

**Commune de**  
**SAINT DENIS DE PILE**  
Département de la Gironde

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

NOVEMBRE 2013

## LE PADD DE SAINT DENIS DE PILE : L'INSCRIPTION DANS UN CADRE D'OBJECTIFS THEMATIQUES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint Denis de Pile s'inscrit dans le cadre d'objectifs fixés en matière d'accueil et de diversité démographique, d'économie, de déplacements, de préservation patrimoniale et paysagère.

→ **Objectif démographique à 20 ans** : 7400 habitants ; son positionnement au nord de l'agglomération libournaise et le maillage économique projeté entraîneront des retombées importantes sur la commune de Saint Denis de Pile

→ **Objectif en terme de mixité urbaine** : mettre en œuvre des opérations de développement et de renouvellement urbain tout en répondant aux objectifs de la Loi SRU.

→ **Objectif en terme de circulation** : apaiser la circulation sur le centre ville et rompre avec l'image de ville traversée ; développer les modes de transports collectifs et promouvoir les déplacements doux

→ **Objectif économique** : conforter les secteurs d'activités existants mais également l'activité commerciale tout en soutenant la nouvelle armature économique projetée au nord de l'agglomération libournaise.

→ **Objectif environnemental et paysager** : prendre en compte la trame verte et bleue et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles sur le territoire dyonisien.

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE SAINT DENIS DE PILE

## AXE 1 : LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES POUR REDONNER UNE COHERENCE A SAINT DENIS DE PILE

### Objectif 1 : S'appuyer sur la trame verte, bleue et jaune pour construire un véritable projet de territoire

- Valoriser la présence de l'eau
- Conforter l'image verte de Saint Denis de Pile
- Préserver l'identité agricole, la trame jaune de Saint Denis de Pile

### Objectif 2 : Recentrer l'urbanisation autour de la ville de Saint Denis de pile

- Renforcer la centralité urbaine de Saint Denis de Pile
- Permettre un développement mesuré des villages

## AXE 2 : AFFIRMER UNE VERITABLE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### Objectif 1 : Saint Denis de Pile, une ville pour tous

- Objectif : 7400 habitants en 2030
- Adapter l'offre en logement
- Renforcer Saint Denis de Pile comme pôle d'équipement structurant à l'échelle de l'intercommunalité

### Objectif 2 : favoriser un développement économique équilibré

- créer une véritable centralité commerciale

- pérenniser la vie agricole
- Intégrer dans la réflexion le projet de Zone d'Activités du Vignon

## AXE 3 : PENSER LA VILLE AUTREMENT

### Objectif 1 : faciliter et améliorer les conditions de déplacement

- marquer clairement les entrées de ville
- requalifier les traversées
- améliorer la fluidité et la lisibilité des déplacements
- développer les modes de déplacement doux
- optimiser l'offre en transports collectifs

### Objectif 2 : promouvoir un cadre de vie de qualité

- renforcer le lien social
- promouvoir un urbanisme durable et respectueux de son environnement
- accompagner le développement des communications numériques
- limiter les risques et nuisances

## Axe 1 / Limiter la consommation d'espace pour redonner une cohérence à Saint Denis de Pile

### Objectif 1 : S'appuyer sur la trame bleue, verte et jaune pour construire un véritable projet de territoire

Saint Denis de Pile s'appuie aujourd'hui sur une identité rurale et verte encore fortement présente. Pour assurer la pérennité de cette richesse écologique et paysagère le PLU devra s'appuyer sur ces éléments pour construire un véritable projet durable.

#### Valoriser la présence de l'eau au sein du territoire

##### *Préserver la trame bleue :*

L'armature paysagère et l'équilibre environnemental de Saint Denis repose aujourd'hui en partie sur la trame bleue. Dans le cadre du PLU, l'objectif sera de protéger de toute urbanisation ces espaces à forte valeur environnementale et d'améliorer ou de conforter la qualité écologique de ces sites sensibles :

- large vallée alluviale de la plaine de l'Isle et ses secteurs des palus : palus de Breuil, palus de Pinaud, les Chèvres
- vallée du ruisseau de Mauriens
- vallée du Lavié
- vallée du ruisseau de la Cuve / Ruisseau des Chapelles du bourg aux chapelles
- Vallée du ruisseau de Guitton
- vallée du ruisseau du Vignon
- vallée du ruisseau de Tripoteau / Ruisseau du Petit Palais
- vallée du ruisseau du Palais

##### *valoriser les plans d'eau, les anciennes gravières*

Traces d'anciennes activités d'extraction, ces gravières ont été remises en eau et représentent des lieux privilégiés pour une faune et une flore atypique. Mais ces espaces

sont également des lieux identitaires que ce sont appropriés les dyonisiens autour d'activités de loisirs et de détente.

Le site des Chèvres est à ce titre un lieu de rencontre et de détente qu'il convient de valoriser et d'aménager tout en le reconnectant au reste du territoire et notamment au centre ville. Au delà de sa fonction récréative, sa valeur écologique devra également être préservée.

Plus à proximité du bourg, la gravière de Robert devra également être préservée et valorisée comme support à un futur développement urbain.

##### *Travailler sur une gestion de l'eau plus optimale et intégrée*

La trame bleue devra également être intégrée comme un véritable support à tous projets urbains. Ce sera l'occasion de concevoir une gestion des eaux pluviales plus environnementale qui passera notamment par :

- une gestion du ruissellement dès en amont
- une utilisation préférentielle des thalwegs et points bas comme « colonne vertébrale » des futurs quartiers,
- une valorisation paysagère voire fonctionnelle des bassins et exutoires paysagers
- une gestion raisonnée de l'eau au sein de la parcelle en incitant à l'infiltration

L'eau représente également une ressource qui n'est pas inépuisable. Le projet de développement de la commune veillera aussi à une utilisation raisonnée des ressources en eau en fonction de ses capacités de desserte et incitera à une économie de cette ressource par le biais notamment de la récupération pluviale.

