



SAINT-DENIS- DE-PILE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Projet de PLU arrêté par D.C.C du 13/11/2024

Dossier soumis à Enquête Publique du 21/03/2025 au 22/04/2025

PLU approuvé par D.C.C du 23/09/2025

SAINT DENIS DE PILE



Metropolis 32 rue Jules Michelet 33 130 BEGLES

SOMMAIRE

Introduction	4
1. Haut-Mexant	5
1.1. Présentation du site	5
1.2. Schéma d'Orientations et d'Aménagement	6
1.3. Principes et programme d'aménagement.....	7
2. Saint-Exupéry.....	10
1.1. Présentation du site	10
1.2. Schéma d'Orientations et d'Aménagement	11
1.3. Principes et programme d'aménagement.....	12
3. Route de Lussac	14
1.1. Présentation du site	14
1.2. Schéma d'Orientations et d'Aménagement	16
1.3. Principes et programme d'aménagement.....	17
5. Rue des Gravières.....	20
1.1. Présentation du site	20
1.2. Schéma d'Orientations et d'Aménagement	21
1.3. Principes et programme d'aménagement.....	22
6. Grand Frappe.....	25
1.1. Présentation du site	25
1.2. Schéma d'Orientations et d'Aménagement	26
1.3. Principes et programme d'aménagement.....	27
7. Général de Gaulle.....	31
1.1. Présentation du site	31
1.2. Schéma d'Orientations et d'Aménagement	32
1.3. Principes et programme d'aménagement.....	33
8. Champ d'Henry/La Cime du Bois	36
1.1. Présentation du site	36
1.2. Schéma d'Orientations et d'Aménagement	37
1.3. Principes et programme d'aménagement.....	38

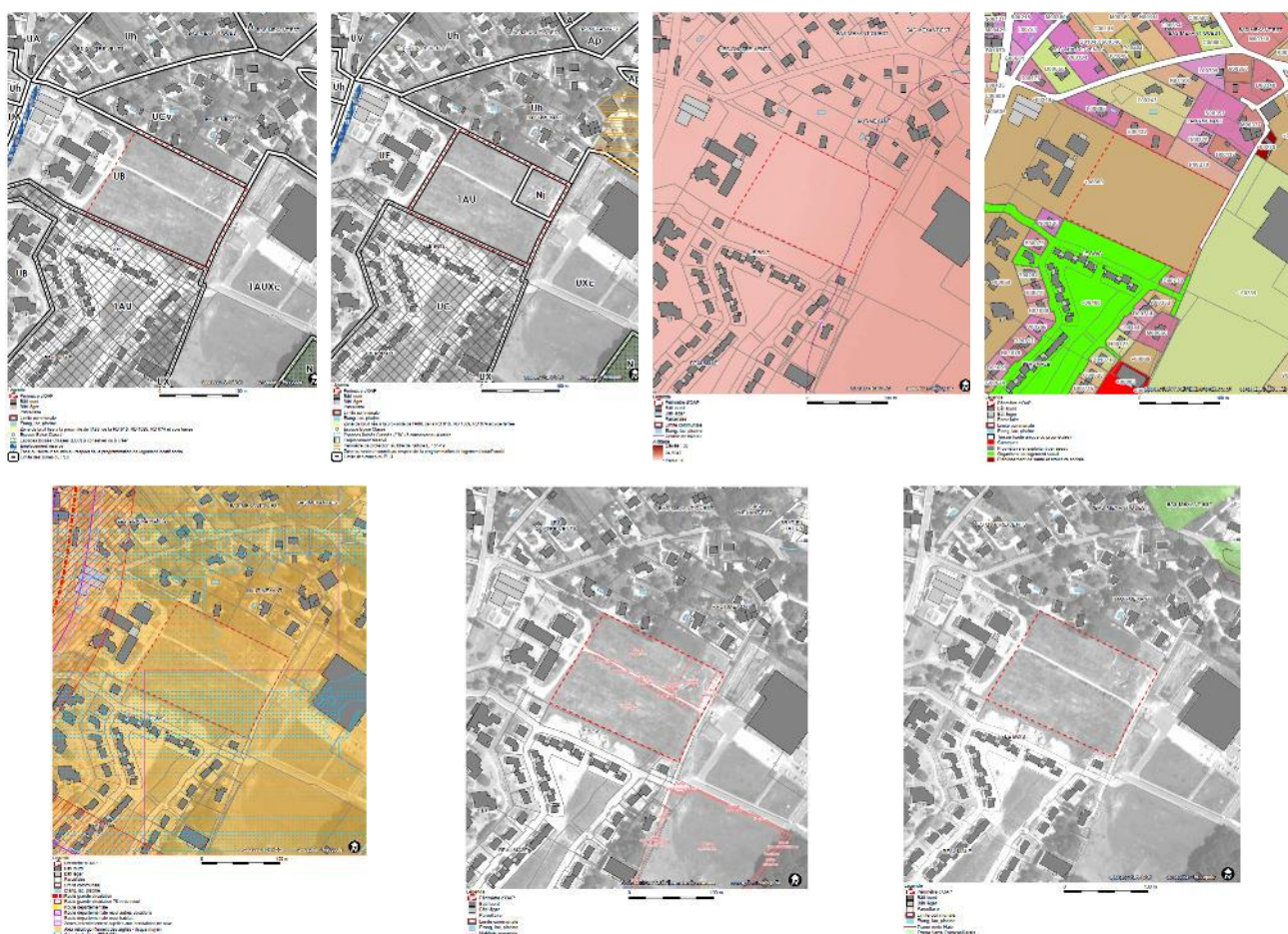
INTRODUCTION

Des fonciers (dents creuses, divisions parcellaires) ont été identifiés sur le territoire communal de Saint-Denis-de-Pile pour accueillir des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat**, permettant de répondre aux besoins d'**accueil de nouvelles populations** et d'**atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux** parmi les logements produits¹.

Afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux, des **servitudes de mixité sociale (SMS)** s'appliquent dans le but d'imposer un **pourcentage minimum de création de logements locatifs sociaux par secteur de développement** identifié.

Des **OAP complémentaires** ont été dessinées au vu des **enjeux de recomposition** présents sur le territoire communal, d'un point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental. Ces OAP concernent plus particulièrement les secteurs situés au plus proche du **centre-bourg**.

Plusieurs **sources** ont permis de construire les OAP, tenant compte des **diverses caractéristiques et contraintes** de chaque secteur identifié : zonage du PLU en vigueur et du PLU révisé, topographie, propriétés des terrains, risques et contraintes (aléa de retrait-gonflement des argiles, inondabilité, reculs aux abords des routes départementales...), enjeux écologiques (d'après les investigations réalisées par Thema Environnement), ... :



Sources ayant permis de construire les OAP sur Saint-Denis-de-Pile

¹ Article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), applicable pour les communes de plus de 3 500 habitants. La loi 3DS du 21 février 2022 a supprimé l'échéance 2025 pour l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux. Le taux de progression est désormais fixé par l'État par période triennale.

