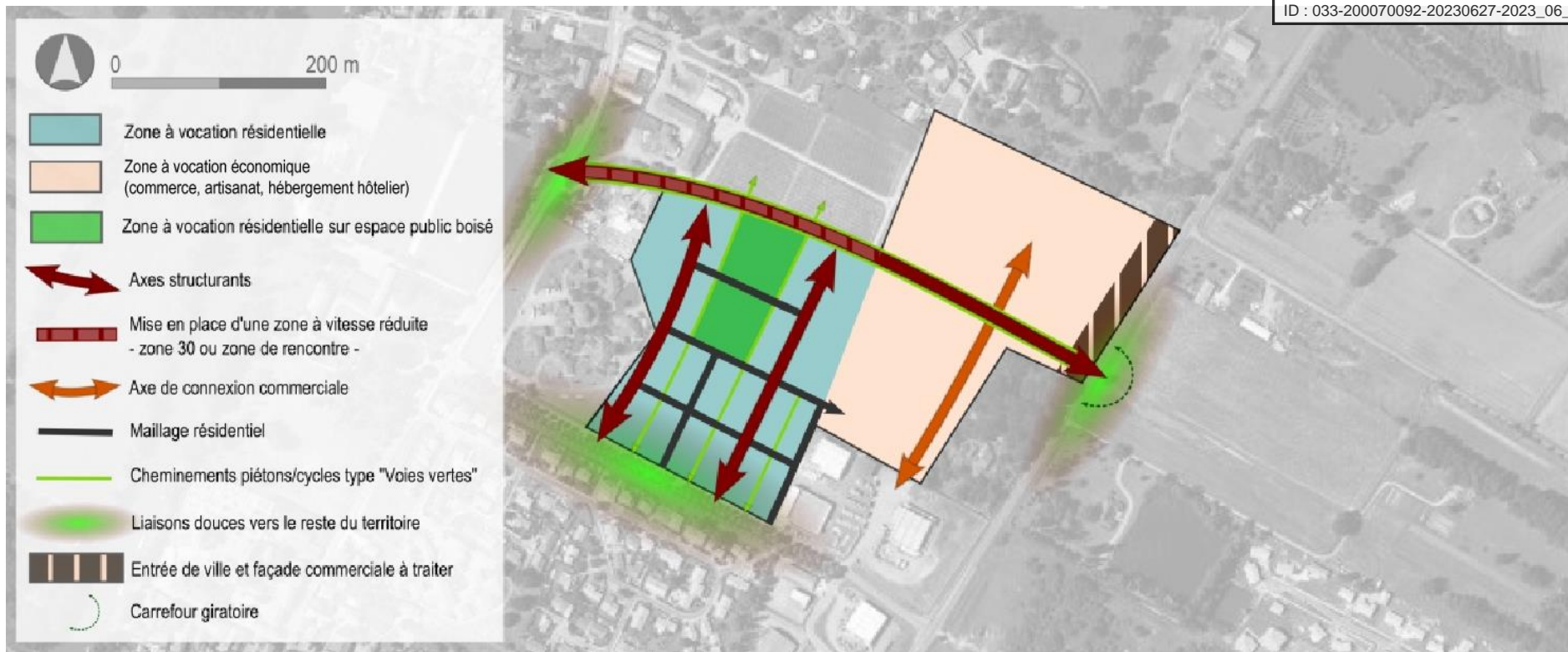
### L'aménagement d'une surface conséquente à intégrer dans l'environnement

Il est proposé d'attribuer une vocation propre aux deux espaces Est et Ouest identifiés. Ces deux secteurs auront donc dans cette optique des usages propres, distincts et justifiés par leur localisation. Le secteur Est, situé le long de la RD674, aura une vocation commerciale et jouira dans ce sens de la façade offerte sur cet axe routier et de sa situation en entrée de ville. Il est proposé d'y réserver l'espace proche à la RD674 dans le but d'implanter un établissement commercial principal alors que d'autres établissements « secondaires ou annexes » se situeront à l'Ouest et au Sud de ce secteur. Une connexion entre le nouvel espace commercial créé et l'espace commercial situé au carrefour entre la RD674 et la Route des Platanes sera réalisée afin de préciser la vocation commerciale commune de ces espaces. L'accès à ce secteur sera réalisé par un carrefour giratoire sur la RD674 qui marquera l'entrée de ville ; d'autres entrées seront envisageables au Sud et à l'Ouest.