## Conforter l'image « verte » de Saint Denis de Pile

### *Préserver la trame verte*

La trame verte se manifeste sur la commune de Saint Denis de Pile sous diverses formes qu'il convient de préserver, valoriser voire développer. Ces espaces naturels sont autant d'éléments qui participent au maintien de corridors écologiques au sein du territoire, vecteurs de biodiversité :

- Préservation des boisements structurants soulignant les différentes terrasses alluviales de l'Isle : boisements de Picampeau à Bossuet, boisements de Pinaud au Pas du Loup, le Bois Rond à Gratien...
- Préservation des paysages bocagers entre Goizet et le Caillevat, bocage du Matha, secteur des Palus : Palus de Breuil, de Pinaud et secteur des Chèvres
- Préservation des ripisylves le long des principaux cours d'eau : bords de l'Isle et du Palais, vallée du Lavié, ruisseau de la Cuve, ruisseau de Mauriens, ruisseau de la Cuve / Ruisseau des Chapelles, ruisseau de Guitton, ruisseau du Vignon, ruisseau de Tripoteau / Ruisseau du Petit Palais, large vallée alluviale de la plaine de l'Isle et ses secteurs des palus : palus de Breuil, palus de Pinaud, les Chèvres

*S'appuyer sur la présence du végétal, comme gage de diversité naturelle et de qualité de vie*

Dans le but de valoriser ce patrimoine naturel, le projet de développement de Saint Denis de Pile intégrera davantage l'élément végétal dans la conception urbaine des nouveaux quartiers qui contribuera par ailleurs au cadre de vie environnemental et paysager des habitants. Cette intégration du végétal s'exprimera par :

- une meilleure gestion des espaces de transition entre ville et campagne par la préservation ou le renforcement de la trame végétale existante
- le maintien de coupure verte entre les différents noyaux urbanisés comme par exemple entre Lombrière et Goizet
- la création d'espaces verts dans les quartiers en développement en lien avec les espaces naturels structurants
- l'utilisation des essences locales en lien avec l'identité dyonisienne

## Préserver l'identité agricole, la trame « jaune » de Saint Denis de Pile

### *valoriser les espaces agricoles*

L'activité agricole sur Saint Denis de Pile se singularise par sa diversité d'usage : élevage, polyculture, maraîchage, viticulture. Cette diversité confère à la commune une identité forte qu'il convient de valoriser, voir dans certains cas de préserver :

- les prairies humides des secteurs des palus et du Matha sont un support aux pratiques d'élevage à préserver
- les terres cultivées à l'est de la voie ferrée représentent de vastes étendues agricoles à pérenniser
- les espaces viticoles présents autour de Saint Denis de Pile et des villages devront être également préservés. Une attention particulière devra être portée sur les terrains classés en AOC afin de limiter la consommation de ces espaces à forte valeur ajoutée

### *mieux gérer l'interface entre espaces agricoles et espaces urbanisés*

Les pratiques agricoles induisent également des nuisances vis à vis de l'habitat que le PLU devra prendre en compte. Aussi le projet de développement devra veiller à :

- respecter les périmètres de réciprocité par rapport aux différents bâtiments agricoles et notamment les bâtiments d'élevage
- préserver des zones de transition entre les espaces viticoles et les espaces urbanisés pour limiter d'éventuels conflits d'usage

### 1. Valoriser la présence de l'eau au sein du territoire

Préserver la trame bleue

— Réseau hydrographique

▨ Vallée alluviale de l'isle, secteur des palus, zone inondable

Valoriser les plans d'eau, les anciennes gravières

● Gravière

Travailler une gestion de l'eau plus optimale et intégrée

▭ Quartiers en développement : gestion du ruissellement, valorisation paysagère,...

### 2. Conforter l'image "verte" de Saint Denis de Pile

Préserver la trame verte

▨ Boisements structurants, bocages et ripisylves

↔ Corridors écologiques

S'appuyer sur la présence du végétal comme gage de diversité naturelle et de qualité de vie