1. HAUT-MEXANT

1.1. PRESENTATION DU SITE

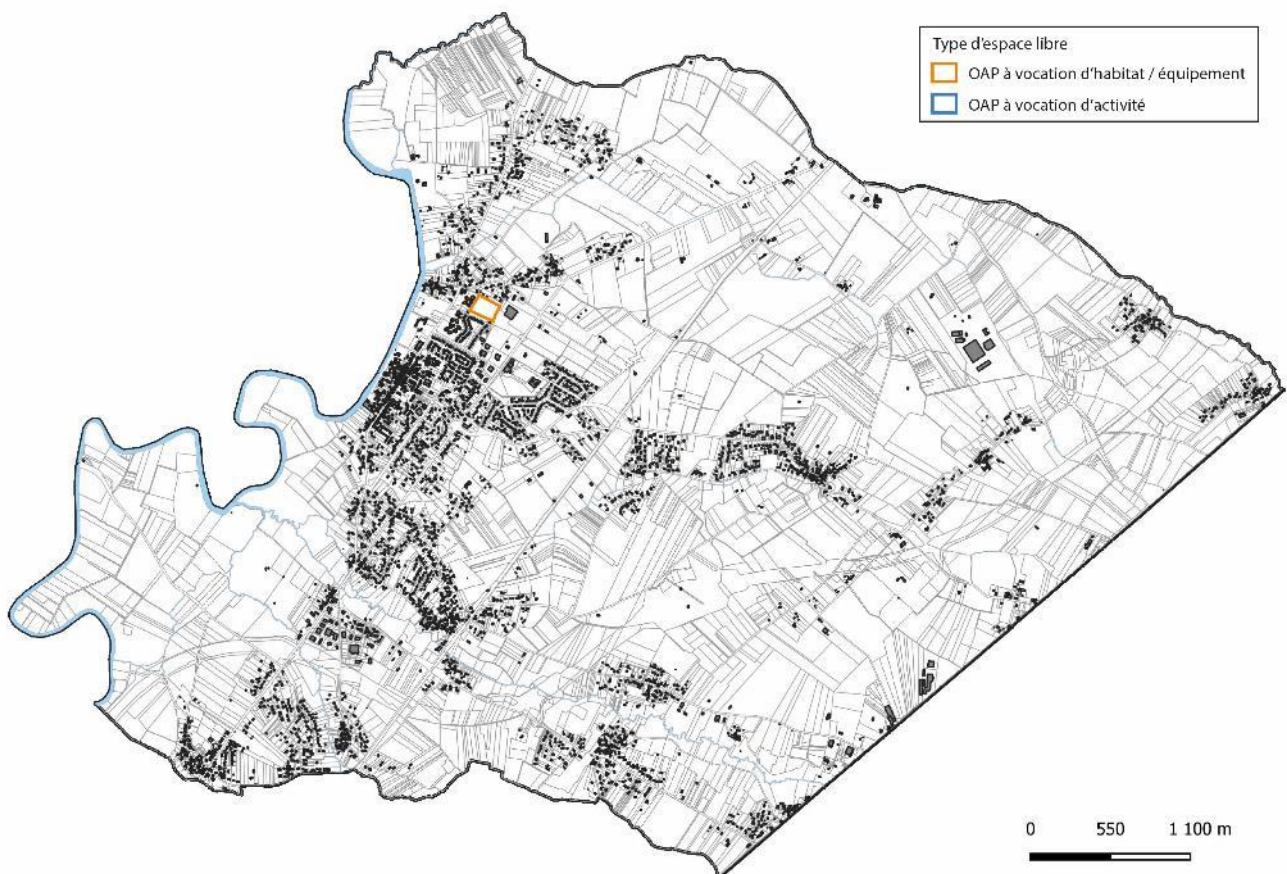
Secteur 1AU
Superficie globale : environ 20 000 m ²
Superficie hors équipement et zone Nj : environ 12 000 m ²
Nombre de logements : 33

Le site « Haut-Mexant » est localisé au Nord du bourg de Saint-Denis-de-Pile, entre l'Adapei 33² à l'Ouest et le centre commercial Intermarché à l'Est.

Délimité par la rue Antoine de Saint-Exupéry au Sud et par l'impasse du Bois à l'Est, ce site s'inscrit à la fois :

- dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain ;
- à proximité des équipements communaux en périphérie immédiate du bourg de Saint-Denis-de-Pile (centre commercial, terrains de sport, ...), notamment en lien avec l'OAP « Saint-Exupéry ».