Le secteur Ouest aura quant à lui une vocation principalement résidentielle. Un réseau viaire structurant connectera ce secteur à la Route des Platanes au Sud, à la Route de Paris à l'Ouest et au secteur commercial à l'Est ; un maillage viaire secondaire permettra par ailleurs de desservir les différents îlots résidentiels créés et des voies vertes seront mises en place et connectées aux différents cheminements doux présents sur le territoire. Un espace public boisé sera créé au cœur de la zone résidentielle.



*Axe transversal structurant et îlots ouverts sur parc boisé et voies vertes*



*Principe de fonctionnement prévu dans le périmètre de l'OAP Entrée Nord*

### **Insertion paysagère du projet**

L'accent sera mis sur l'intégration paysagère du site. Pour cela, il est proposé de densifier la végétation sur la totalité du périmètre des deux secteurs afin de l'intégrer visuellement dans son environnement et de réduire les éventuelles nuisances créées. Une percée végétale sera réalisée le long de l'axe transversal connectant la RD 674 à la Route de Paris et toutes les voies seront bordées d'arbres. Une bande végétale dense sera mise en place dans le secteur Est le long de la RD 674 afin de réaliser une continuité végétale avec les espaces boisés au Nord et au Sud le long de cet axe. Cependant cette bande boisée devra être composée d'arbres de haut jet afin d'assurer une bonne identification de la zone commerciale et permettre de conserver une « vitrine » sur les établissements implantés. De la même manière, une bande végétale sera mise en place entre la Route des Platanes et l'espace résidentiel créé à l'Ouest afin de préserver les logements du trafic sur cet axe. Finalement, dans le secteur Ouest, une zone centrale conjuguera espace résidentiel bâti et espace naturel boisé afin de créer un espace ouvert permettant à la fois de renforcer l'intégration paysagère du site et de proposer un « parc urbain » au cœur de cet espace.



*Principe d'intégration paysagère de l'OAP Entrée Nord*

### Formes urbaines et programmation

Trois typologies bâties sont envisagées dans ces espaces. Dans toute la zone commerciale le bâti sera d'un niveau - avec la possibilité de mettre en place des niveaux supérieurs internes (mezzanines) – et la qualité architecturale sera un facteur fondamental. Le choix des matériaux, les sources de production d'énergies et l'implantation des bâtiments seront également des facteurs primordiaux pour cette zone.

Dans la zone Ouest résidentielle, deux types bâtis sont proposés. Au nord et au Sud de cet espace il est envisagé d'implanter du logement individuel afin de retrouver le caractère bâti présent dans l'environnement direct de ces zones. Les parcelles créées oscilleront entre 400 et 600 m<sup>2</sup> et le choix des matériaux devra être en harmonie entre les différents logements créés et les logements existants. Le cœur de la zone résidentielle et l'extrême Ouest de cet espace seront principalement constitués de logements collectifs ne dépassant R + 2. Les îlots formés par ce bâti seront ouverts sur des espaces publics boisés ; le choix architectural concernant ces logements sera également décisif afin d'assurer une intégration paysagère optimale.



*Logements individuels et voie verte en fond de parcelles*



Selon les densités et surfaces définies par la table suivante il est envisagé de créer **109 logements** dans ce secteur dont **65 logements sociaux** :

ENTREE NORD :	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLE	DENSITE DE L'HABITAT SUR SITE
Logements individuels	20900 m <sup>2</sup>	30	15 logements / ha
Logements groupés	9000 m <sup>2</sup>	36	40 logements / ha
Logements collectifs (R+2)	4800 m <sup>2</sup>	43	90 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>34700 m<sup>2</sup></b>	<b>109</b>	<b>40 logements / ha</b>

<b>LOGEMENTS SOCIAUX</b>	<b>65 logements sociaux envisageables soit 60% du total de logements créés</b>
--------------------------	--