▭ Centre-ville ) Renforcement de la trame végétale  
▭ Villages

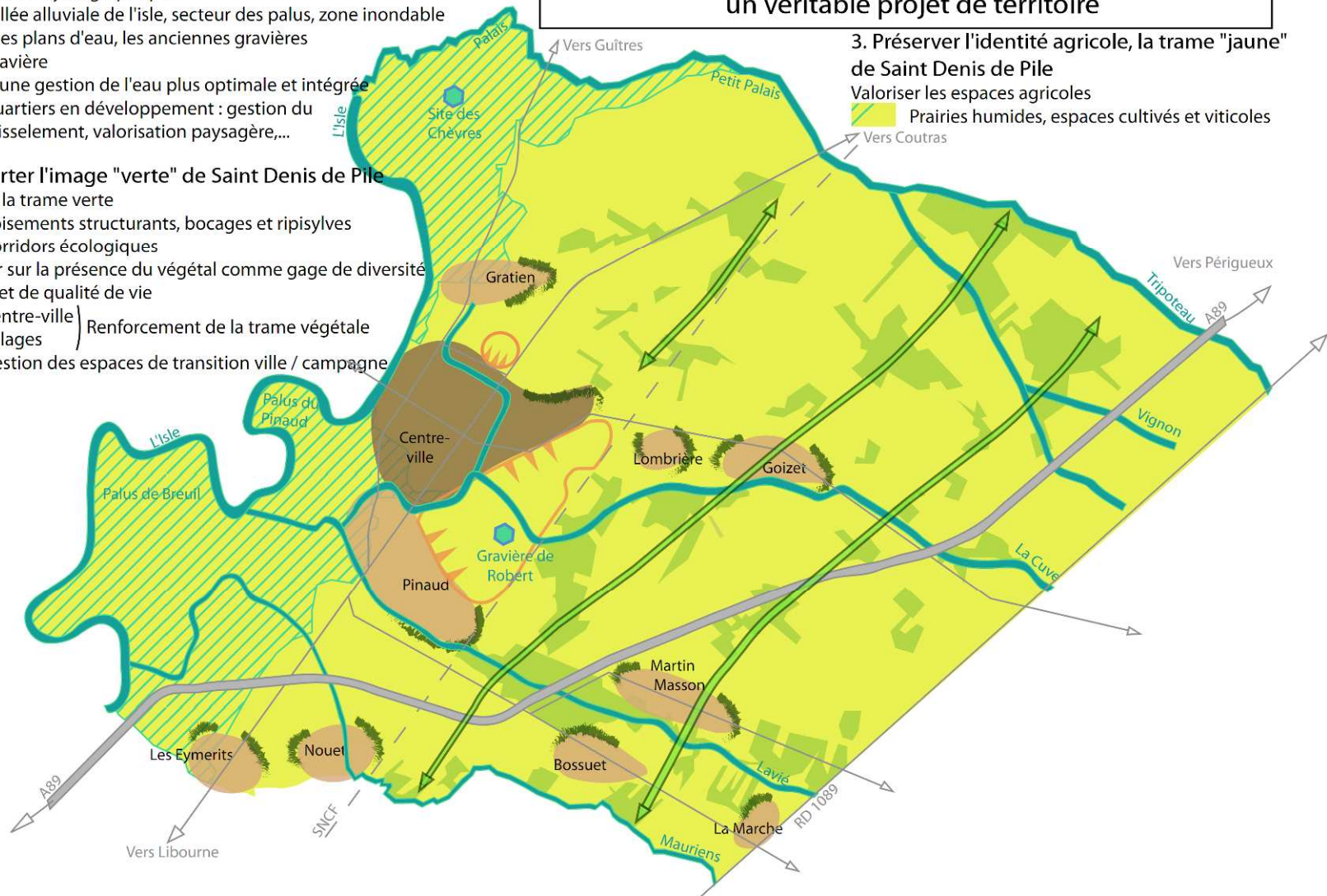
▨ Gestion des espaces de transition ville / campagne

S'appuyer sur la trame bleue, verte et jaune pour construire un véritable projet de territoire

### 3. Préserver l'identité agricole, la trame "jaune" de Saint Denis de Pile

Valoriser les espaces agricoles

▨ Prairies humides, espaces cultivés et viticoles



## Objectif 2 : Recentrer l'urbanisation autour de la ville de Saint Denis de Pile

### Renforcer la centralité urbaine de Saint Denis de Pile

#### *Engager une politique de renouvellement urbain au cœur de la ville*

La ville de Saint Denis de Pile est marquée par un tissu urbain plus ou moins dense et par une problématique forte de vacance notamment sur le centre historique.

Pour répondre aux besoins en logements dans les années à venir, une politique forte de réappropriation du centre ville devra être mise en place. Cette politique s'articulera autour des axes suivants :

- favoriser une intensification de l'urbanisation à l'intérieur de la ville de Saint Denis de Pile en travaillant de façon fine sur les multiples dents creuses existantes et notamment sur le secteur compris entre la route de Paris et l'Avenue du Général De Gaulle
- poursuivre le renouvellement urbain au cœur du centre ville : les îlots bâtis localisés au bord de l'Isle et le long de la Route de Lussac devront être réinvestis en prenant en compte notamment les contraintes liées au PPRI

#### *Rééquilibrer le centre par la création d'un quartier durable entre Pinaud, la Route de l'Europe et la route de Coutras*

En parallèle à la politique de renouvellement urbain, le développement urbain sur Saint Denis de Pile s'effectuera dans un trapèze compris entre la route de Coutras, la Route de l'Europe et Pinaud. Ce futur quartier mixte permettra de rééquilibrer l'urbanisation vers l'est de la ville, dans la continuité des quartiers existants.

Ce quartier devra prendre en compte la forte sensibilité environnementale des lieux en s'appuyant sur la trame de l'eau (ruisseau de la Cuve, plans d'eau), la présence du végétal et en assurant une bonne interconnexion avec les quartiers environnants. Une mixité des fonctions urbaines devra également être recherchée afin de créer un véritable **quartier durable**.

Le secteur localisé en entrée nord de la ville de Saint Denis de Pile permettra également de rééquilibrer la ville de Saint Denis de Pile en assurant dans la continuité du tissu urbain existant une mixité urbaine et sociale.

### Permettre un développement mesuré des villages

Sur le reste du territoire communal, le développement de l'urbanisation se concentrera sur les villages structurants, à savoir : Lombrière, Goizet, La Fiole, Lamarche, Martin Masson, Bossuet, Nouet, Les Eymerrits, Pinaud et Gratien.

Ce développement urbain se limitera à un comblement des dents creuses présentes à l'intérieur même des villages. De fait tout développement linéaire à l'extérieur des villages sera proscrit.

En dehors de ces villages, toute nouvelle construction à usage d'habitat sera interdite. Seuls l'évolution du bâti existant (extension mesurée), le changement de destination et la construction d'annexes à l'habitation y seront autorisés.