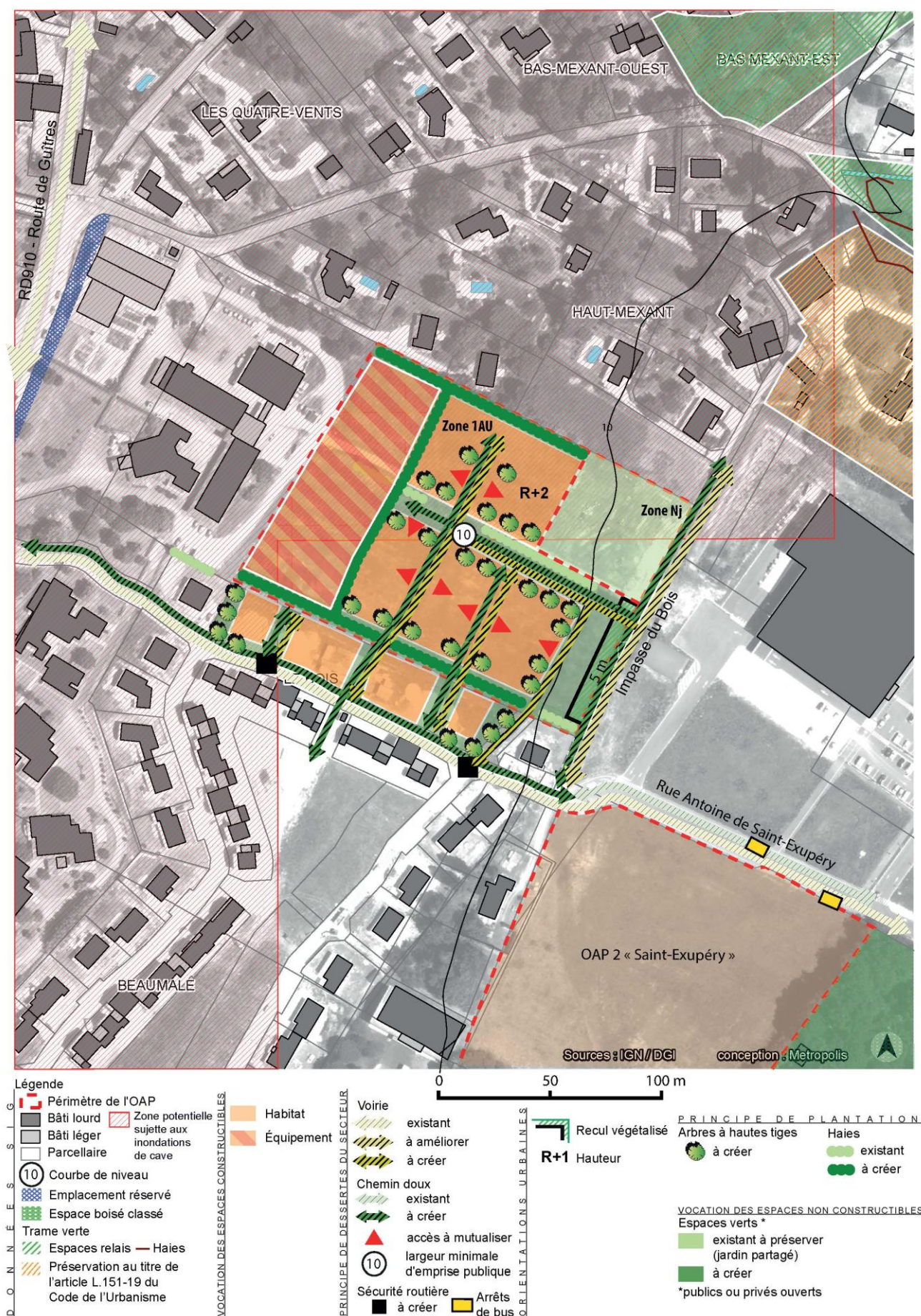
L'aménagement de ce site soulève des enjeux d'accessibilité, de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage.



Localisation du secteur « Haut-Mexant »

² L'Adapei de la Gironde est une association de parents qui accueille et défend les intérêts de personnes en situation de handicap intellectuel, psychique ou avec autisme, à tous les âges et dans tous les domaines de leur vie. Elle regroupe une MAS (Maison d'Accueil Spécialisée), un ESAT (Établissement et Service d'Aide par le Travail) et un restaurant.

1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	<p>La vocation principale du secteur 1AU est résidentielle.</p> <p>À l'Ouest du site, l'extension de la MAS (Maison d'Accueil Spécialisée) de l'Adapei 33 est prévue.</p>	<p>33 logements ordinaires au maximum sont programmés.</p> <p>Au vu du contexte urbain (le site étant inscrit dans un tissu d'habitat à dominance pavillonnaire) et de la réalisation récente d'une opération de logements sociaux au Sud du site, la volonté communale est de ne pas augmenter la proportion de logements sociaux sur le secteur.</p>	
Forme urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Marge de retrait par rapport aux voies : alignement ou recul minimum de 5m • Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite ou à 3m minimum • Hauteur maximale : 9m • Emprise au sol maximale : 70% • Emprise en pleine terre minimale : 30% 	<p>Les habitations en R+2 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur.</p>	
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau.</p> <p>Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour <i>a minima</i> de 30 ans.</p>	<p>En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma.</p> <p>Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation des zones à enjeux.</p>	
Orientations paysagères et environnementales	<p>Les espaces verts communs permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels et une certaine respiration urbaine.</p> <p>En cœur d'opération, les haies plantées existantes</p>	<p>Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des haies existantes, plantation d'arbres à hautes tiges,</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>devront être préservées. Elles devront être renforcées par des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre).</p> <p>Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.</p> <p>Un recul de constructibilité de 5m minimum est exigé depuis l'impasse du Bois, afin de s'inscrire dans la logique urbaine environnante et de garantir un espace de respiration.</p> <p>Ce recul devra être végétalisé et entretenu.</p>	<p>d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).</p> <p>Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p> <p>La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).</p>	<p>La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.</p> <p>Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p> <p>Le jardin partagé (Nj) pourra faire l'objet d'une mise en valeur écologique, pour permettre l'expression de la biodiversité locale : pose de nichoirs pour l'avifaune, installation de chiroptères pour accueillir les chauves-souris...</p> <p>La plantation d'arbres fruitiers, en complément du jardin partagé, est encouragée.</p> <p>Afin de concourir aux besoins en eau pour l'entretien du jardin partagé (Nj) et des espaces verts paysagers, une attention forte doit être portée à la récupération des eaux pluviales de toiture et à leur valorisation.</p> <p>Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondation de cave »), avec présence de formations imperméables (masque BDLISA V2). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.</p>

<p>Principes de circulation / voies</p>	<p>Les voiries seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur la rue Antoine de Saint-Exupéry.</p> <p>Des cheminements doux viendront connecter les aménagements existants, en particulier sur la rue Antoine de Saint-Exupéry (piste cyclable, arrêts de bus, ...).</p>	<p>Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.</p> <p>Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.</p>	
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 12 000 m², pour la réalisation minimale de 30 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...), caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