<b>SURFACE COMMERCIALE</b>	<b>31000 m<sup>2</sup> de surface commerciale créés</b>
----------------------------	---

## 5. QUARTIER DU CHAMP D'HENRY ET GRANDS ÉQUIPEMENTS: UN QUARTIER NOUVEAU À INTÉGRER DANS L'ENVIRONNEMENT

### Le site de l'OAP

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur concerne l'espace compris entre la voie ferroviaire à l'Est, la Route de l'Europe à l'Ouest et au Nord et les Gravières au Sud. Plus précisément, dans la partie Sud, la limite de cette OAP se situe entre le plan d'eau des Gravières et le Chemin de l'Aignon. La limite Ouest est précisément fixée par la Route de l'Europe et le cimetière. L'espace situé au delà de la Route de l'Europe au Nord, le long de la voie ferroviaire sera également compris dans l'OAP mais recevra un simple traitement paysager.

La surface totale du périmètre de cette OAP est approximativement de 20 ha.

### Des enjeux écologiques forts

Des enjeux considérables sont à prendre en compte lors de l'aménagement de ce secteur. D'une manière générale, cette OAP vise à aménager un quartier nouveau au cœur d'un espace rural, tant agricole que naturel et de nombreux aspects sont à prendre en considération. Le Sud du périmètre est marqué par la présence d'une zone humide qui rend inexploitable une surface importante proche de l'OAP et qui, au contraire, nécessite des mesures en faveur de sa préservation. De la même manière, une surface importante potentiellement exploitable est située sur des terres AOC ; l'aménagement de ces terrains est donc à proscrire et au contraire, comme pour la zone humide, il est nécessaire de prendre des mesures visant à les préserver et à conserver la vocation viticole qui les caractérise. Enfin, le périmètre de cette OAP se situe à l'entrée Est du centre ville de Saint Denis de Pile et il est important de valoriser cet espace.



### Des objectifs liés : Développer le secteur en préservant l'environnement

L'objectif principal concernant ce secteur est de l'aménager afin de créer un nouveau quartier, structuré, ayant une identité propre et qui soit respectueux de l'environnement. Pour ce faire, il est important de préserver les éléments naturels remarquables du site (AOC et Zone Humide) mais également de préserver le bâti existant ; le nouveau quartier ne

devra donc pas avoir d'impact négatif sur ces deux éléments. Par ailleurs, il est fondamental que le futur quartier soit intégré dans le fonctionnement de la commune, tant dans l'organisation de ses formes urbaines que sur sa desserte. Pour cela, le maillage viaire proposé sera connecté avec le reste du territoire et des cheminements doux compléteront le réseau existant.

### La création d'un quartier intégré dans son environnement :

Il est proposé pour ce secteur de créer un réseau viaire structurant qui tienne compte du bâti existant et des contraintes naturelles et physiques. Pour ce faire, un réseau viaire structurant sera mis en place à l'Ouest du site, à proximité du cimetière, afin de permettre le développement et la desserte d'une zone d'équipements d'approximativement 4 ha ; la partie Ouest du secteur sera donc exclusivement réservée à cet usage et des équipements au rayonnement supra-municipal seront implantés. Le reste du secteur sera donc entièrement destiné au développement résidentiel. L'extrême Est du secteur, à proximité du passage de la Route de l'Europe sur la voie ferroviaire, sera le seul espace n'ayant pas vocation résidentielle mais sera au contraire préservé et végétalisé afin de conserver une « perspective vert » sur le quartier et afin de valoriser l'entrée de ville. La partie située de l'autre côté de la Route de l'Europe sera également préservée et végétalisée afin de limiter l'impact visuel du lotissement existant.

Un maillage viaire structurant suivra l'axe actuel du Chemin du Champ d'Henry jusqu'au passage sous la Route de l'Europe alors qu'un axe sera créé du Chemin du Champ d'Henry jusqu'à la Route de l'Europe afin de relier le quartier avec l'Avenue Georges Brassens. Des voies de desserte internes transversales, viabilisées et structurées draineront par ailleurs les espaces compris entre le Chemin du Champ d'Henry et la Route de l'Europe au Nord et entre le Chemin du Champ d'Henry et la voie ferroviaire au Sud.