### 1. Renforcer la centralité autour de Saint Denis de Pile

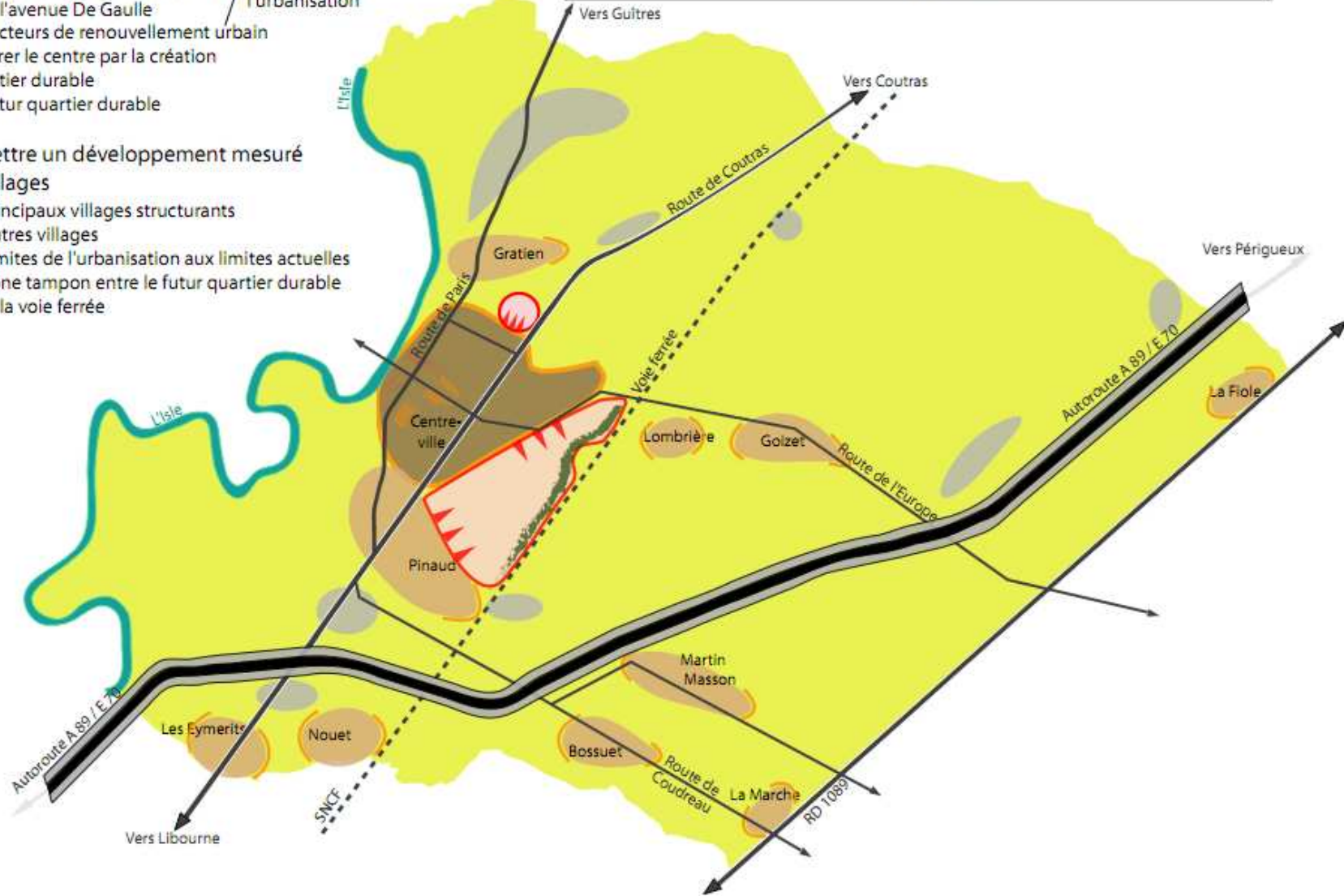
Engager une politique de renouvellement urbain au coeur de la ville

- Centre-ville
  - Secteur entre la route de Paris et l'avenue De Gaulle
  - Secteurs de renouvellement urbain
  - Futur quartier durable
- Intensification de l'urbanisation
- Rééquilibrer le centre par la création d'un quartier durable

### 2. Permettre un développement mesuré des villages

- Principaux villages structurants
- Autres villages
- Limites de l'urbanisation aux limites actuelles
- Zone tampon entre le futur quartier durable et la voie ferrée

Recentrer l'urbanisation autour de la ville de Saint Denis de Pile





## Axe 2 : Affirmer une stratégie de développement durable

### Objectif 1 : Saint Denis de Pile une ville pour tous

Objectif : 7400 habitants en 2030

	SCENARIO RETENU	
	SDP Pôle complémentaire au nord de Libourne	SDP pôle d'équilibre au nord de Libourne
<b>POPULATION EN 2030</b>	<b>Population en 2030: 7400 HABITANTS</b> 2358 habitants de plus qu'en 2009 Croissance de la population de 1,8%, soit une évolution modérée par rapport à la croissance connue sur la commune entre 1999 et 2009 (+ 2,1%)	<b>Population en 2030: 8600 HABITANTS</b> 3558 habitants de plus qu'en 2009 Croissance de la population de 2,5%, soit une évolution légèrement supérieure à celle connue sur la commune entre 1999 et 2009 (+ 2,1%)
<b>BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2030 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION</b>	Prise en compte des 4 phénomènes de consommation de logements:  14 logements à créer pour maintenir la population existante et 106 logements construits depuis 2009  Besoin en logements d'ici 2030: <b>900 logements soit 50 logements/an</b>	Prise en compte des 4 phénomènes de consommation de logements:  14 logements à créer pour maintenir la population existante et 106 logements construits depuis 2009  Besoin en logements d'ici 2030: <b>1400 logements soit 75 logements/an</b>
<b>TOTAL DU PARC DE LOGEMENTS (ESTIMATION 2030)</b>	<b>3012 logements en 2030</b>	<b>3512 logements en 2030</b>
<b>BESOIN FONCIER</b>	<b>20 logements/ha = 45 ha</b>	<b>20 logements/ha = 70 ha</b>
<b>BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX</b>	603 logements sociaux en 2030  soit 400 logements sociaux à créer soit 44% des logements à créer	703 logements sociaux en 2030  soit 483 logements sociaux à créer soit 35% des logements à créer

#### Adapter l'offre en logements

*Favoriser le parcours résidentiel et la mixité*

A chaque âge de la vie (étudiants, actifs, personnes âgées) et à chaque situation personnelle (naissance, décès, mariage, divorce, nouveau travail, perte d'emploi, départ

des enfants...) correspondent des besoins en logements spécifiques.