2. SAINT-EXUPÉRY

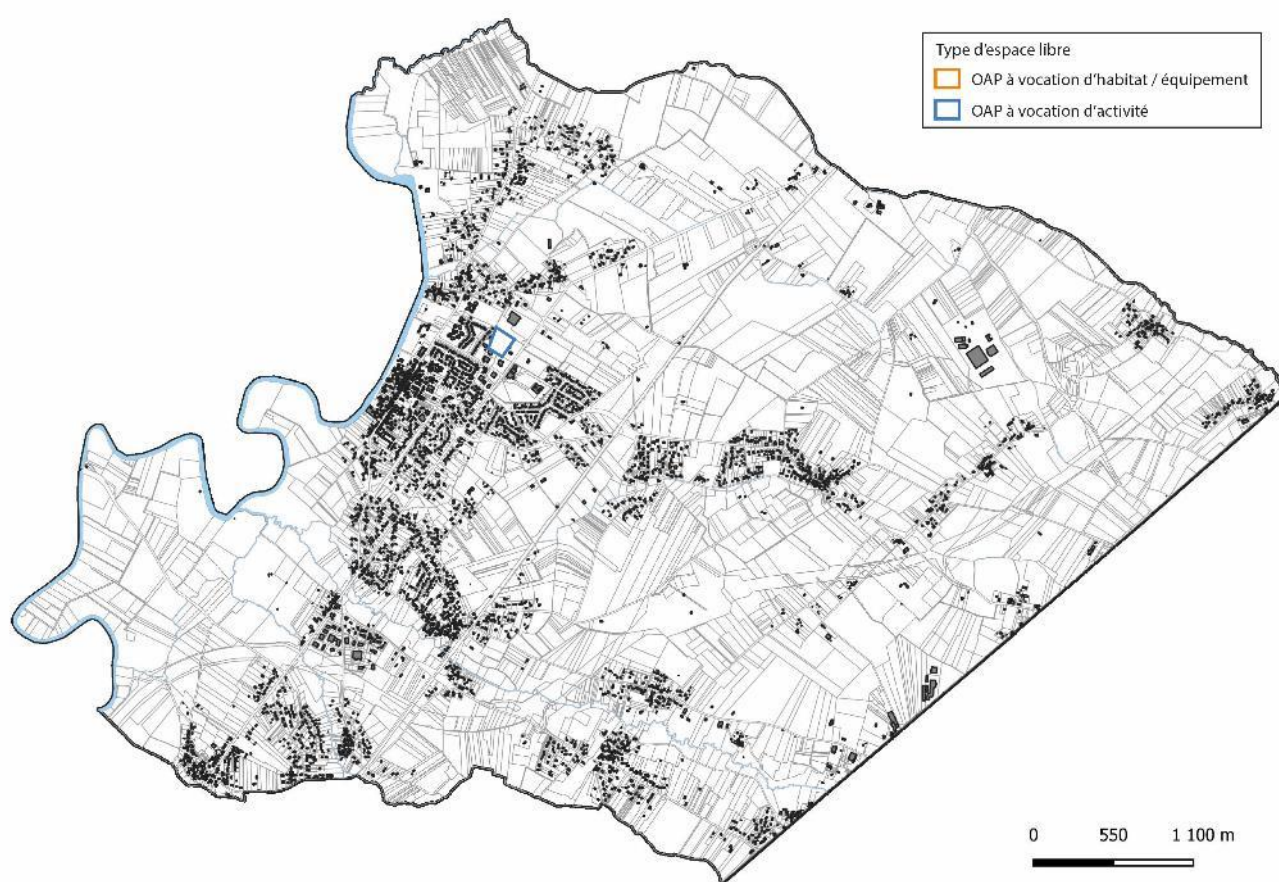
1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UXc
Superficie globale : environ 18 000 m ²

Le site « Saint-Exupéry » est localisé entre le bourg de Saint-Denis-de-Pile, au Sud, et le centre commercial Intermarché attenant au Nord.

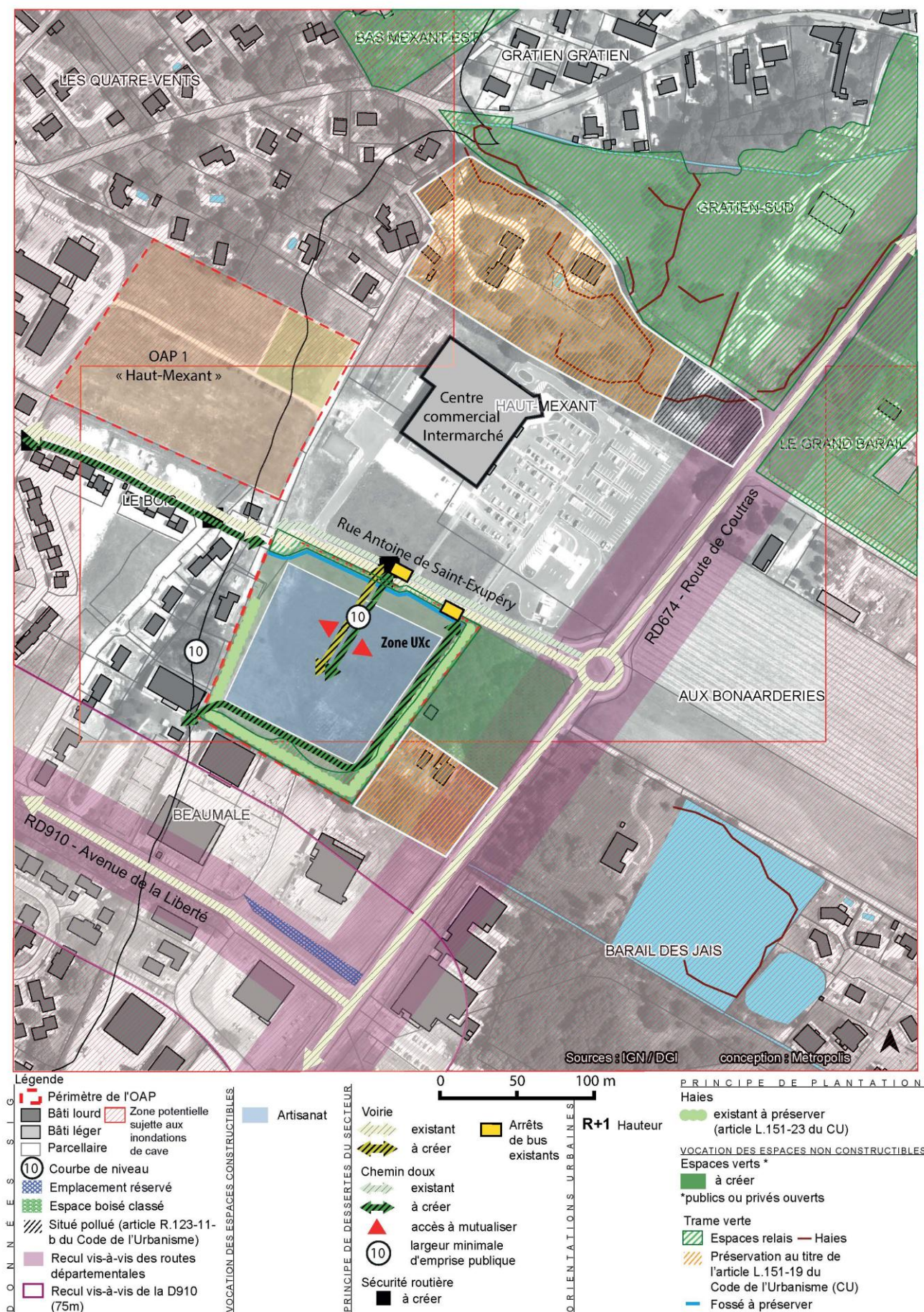
En lien avec l'OAP « Haut-Mexant », il s'agit d'un secteur stratégique desservi par la rue Antoine de Saint-Exupéry, sur laquelle des aménagements ont été réalisés en vue de faciliter les mobilités douces et les transports en commun (piste cyclable, arrêts de bus, ...).