La Route de l'Europe sera entièrement remodelée sur toute la longueur du quartier du Champ d'Henry jusqu'à l'Avenue François Mitterrand afin de faciliter les traversées depuis et vers le quartier et sera pour cela aménagée comme « Rue » et non comme « Route ». Il faut envisager à cet effet l'élargissement de la zone 30 sur ce tronçon de la Route de l'Europe et des connexions « douces » seront mises en place vers les quartiers voisins et le centre ville.



Accès au centre ville par la Route de l'Europe restructurée



Principe de fonctionnement du quartier créé dans le secteur de Champ d'Henry



### Intégration paysagère :

L'intégration paysagère du quartier est fondamentale. Le boisement systématique des voies créées est à envisager afin d'optimiser l'intégration du bâti dans son environnement et de retrouver le caractère végétal de la zone humide à proximité. Une zone transitoire sera réalisée à l'Ouest entre l'espace d'équipements et la zone humide avec une implantation progressive du Végétal vers cette zone remarquable. Des bandes végétales seront conservées le long de la Route de l'Europe et de la voie ferroviaire afin d'atténuer les nuisances sur le quartier. Enfin, les deux espaces actuellement vierges de construction situés de part et d'autre de la Route de l'Europe à proximité de son passage sur la voie ferroviaire seront conservés à l'état naturel et boisés afin de valoriser l'entrée vers Saint Denis de Pile.



## Formes urbaines et programmation

Deux formes urbaines seront principalement retrouvées sur ce secteur. Des logements collectifs sont proposés à proximité de l'accès Nord du quartier - créé au droit de l'Avenue Georges Brassens – le long de la Route de l'Europe afin de marquer l'entrée de ville ; le type de bâti proposé sera composé de petits collectifs en R + 2 dont la qualité architecturale et le choix des matériaux permettront une intégration optimale dans l'environnement. Les îlots créés dans cet espace seront aérés et ouverts sur des espaces verts accessibles principalement par les piétons et cyclistes. L'utilisation d'énergies alternatives est à encourager pour ces logements. Des logements de type individuel seront édifiés dans les parcelles situées entre la Route de l'Europe et le Chemin du Champ d'Henry afin d'être en harmonie avec le reste du quartier du Champ d'Henry.

A ce titre, le reste du secteur sera composé de logements individuels afin d'être en harmonie avec le bâti existant et afin de proposer un cœur de quartier aéré. Les parcelles auront des surfaces variables selon les disponibilités étant donné que ce type de logement sera principalement développé afin d'aménager les dents creuses créées par les logements existants. Une cohérence entre le choix des matériaux entre les différents logements individuels est fondamentale.