Le P.L.U. de Saint Denis de Pile se doit de répondre aux besoins de ses habitants et ainsi assurer une diversification de son parc de logement, tant en termes d'occupation (locatif privé et social, accession aidée ou libre), que de type de logements (taille, nombre de pièce, forme urbaine).

Ainsi au travers des règles d'urbanisme et des orientations d'aménagement et de programmation, le P.L.U. pourra favoriser cette mixité intergénérationnelle et urbaine afin de répondre aux besoins de toutes les populations.

#### *Répondre aux besoins en logements locatifs sociaux*

L'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, codifié à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, auquel est soumise la Commune de Saint Denis de Pile, imposait jusqu'au 18 janvier 2013 d'atteindre 20% de logements locatifs sociaux (par rapport au nombre de résidences principales). Ce seuil est porté à 25% par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, sachant que la commune ne peut pas bénéficier des exceptions prévues par le décret du 24 juillet 2013

Saint Denis de Pile n'ayant qu'environ 8% de logements sociaux, le P.L.U. a pour objectif de combler progressivement ce retard tout en restant cohérent avec la capacité d'accueil du territoire par le biais de nouvelles opérations d'habitat mais également par le biais de programmes de réhabilitation des logements.

Une qualité architecturale et une bonne répartition spatiale de ces logements sera visée afin d'éviter les phénomènes de concentration et de favoriser la cohésion sociale.

Dans la zone déjà bâtie, des secteurs prioritaires seront définis par l'intermédiaire de différents outils (emplacements réservés, droit de préemption, servitudes de mixité sociale L.123-2 b du code de l'urbanisme...).

Quant aux secteurs d'extension de l'urbanisation, ils devront comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux permettant d'assurer cette mixité sociale.

## Conforter Saint Denis de Pile comme pôle d'équipement structurant à l'échelle de l'intercommunalité

### Renforcer l'offre d'équipement et de services

Saint Denis de Pile est considéré aujourd'hui comme un pôle d'équipements structurants à l'échelle du canton qui permet de répondre aux besoins de la population locale et au delà.

Pour renforcer cette vocation, le PLU prévoit de développer ce niveau d'équipement afin de mieux répondre aux besoins premiers de la population. Cela passera notamment par la création d'une nouvelle médiathèque au niveau du Parc de Bômale, la réorganisation des équipements scolaires au niveau du centre ville.

Le PLU favorisera également la mixité des fonctions urbaines afin d'inciter à l'installation de nouveaux services à la population sur le centre ville et dans les futurs quartiers.

### Améliorer l'accessibilité et la lisibilité des équipements

Plusieurs pôles d'équipements structurants seront affirmés dans le PLU :

- un pôle administratif et culturel au niveau du parc de Bômale : ce site accueillera à terme le projet de médiathèque et la mairie
- un pôle socioculturel autour de la Maison de l'Isle
- deux pôles scolaires, l'un au niveau de l'actuelle école primaire et l'autre en entrée nord de Saint Denis
- un nouveau pôle d'équipements de loisirs, sportifs et scolaires à l'intérieur du futur quartier de Robert

### Anticiper les besoins des nouvelles populations

L'arrivée de nouvelles populations sur le territoire va générer des besoins nouveaux que le PLU doit pouvoir accompagner. Il apparaît donc nécessaire d'anticiper l'implantation d'un nouvel équipement scolaire sur la commune, mais également de répondre à des besoins plus particuliers comme par exemple l'extension du nouveau cimetière, voire la création d'un troisième cimetière.

	SCENARIO RETENU	SCENARIO 2
<b>OBJECTIF DE POPULATION EN 2030</b>	7400 HABITANTS EN 2030	8600 HABITANTS EN 2030
<b>POPULATION SUPPLEMENTAIRE</b>	2358 habitants de plus qu'en 2009	3558 habitants de plus qu'en 2009
<b>TOTAL DE LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES</b>	900 LOGEMENTS	1400 LOGEMENTS
<b>EQUIPEMENTS SCOLAIRES</b>	Classes d'école maternelle (0,25 élève par logement nouveau) Environ 225 élèves, soit environ 8 classes supplémentaires Classes d'école élémentaire (0,35 élève par logement nouveau) Environ 320 élèves, soit environ 10 classes supplémentaires Enseignement secondaire (0,11 élève par logement nouveau) Environ 100 élèves, soit environ 3 classes supplémentaires	Classes d'école maternelle (0,25 élève par logement nouveau) Environ 350 élèves, soit environ 12 classes supplémentaires Classes d'école élémentaire (0,35 élève par logement nouveau) Environ 490 élèves, soit environ 16 classes supplémentaires Enseignement secondaire (0,11 élève par logement nouveau) Environ 150 élèves, soit environ 5 classes supplémentaires
<b>EQUIPEMENTS SOCIAUX CULTURELS</b>	Centre de loisirs (1 place pour 40 logements), environ 22 places supplémentaires	Centre de loisirs (1 place pour 40 logements), environ 35 places supplémentaires
<b>BESOIN EN PLACES DE CIMETIERE (Base: 1 place pour 4 hab.)</b>	600 places de cimetière au total	900 places de cimetière au total
<b>BESOIN EN EAU (Base: 120l/hab/j)</b>	Nécessité de 288 000 L/jour	Nécessité de 432 000 L/jour
<b>BESOIN EN EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX (1 place pour 100 logements et 1 place pour 200 logements)</b>	Environ 9 places en crèche et 4,5 places en halte-garderie	Environ 14 places en crèche et 7 places en halte-garderie
<b>BESOIN EN EQUIPEMENTS SPORTIFS</b>	Environ 3 aires de jeux supplémentaires	Environ 5 aires de jeux supplémentaires