L'aménagement du site soulève des enjeux d'accessibilité, de préservation et de mise en valeur dans un contexte urbain, architectural et paysager hétéroclite.



Localisation du secteur « Saint-Exupéry »

1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	La vocation principale du secteur UXc est l'artisanat et le commerce.		
Forme urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Marge de retrait par rapport aux voies : recul minimum de 5m • Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : 5m minimum • Hauteur maximale : 12m • Emprise au sol maximale : 60% • Emprise en pleine terre minimale : 10% 		
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau.</p> <p>Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour <i>a minima</i> de 30 ans.</p>	<p>En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction seront positionnés selon les principes du schéma.</p> <p>Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur, et la préservation des zones à enjeux.</p>	
Orientations paysagères et environnementales	<p>Les espaces verts communs permettront d'assurer le respect des enjeux identifiés au sein de la trame verte, et de garantir une certaine respiration urbaine.</p> <p>Les haies sur les franges Est et Sud, ainsi que leurs lisières, doivent être préservées. Elles sont identifiées au titre de l'article L.151-23 CU. Elles pourront être renforcées par des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre).</p>	<p>Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p> <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.</p> <p>Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Un fossé situé au Nord du site, est à préserver. En cas de franchissement du fossé pour la création de la voirie, les aménagements nécessaires veilleront à permettre la libre circulation des espèces, sans contraindre leur déplacement (transparence écologique). Aucune rupture de continuité n'est possible (y compris aquatique).</p> <p>Un recul de l'urbanisation est attendu le long du fossé existant, d'une profondeur minimale de 10 m.</p> <p>Tout éclairage direct du boisement de feuillus attenant, est strictement interdit.</p>	<p>notamment, devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.</p> <p>Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire...).</p>	<p>Le site est très partiellement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondation de cave »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.</p>
Principes de circulation / voies	<p>La voirie sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur la rue Antoine de Saint-Exupéry.</p> <p>Des cheminements doux viendront connecter les aménagements existants, en lien avec les aménagements réalisés sur la rue Antoine de Saint-Exupéry (piste cyclable, arrêts de bus, ...).</p>	<p>Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.</p> <p>Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 18 000 m².</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...), caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

3. ROUTE DE LUSSAC

1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteurs UB, UE et UEg
Superficie globale : environ 33 000 m² - Zone 1AU : environ 14 000 m ² - Zone N : environ 2 000 m ² - Zone UB (habitat) : environ 7 200 m ² - Zone UE : environ 5 000 m ² - Zone UEg : environ 4 800 m ²
Nombre de logements : - Zone 1AU : 36 logements sociaux - Zone UB : 42 logements sociaux et de 10 logements ordinaires - Zone UEg (caserne de gendarmerie) : 12 logements
Part de logements sociaux : Zone UB : 80% Zone 1AU : 100%

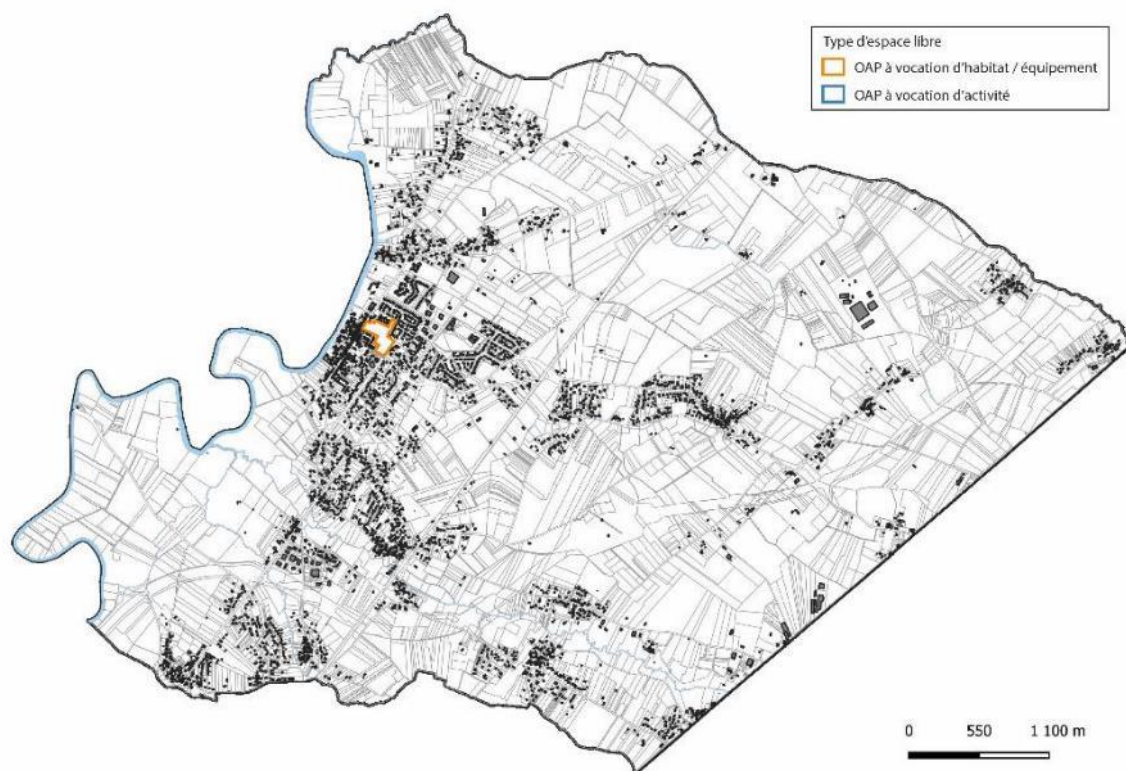
Le site « Route de Lussac » est localisé à l'Est du cœur de bourg de Saint-Denis-de-Pile, de part et d'autre de la Route de Lussac, à proximité des équipements communaux : église, médiathèque, mairie, salle des fêtes, Maison de l'Isle, ...

Le site est en partie en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi). Les dispositions figurant dans le règlement du PPRi s'appliquent, dans un degré de « conformité ».

Le site est situé dans le périmètre de protection lié à l'Eglise Saint-Denis, classée au titre des Monuments Historiques.