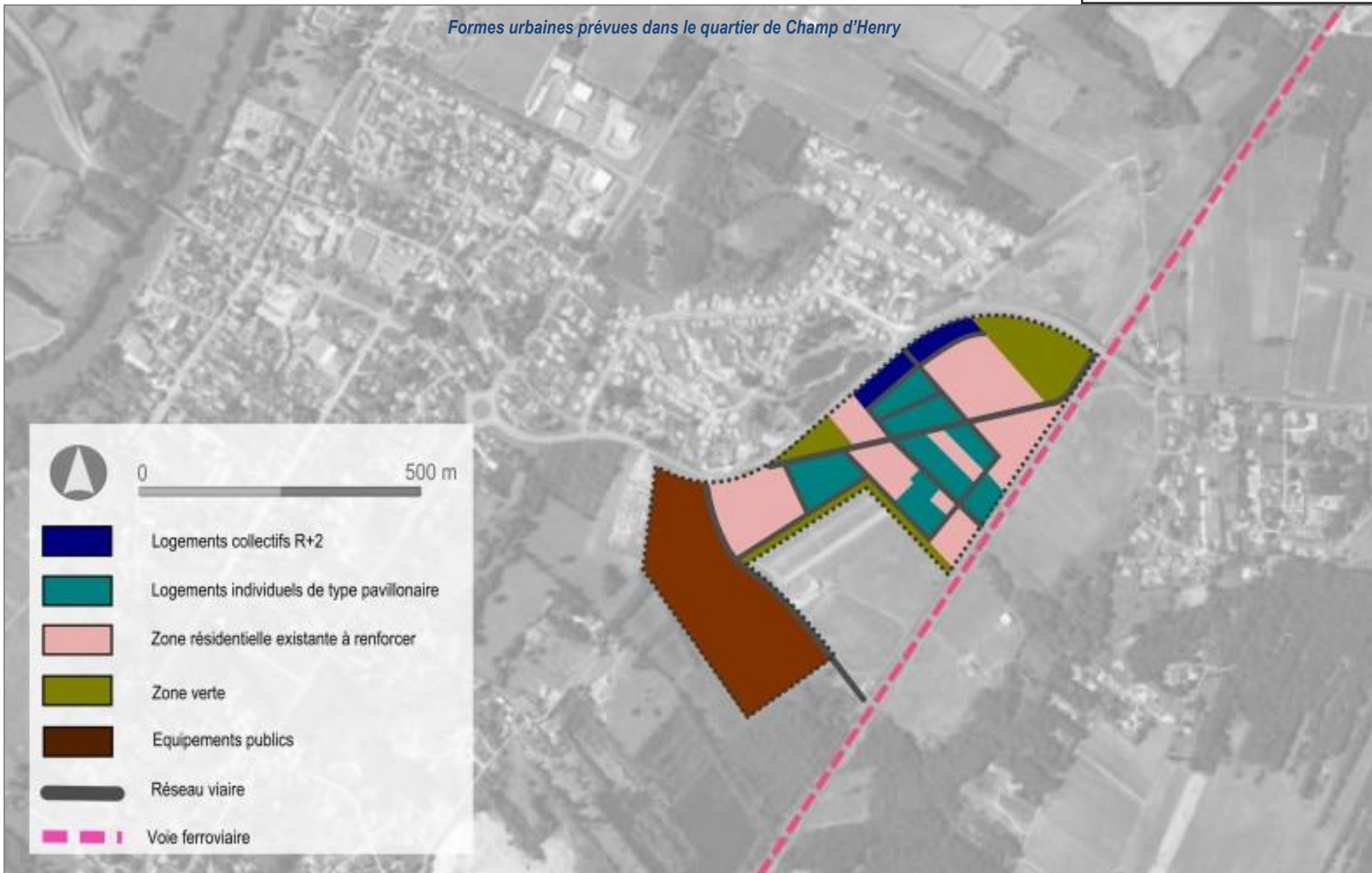
Enfin, la zone d'équipements accueillera du bâti de surface plus importante mais dont la qualité architecturale et le choix des matériaux permettront de les intégrer de manière optimale dans le paysage et notamment dans la zone humide située plus au Sud. Etant donné les surfaces bâties, il est indispensable que les bâtiments soient alimentés en énergies renouvelables et qu'ils disposent éventuellement de label de qualité environnementale.



*Des grands équipements à la zone humide*



Formes urbaines prévues dans le quartier de Champ d'Henry



Selon les densités et surfaces définies par la table suivante il est envisagé de créer **103 logements** dans ce secteur dont **51 logements sociaux**.

QUARTIER DU CHAMP D'HENRY	SURFACE RESIDENTIELLE	NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	DENSITE BÂTI RESID. SUR SITE
<b>Logements individuels</b>	33000 m <sup>2</sup>	49 logements	15 logements / ha
<b>Logements collectifs (R+2)</b>	6000 m <sup>2</sup>	54 logements	60 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>39000 m<sup>2</sup></b>	<b>103 logements</b>	<b>30 logements / ha</b>

**LOGEMENTS SOCIAUX** : 51 logements sociaux envisageables soit 50% du total de logements créés

**SURFACE DES EQUIPEMENTS** : 66000 m<sup>2</sup> brut\*

\* 10000 m<sup>2</sup> en Zone Humide

## 6. LE QUARTIER PINAUD : RESTRUCTURER LE RÉSEAU VIAIRE À PROXIMITÉ DE LA HALTE FERROVIAIRE

### Le site de l'OAP

Le quartier Pinaud se situe à proximité de la halte ferroviaire et est structuré par différents axes viaires dont la Route de la Gare au Nord, la Route de Pinaud au Sud et la RD674 à l'Ouest. Les aménagements prévus en terme de mobilité sur la commune prévoient de connecter le quartier au centre ville et au futur quartier du Champ d'Henry par des cheminements piétons ainsi que d'apaiser le trafic avec le passage en zone 30 du secteur.