## Objectif 2 : favoriser un développement économique équilibré

### Renforcer la dynamique commerciale et de service sur le centre ville

*Créer un véritable pôle commercial le long de l'avenue F. Mitterrand.*

Dans une optique de renforcer la *centralité*, le PLU prévoit la création d'un nouvel axe commercial organisée le long de l'Avenue François Mitterrand et de la Rue Felloneau vers l'actuel Intermarché, entre le giratoire de la Grande Catherine et la Route de Paris. Cet axe supportera une mixité des fonctions urbaines associant commerces ou services en rez de chaussée et habitat sur les niveaux supérieurs.

*Favoriser un maintien du tissu commercial existant*

Le renforcement de la centralité commerciale passera également par le maintien du tissu commercial existant le long de la route de Paris. Le PLU pourra mettre en place des outils favorisant le maintien de ce tissu commercial notamment par le biais du droit de préemption commercial

*Redynamiser les quais de l'Isle*

Secteur historique et emblématique de la ville de Saint Denis de Pile, cet espace est aujourd'hui totalement déconnecté du fonctionnement du bourg. L'objectif du PLU sera de redynamiser ce secteur en permettant notamment l'implantation de services et commerces en prenant en compte les contraintes du PPRI.

*Anticiper l'arrivée de nouvelles structures commerciales*

En complément de l'offre existante et projetée et pour répondre aux besoins de la population locale et voisine, le PLU permettra une diversification du tissu commercial. Pour cela plusieurs sites sont pressentis pour l'accueil de nouvelles zones commerciales :

- l'entrée nord du bourg , à proximité du futur site scolaire
- l'entrée ouest du bourg, le long de la Route de l'Europe aux portes du futur quartier durable de Robert

### Répondre aux besoins des artisans locaux

Par l'identification de la ZA intercommunale de Frappe, le PLU permettra de répondre aux besoins des artisans locaux.

La mixité des fonctions urbaines permettra également l'implantation de nouvelles activités artisanales au sein du tissu urbain en veillant à ce que ces dernières soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

### Pérenniser la vie agricole

L'activité agricole reste sur la commune de Saint Denis de Pile une activité importante en termes de gestion et d'entretien des paysages mais surtout en termes de vie locale.

Pour assurer la pérennité de cette vie agricole, le PLU affiche la volonté de limiter la consommation d'espaces et ainsi de préserver les espaces agricoles structurants du territoire.

Ce maintien du tissu agricole passe également par la prise en compte des projets de développement recensés au travers des enquêtes agricoles : mise aux normes des bâtiments, constructions de chais, de hangars agricoles, de bâtiments liés aux activités d'élevage, au maraîchage, ...

Une attention particulière devra être portée sur l'implantation et l'insertion de ces futurs bâtiments agricoles afin d'éviter tous phénomènes de mitage des espaces agricoles mais également afin d'assurer une bonne intégration de ces bâtiments dans le paysage et l'environnement local.

Le PLU permettra au travers des articles du Code de l'Urbanisme la diversification de l'activité des exploitations agricoles (par une identification précise des bâtiments) vers des activités complémentaires notamment en lien avec l'agritourisme mais aussi le commerce : accueil à la ferme, vente directe, agritourisme, hébergement, chambres d'hôtes, boucherie à la ferme...

Enfin, la filière agricole devra être renforcée à travers la mise en valeur de ses productions locales par le biais notamment d'une meilleure communication.

### Intégrer dans la réflexion le projet de Zone d'Activités du Vignon

Ce projet de Zone d'activités s'inscrit dans un projet global pensé à l'échelle du Libournais. L'objectif est de renforcer le maillage économique sur le nord Libournais en

affirmant des pôles d'équilibres structurants sur Libourne, Saint Denis de Pile, Coutras et Saint Seurin de l'Isle.

La réalisation d'un tel projet aura des impacts forts sur le territoire dionysien que ce soit en termes d'emplois créés ou encore d'accueil de nouvelles populations sur la commune. Il est donc important de pouvoir intégrer dans la réflexion du PLU cette nouvelle donne économique.