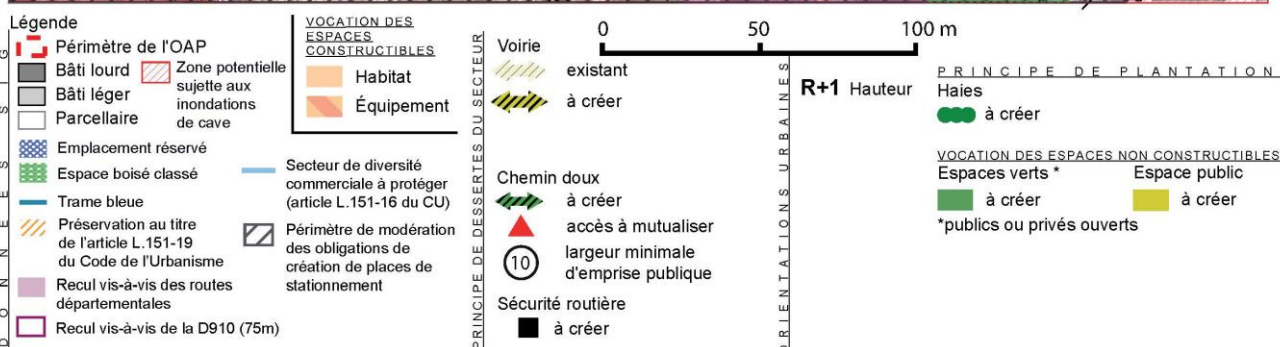
L'aménagement de ce site soulève de nombreux enjeux, et plus particulièrement :

- l'insertion de la zone urbaine à vocation d'habitat (zone UB), d'équipement public et de la future gendarmerie (zone UEg) ;
- l'amélioration de l'accessibilité au Nord de la Route de Lussac pour les mobilités douces ;
- la préservation et la mise en valeur de l'environnement et du paysage (zone N, ...).



Localisation du secteur « Route de Lussac »

1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	<p>La vocation du secteur varie suivant les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> La zone 1AU est à vocation sociale ; La zone N est à vocation naturelle ; La zone UB est à vocation sociale ; La zone UE est à vocation d'équipements publics ; La zone UEg est à vocation d'équipement et d'habitat, destinée à la création d'une gendarmerie. 	<p>36 logements sociaux sont programmés au sein de la zone 1AU.</p> <p>12 logements sont programmés au sein de la zone UEg.</p> <p>42 logements sociaux sont programmés au sein de la zone UB.</p> <p>80% de ces logements seront des logements locatifs sociaux en zone UB.</p> <p>100% de ces logements seront des logements locatifs sociaux en zone et 1AU.</p>	
Forme urbaine	<p>Habitation sauf opérations de logements sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> Marge de retrait par rapport aux voies : alignement ou recul minimum de 5m Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite ou à 3m minimum Hauteur maximale : 9m Emprise au sol maximale : 50% en zone UB et 70% en zone 1AU <p>Les opérations de logements sociaux peuvent appliquer une emprise au sol plus importante</p> <ul style="list-style-type: none"> Emprise en pleine terre minimale : 40% en zone UB et 30% en zone 1AU <p>Equipement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Marge de retrait par rapport aux voies : non réglementé (NR) Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : 3m minimum 	<p>Poursuivre les efforts d'une architecture dense mais qualitative à l'image de l'immeuble situé avenue François Mitterrand où se situent le CCAS et la police municipale</p> <p>Conserver un front bâti au Sud de la route de Lussac et à l'Ouest de la rue Albert Felloneau si possible</p>	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<ul style="list-style-type: none"> • Hauteur : NR • Emprise au sol et en pleine terre : NR 	Poursuivre les efforts d'une architecture dense mais qualitative à l'image de l'immeuble situé avenue François Mitterrand où se situent le CCAS et la police municipale	
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau.</p> <p>Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour <i>a minima</i> de 30 ans.</p>	<p>En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction seront positionnés selon les principes du schéma.</p> <p>Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur, et la préservation des zones à enjeux.</p>	
Orientations paysagères et environnementales	<p>Les espaces verts communs permettront de garantir une certaine respiration urbaine dans ce secteur de bourg : une zone N est créée sur l'espace boisé existant dans ce secteur urbain pour maintenir cet îlot paysager et cet îlot de fraîcheur.</p> <p>Les sujets arborés présents sur la zone N sont identifiés au titre des EBC.</p> <p>Les haies à créer devront être vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Elles ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.</p> <p>Un fossé est localisé en frange Nord de l'OAP. Il doit être conservé.</p>	<p>Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p> <p>La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.</p> <p>Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p> <p>La zone arborée au Nord (N) pourra faire l'objet d'une mise en valeur écologique, pour permettre l'expression de la biodiversité locale : pose de nichoirs pour l'avifaune, installation de chiropières pour accueillir les chauves-souris...</p> <p>Le site est intégralement concerné par la problématique de</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			remontée de nappes souterraines (aléa « inondation de cave »), avec présence de formations imperméables (masque BDLISA V2). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	<p>Les voiries seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur la Route de Lussac et la rue Albert Felloneau.</p> <p>Des cheminements doux viendront connecter les aménagements existants, en lien avec les aménagements réalisés sur le centre-bourg.</p>	<p>Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.</p> <p>Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 7 000 m².</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...), caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