### Un quartier entre le centre ville et la halte ferroviaire

Les enjeux liés à ce quartier sont forts étant donné qu'il est situé entre deux centralités importantes de Saint Denis de Pile, le centre ville d'une part et la halte ferroviaire d'autre part. Ces deux centralités génèrent des déplacements importants depuis et vers le quartier Pinaud qui est par ailleurs un quartier à vocation résidentielle. L'implantation du quartier du Champ d'Henry et des grands équipements vont être des éléments fondamentaux pour la commune et la proximité du quartier Pinaud va être un élément complémentaire important, notamment en matière de logements.

### Des objectifs justifiés par la structure actuelle du quartier

Les objectifs concernant le quartier Pinaud sont très concrets et vont être conditionnés par sa structure actuelle. Dans sa configuration, le quartier est desservi par la Route de la Gare et la Route de Pinaud et seules les rues des Bruyères et des Genêts, qui sont des voies sans issue, permettent un accès vers le cœur du quartier où se sont développés deux lotissements. Une restructuration du réseau viaire semble importante, notamment afin de permettre la desserte et par la suite le développement de l'espace central, situé entre la Route de la Gare et la Route de Pinaud. Cette restructuration permettra de mailler complètement le quartier et de développer des logements dans ce secteur ; un lotissement est d'ailleurs en projet à proximité de la Rue des Genêts.

### Mailler le territoire en prenant en compte l'existant

Concrètement, il est proposé de restructurer le réseau viaire sur l'ensemble du quartier en créant des axes transversaux entre la Route de Pinaud et la Route de la Gare et de compléter ce maillage par une voie parallèle à la Route de Pinaud afin de relier les futurs lotissements entre eux. Par ailleurs, il est envisagé de créer une connexion entre la Rue du Petit Frappe et le rond point situé sur la RD674.





Plusieurs voiries sont à créer sur le site :

- Une connexion entre le rond point sur la RD674 et la Rue du Petit Frappe



*Depuis le rond point sur la RD674*



*Depuis la Rue du Petit Frappe*

- Une connexion entre la Route de la Gare et la Rue des Bruyères



*Depuis la Route de la Gare*



*Depuis la Rue des Bruyères*

- Une connexion entre l'espace central à développer et la Route de la Gare (au droit du Chemin des Gravières)

*Depuis la Route de la Gare*



- Une connexion entre la Route de la Gare et la Rue des Genêts



*Depuis la Route de la Gare*



*Depuis la Rue des Genêts*

- Une connexion entre la Route de Pinaud et l'espace central à développer



*Depuis le Route de Pinaud*

- Une rue interne aux lotissements sera créée entre la Rue des Genêts et le cœur des lotissements



*Depuis la Rue des Genêts*







*Aménagement viaire type*

**Programmation**

Selon les densités et surfaces définies par la table suivante il est envisageable de créer **67 logements** dans ce secteur:

PINAUD	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLE	DENSITE BÂTI RESID. SUR SITE
Logements individuels	5,2 ha*	67	13 logements / ha

\* -25% de VRD compris

## 7. PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE À URBANISATION À HORIZON 2030

**Objectifs :** Selon le scénario retenu dans le PADD, il est envisagé de créer à l'horizon 2030 un total de 900 logements sur l'ensemble de la commune afin de permettre l'accueil de 2358 habitants de plus qu'en 2009 et de cette manière permettre d'atteindre un total de 603 logements sociaux soit 20% de la totalité du parc de logements de la commune (203 logements sociaux ont été identifiés lors de l'élaboration du PLU).