## Affirmer une stratégie de développement durable

### 1. Saint Denis de Pile, une ville pour tous

Objectif : 7400 habitants en 2030

Quartier d'habitat futur

Conforter SDP, pôle d'équipements structurants

/ Equipements existants / Equipement à créer

Equipements culturels

Equipements scolaires

Equipement de sport-loisirs

Mixité des fonctions au sein du futur quartier

### 2. Favoriser un développement économique équilibré

Renforcer la dynamique commerciale et de service sur le centre ville

Tissu commercial à maintenir

Futur équipement commercial

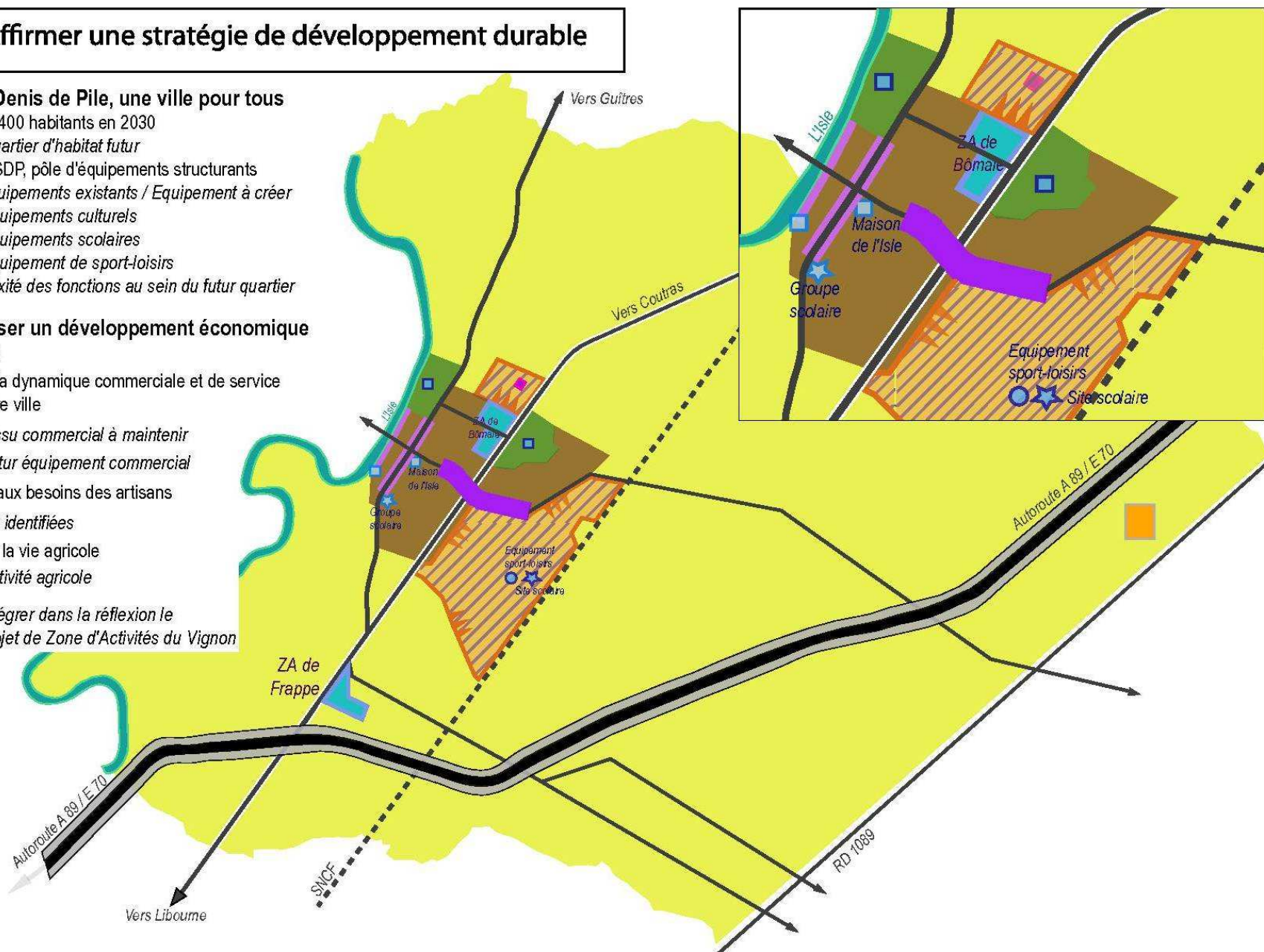
Répondre aux besoins des artisans

ZA identifiées

Pérenniser la vie agricole

Activité agricole

Intégrer dans la réflexion le projet de Zone d'Activités du Vignon



## Axe 3 : Penser autrement la ville

### Objectif 1 : faciliter et améliorer les conditions de déplacement

Saint Denis de Pile est aujourd'hui une ville traversée, une ville où la voiture est omniprésente et où les conditions de déplacements pour les piétons et deux roues sont peu ou pas sécurisées. L'objectif du PLU est d'inverser cette tendance et de faire de Saint Denis de Pile une ville apaisée alliant cadre de vie de qualité et des déplacements sécurisés pour tous les usagers.

#### Marquer clairement les entrées de ville

L'objectif sera d'identifier clairement les différentes entrées de ville de Saint Denis de Pile afin d'annoncer et de marquer l'entrée dans la ville. Aussi des aménagements qualitatifs et de sécurité seront mis en place aux entrées nord et sud de Saint Denis de Pile que ce soit depuis la RD 910 ou depuis la RD 674.

Ce principe s'appliquera également sur les villages structurants de la commune à savoir au niveau de Goizet, Bossuet et également Martin Masson.

#### Requalifier les traversées de Saint Denis de Pile et des villages structurants

Cet objectif s'articulera autour de deux axes majeurs dans le fonctionnement de la traversée de Saint Denis de Pile, la RD 910 et la RD 674. Il s'agit de rompre avec l'image routière de ces routes départementales et de les requalifier en tant que support à l'urbanisation, en tant que véritables lieux de vie : mise en place de zones 30 voire de zones de rencontres le long de la route de Paris, sécurisation des différents carrefours, meilleur partage de l'espace entre piétons et automobilistes, prise en compte des personnes à mobilité réduites, traitement paysager spécifique en fonction de l'identité des lieux et des événements jalonnant ces deux traversées, ....

Ces principes s'appliqueront également sur les traversées des villages de Goizet, Martin Masson et Bossuet

#### Améliorer la fluidité et la lisibilité des déplacements

Au delà de la requalification des axes structurants de la commune, l'objectif sera également d'assurer une bonne interconnexion entre les différents quartiers de Saint Denis de Pile. Aussi le projet de PLU sera l'occasion d'améliorer l'accessibilité et la lisibilité de certains espaces comme par exemple les bords de l'Isle, mais également de désenclaver certains espaces comme ceux localisés entre la route de Paris et l'Avenue du Général De Gaulle.