5. RUE DES GRAVIERES

1.1. PRESENTATION DU SITE

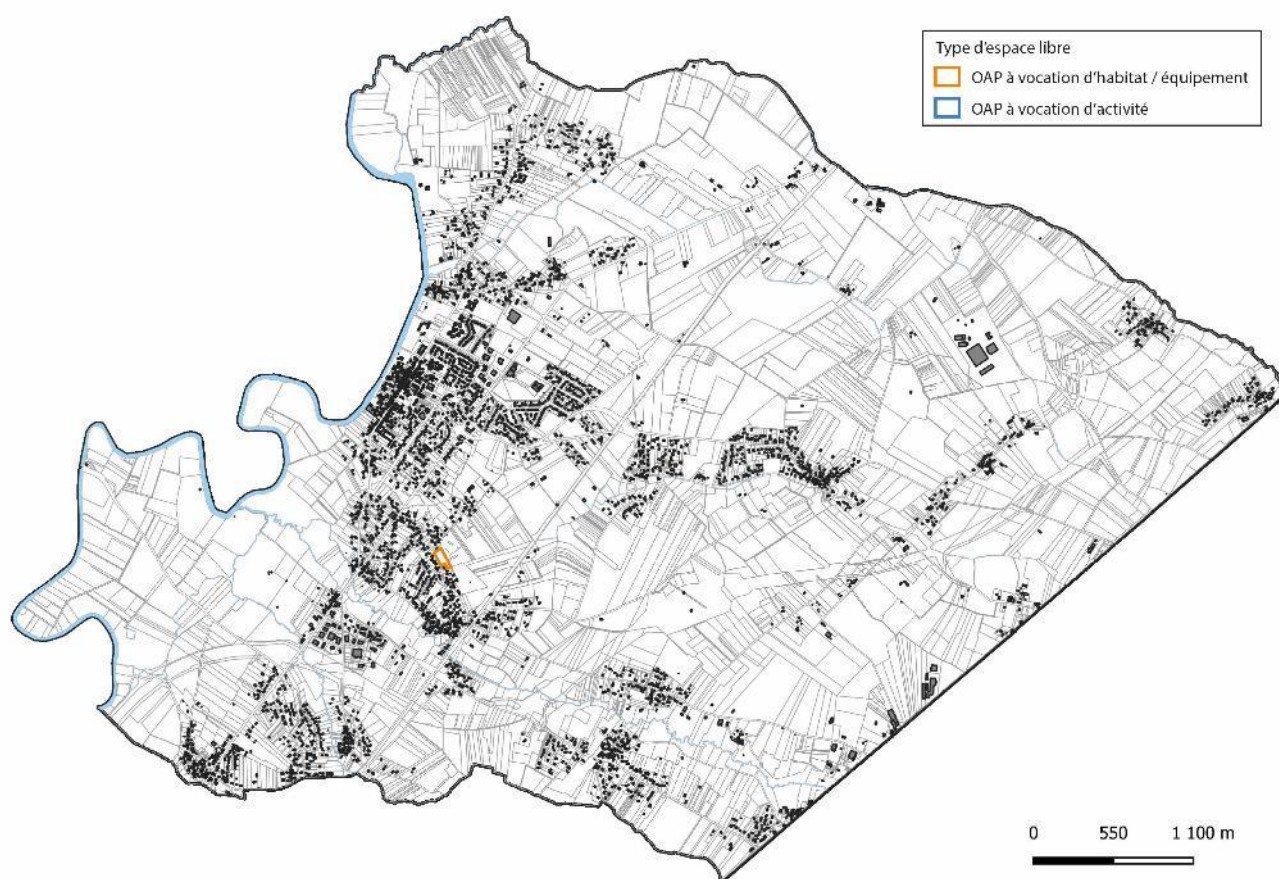
Secteur 1AUv
Superficie globale : environ 7 500 m ²
Nombre de logements : 15

Le site « Rue des Gravières » est localisé entre la zone pavillonnaire du hameau de Pinaud et les espaces naturels à l'Est de la Route de la Gare.

Il se situe plus particulièrement au niveau d'un ancien site de stockage de granulats (Uni béton).

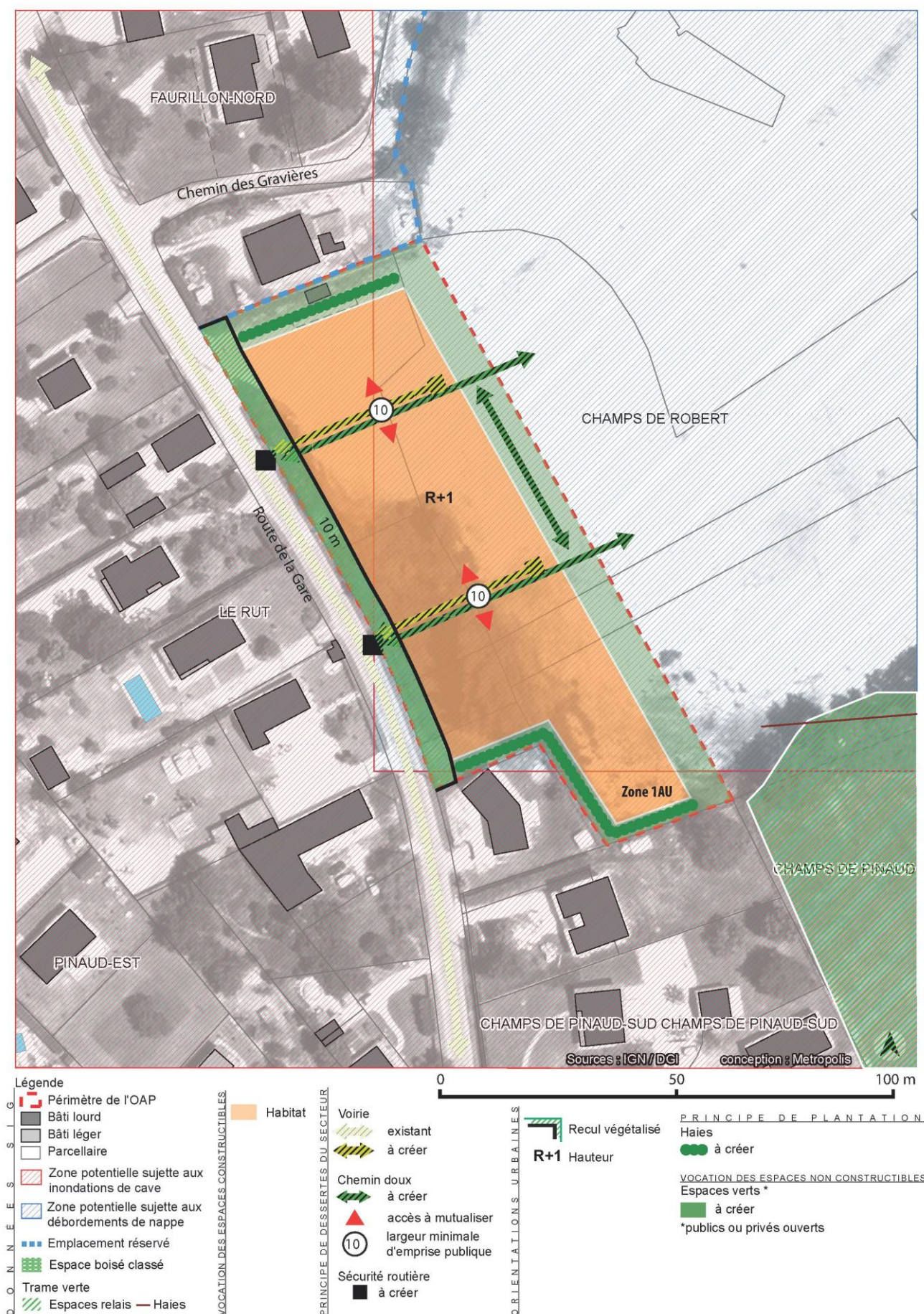
S'il s'agit d'une entité urbaine secondaire de développement vis-à-vis du centre-bourg, elle s'inscrit dans une logique de continuité vis-à-vis du contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, en lien avec les OAP « Pinaud Faurillon » et « Chemin des Gravières ». Elle vient en effet compléter le tissu du hameau identifié comme étant le plus densifié le plus connecté au bourg.

L'aménagement de ce site soulève des enjeux d'accessibilité, de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage, en lien notamment avec la zone Nt (Naturelle touristique) à l'Est du secteur de valorisation des anciennes gravières.