**Développement urbain prévu :** Selon les alternatives retenues dans les différents secteurs des OAP, un total de 908 logements nouveaux sont envisagés à l'horizon 2030 ce qui entraîne une nécessité effective de créer 420 logements sociaux ; à l'horizon 2030 un total de 3112 logements et 629 logements sociaux, soit 20,2% du parc total de logements de la commune est prévu. **Le développement urbain prévu permet d'atteindre les objectifs fixés par le PADD de Saint Denis de Pile :**

SECTEURS A URBANISER DE LA COMMUNE	NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENVISAGEABLES
Centre ville 1 Phase 1– Avenue François Mitterrand, Place de la République, Est de la Résidence de l'Isle	81	48 (60% du parc créé)
Centre ville 1 Phase 2– Secteur Sud de la Résidence de l'Isle	24	14 (60% du parc créé)
Centre Ville 2 – De la Route de Lussac à la Rue des Platanes	69	41 (60% du parc créé)
Entrée Nord	109	65 (60% du parc créé)
Quartier du Champ d'Henry	103	51 (50% du parc créé)
Secteur Gare « Pinaud »	67	0
Secteur de Nouet	19	0
<b>TOTAL</b>	<b>472 logements</b>	<b>219 logements sociaux créés</b>
ZONE 2AU SECTEUR INTERMARCHE	NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENVISAGEABLES
Superficie totale du secteur : 1,2 hectares	46 logements	27 (60% du parc créé)
ZONE 3AU DES GRAVIERES	NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENVISAGEABLES
16,4 hectares (12,3 ha hors VRD)	240 logements (20 log./ha)	180 logements sociaux (75% du parc sur le secteur)
DENTS CREUSES	NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENVISAGEABLES
15 hectares	150 logements	-
<b>LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES EN 2030</b>	<b>908 logements</b>	<b>426 logements sociaux</b>
<b>PARC ACTUEL DE LA COMMUNE (2012)</b>	<b>2204 logements</b>	<b>203 logements sociaux</b>
<b>COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE EN 2030</b>	<b>3112 logements</b>	<b>629 logements sociaux soit 20,2 % du parc total</b>



## 8. LA ZONE D'ACTIVITÉS DE FRAPPE : LA VOLONTE DE REGROUPER LES ACTIVITES

### Le site

Le périmètre de cette OAP représente une surface totale approximative de 5 ha. Il s'agit d'un espace situé au Sud du territoire communal, à proximité de la RD 910 dans le secteur de Frappe. Le périmètre de l'OAP est situé précisément à l'Est de la Route de Saint Emilion, dans un secteur agricole où seules quelques habitations sont présentes ; la proximité immédiate avec l'autoroute A 89 fait du site un lieu privilégié pour implanter des activités économiques étant donné l'incompatibilité du secteur avec d'éventuelles constructions à vocation d'habitat.

### Une situation stratégique

Le secteur concerné par cette OAP est idéalement situé, d'une part grâce à proximité de la RD 910 qui représente un axe majeur de transit vers Libourne ou Coutras et d'autre part par sa situation au cœur d'espaces vierges de constructions où l'implantation d'activités économiques ne générera pas de nuisances pour d'éventuelles habitations. Par ailleurs, le site de cette OAP est directement situé au droit de la zone d'activités de Frappe existante, de l'autre côté de la Route de Saint Emilion.



### Un objectif : rassembler les activités

L'aménagement du secteur concerné par cette OAP permettra de développer la zone d'activités de Frappe en profitant des opportunités foncières présentes dans la continuité directe du secteur déjà développé entre la RD 910 et la Route de Saint Emilion.

### Grand principes d'aménagement

Comme l'indique le schéma ci-contre, l'ensemble du secteur sera consacré au développement d'activités économiques. Une boucle viaire sera réalisée depuis la Route de Saint Emilion pour desservir les espaces développés et à la marge Sud du site, un dispositif de récupération des eaux pluviales pourra être aménagé. Sur tout le périmètre de la nouvelle zone d'activités un traitement paysager sera mis en place afin d'atténuer les éventuelles nuisances visuelles causées par l'implantation du bâti, notamment dans la partie Nord, près des



constructions existantes ; de la même manière, des plantations agrémenteront le réseau viaire créé dans la zone.