Cette réflexion devra également être portée pour les futurs quartiers en veillant à leur bonne interconnexion avec l'existant et en proscrivant notamment tous fonctionnements en impasse.

#### Développer et sécuriser les modes de déplacements doux

La commune souhaite redonner davantage de place aux déplacements doux. Cette volonté se traduira par :

- la sécurisation des déplacements doux à l'échelle de la ville de Saint Denis de Pile par le biais notamment de la requalification des axes de traversées de la ville
- la création de liaisons piétonnes sécurisées entre les différents sites de la commune : liaison sécurisée entre le site des chèvres - les quais de l'Isle - halte ferroviaire de Pinaud
- la mise en valeur de liaisons piétonnes et deux roues à l'échelle de la commune : Picampeau - Goizet - Pinaud - centre ville
- l'intégration des déplacements doux dans les futurs quartiers.

#### Optimiser l'offre en transports collectifs

La volonté d'améliorer les transports collectifs s'inscrit dans une logique de développement à l'échelle de l'agglomération libournaise. Néanmoins cette volonté peut se traduire à deux niveaux :

- valoriser et sécuriser la halte ferroviaire existante au niveau de Pinaud
- mettre en place à long terme un système de transport collectif (navette) entre la ville de Saint Denis de Pile et la future Zone d'Activités du Vignon

## Objectif 2 : promouvoir un cadre de vie de qualité

### Renforcer le lien social

Le renforcement du lien social passera par plusieurs axes :

- le maintien d'un niveau de services et d'équipements importants répondant aux besoins de toutes les populations
- la mise en place de structures et d'aménagements permettant d'assurer le maintien d'un tissu associatif vivant et dynamique
- le maintien de la convivialité au travers notamment des multiples manifestations festives existantes
- la création ou la mise en valeur de véritables espaces publics, comme des lieux de rencontres à l'intérieur de la ville et des villages. Ceci sera l'occasion de repenser l'espace public notamment au cœur de la ville et le long des axes de traversée mais également d'affirmer le parc de Bomale comme une centralité forte à l'intérieur de Saint Denis de Pile. Cette réflexion devra également être abordée à l'intérieur des futurs quartiers pour fédérer de nouvelles populations, mais également au niveau des différents villages de la commune. Ces espaces publics seront interconnectés par des cheminements, doux ou non ; les voies en impasse seront dans ce sens proscrites pour favoriser les liens entre les quartiers.
- le renforcement de la mixité sociale mais aussi générationnelle dans les nouveaux quartiers et dans les espaces de renouvellement urbain par la mise en œuvre de différents types d'habitats et selon des formes urbaines variées. Cette offre permettra de répondre aux besoins de tous les habitants et de favoriser les échanges.

### Promouvoir un urbanisme durable et respectueux de son environnement

Encourager le développement d'un habitat plus économe en énergie et en espace. Le PLU favorisera des constructions plus « environnementales » en :

- travaillant sur une orientation optimum des constructions en fonction notamment de l'ensoleillement et des vents dominants,
- donnant une place forte aux techniques environnementales (de type HQE).
- Favorisant des formes urbaines diversifiées et plus denses notamment sur la ville de Saint de Denis de Pile

Mieux gérer la promiscuité par la mise en place de règles permettant d'assurer une meilleure cohabitation à l'intérieur des quartiers, en évitant les vis à vis

Phaser le développement urbain en fonction de la capacité des réseaux : eau électricité, assainissement, gaz et réseaux numériques

Limiter les émissions de gaz à effet de serre :

- en favorisant une densification de l'habitat pour limiter les déperditions d'énergies
- en développant l'habitat autour des pôles de vie (équipements commerces, services) pour limiter les déplacements
- en développant les modes de transports collectifs notamment en direction des zones d'emplois existantes et projetées

### Accompagner le développement des communications numériques

- Anticiper le déploiement du réseau très haut débit - fibre optique
- Favoriser le raccordement des futures constructions susceptibles d'être desservies

## Limiter les risques et nuisances

La commune de Saint Denis de Pile est concernée par le risque d'inondation qui touche notamment le centre ville et fait ainsi l'objet d'un PPRI (vallée de l'Isle).

L'enjeu, dans le développement de la commune, sera de ne pas augmenter le risque et de protéger les biens et personnes.

Le contexte géologique du territoire soumet la commune à des risques de mouvement de terrain (retrait/gonflement d'argiles) qui occasionnent des dommages sur les constructions. Le PLU veillera à prévoir et anticiper ce risque en recommandant des prescriptions de constructions visant à limiter les dommages.

Au delà de ces risques le PLU devra veiller à limiter les nuisances, que ce soient celles liées aux déplacements ( A89, Routes Départementales, Voie Ferrée, ...) ou celles liées aux activités économiques (ICPE).

Enfin le PLU tiendra compte des sites de déchets enfouis ou sites remblayés, très présents sur le territoire (anciennes décharges de la ville de Libourne notamment).



## Penser autrement la ville

### 1. Faciliter et améliorer les conditions de déplacement

Marquer clairement les entrées de ville

☐ Entrées de ville à aménager

Requalifier les traversées du centre-ville et villages

➔ Requalifier la RD 910 et RD 674

Améliorer la fluidité et la lisibilité des déplacements

↻ Interconnexion entre les différents quartiers

■ Quartiers à rendre plus accessibles, à désenclaver

Développer et sécuriser les modes de déplacements doux

— Liaison piétonne

⋯ Liaison piétonne et deux roues

Optimiser l'offre de transports collectifs

⊞ Halte ferroviaire

### 2. Promouvoir un cadre de vie de qualité

Limitier les risques et nuisances

▨ PPRi Vallée de l'Isle

— Nuisances liées aux déplacements