Localisation du secteur « Rue des Gravières »

1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	La vocation principale du secteur 1AU est résidentielle.	Un maximum de 15 logements ordinaires est programmé. Ce secteur éloigné du centre-ville n'est pas prioritaire pour le développement de logements sociaux.	
Forme urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Marge de retrait par rapport aux voies : recul minimum de 5m • Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite ou à 3m minimum • Hauteur maximale : 9m • Emprise au sol maximale : 40% (bande A) et 20% (bande B) • Emprise en pleine terre minimale : 50% (bande A) et 70% (bande B) 	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. Une attention très forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour <i>a minima</i> de 30 ans.	En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation des zones à enjeux.	
Orientations paysagères et environnementale	Les espaces verts communs permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels et une certaine respiration urbaine. Sur les lisières de l'opération, des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>d'arbres, arbustes en pleine terre), seront plantées.</p> <p>Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.</p> <p>Un recul de constructibilité de 10 mètres minimum est exigé depuis la route de la Gare, afin de s'inscrire en continuité de l'implantation urbaine environnante. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.</p>	<p>Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p> <p>La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).</p>	<p>Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p> <p>Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « débordement de nappes » en grande partie). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.</p>
Principes de circulation / voies	<p>Les voiries seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur la Route de la Gare.</p> <p>Des cheminements doux viendront connecter l'opération depuis la Route de la Gare jusqu'à la zone Nt (Naturelle touristique) à l'Est du secteur.</p>	<p>Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.</p> <p>Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 7 500 m², pour la réalisation minimale de 15 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...),</p>		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

6. GRAND FRAPPE

1.1. PRESENTATION DU SITE

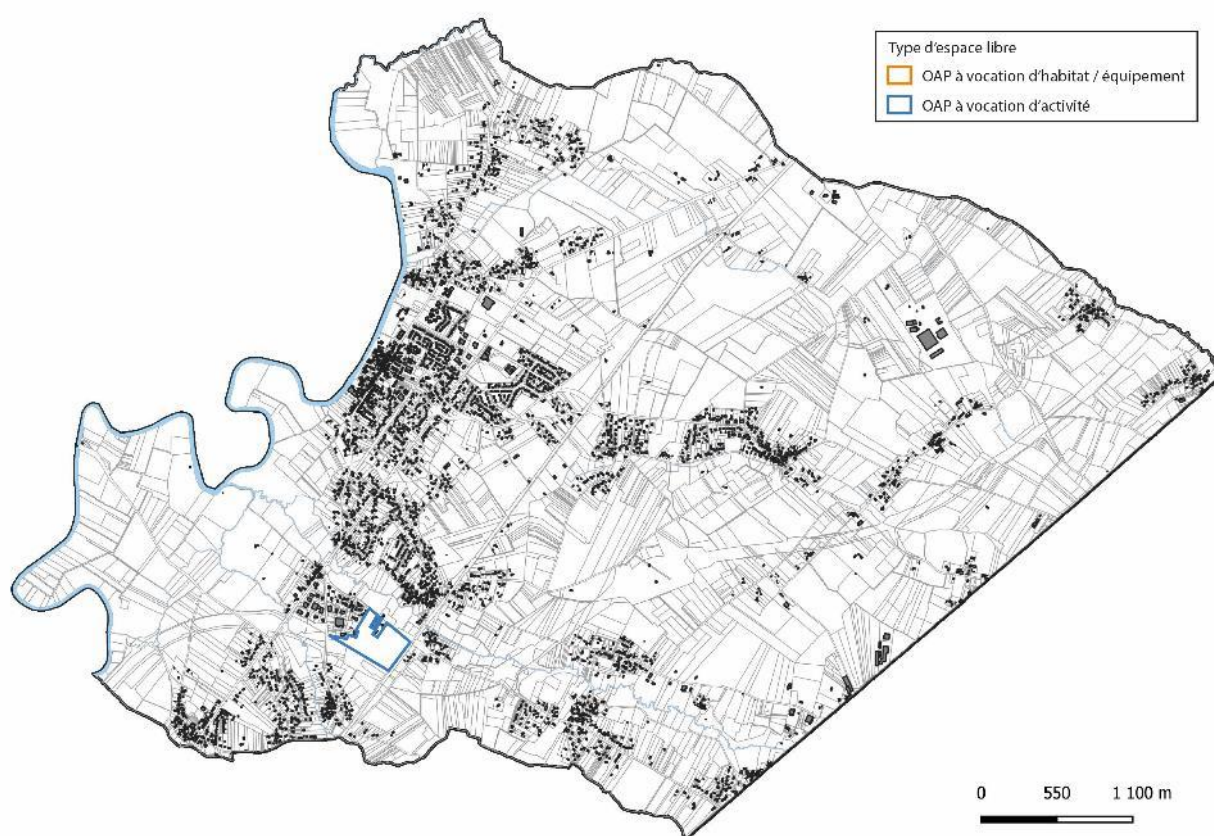
Secteur 1AUx
Superficie globale : 102 041 m ²

Le site « Grand Frappe » est localisé au Sud de la commune de Saint-Denis-de-Pile, à l'Est de la zone d'activités économiques existante « Grand Frappe ».

Délimité par l'autoroute A89 au Sud, et par la voie ferrée à l'Est, ce site s'inscrit à la fois :

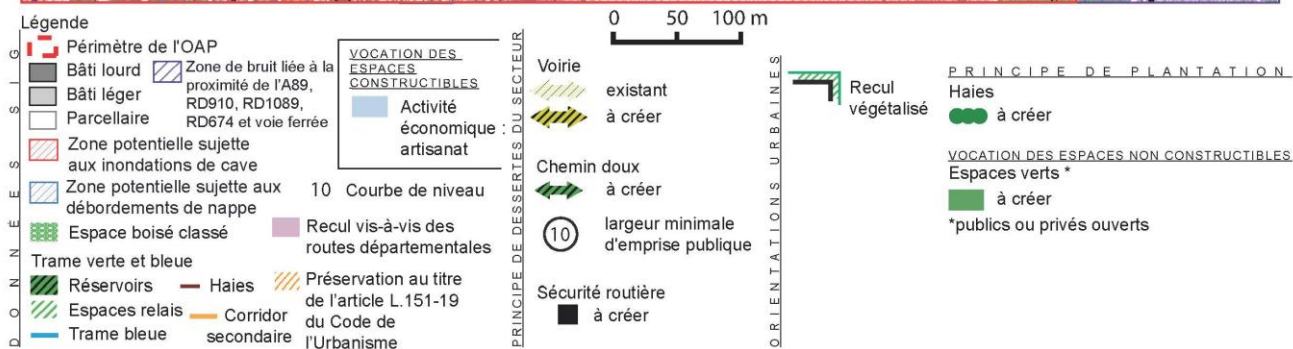
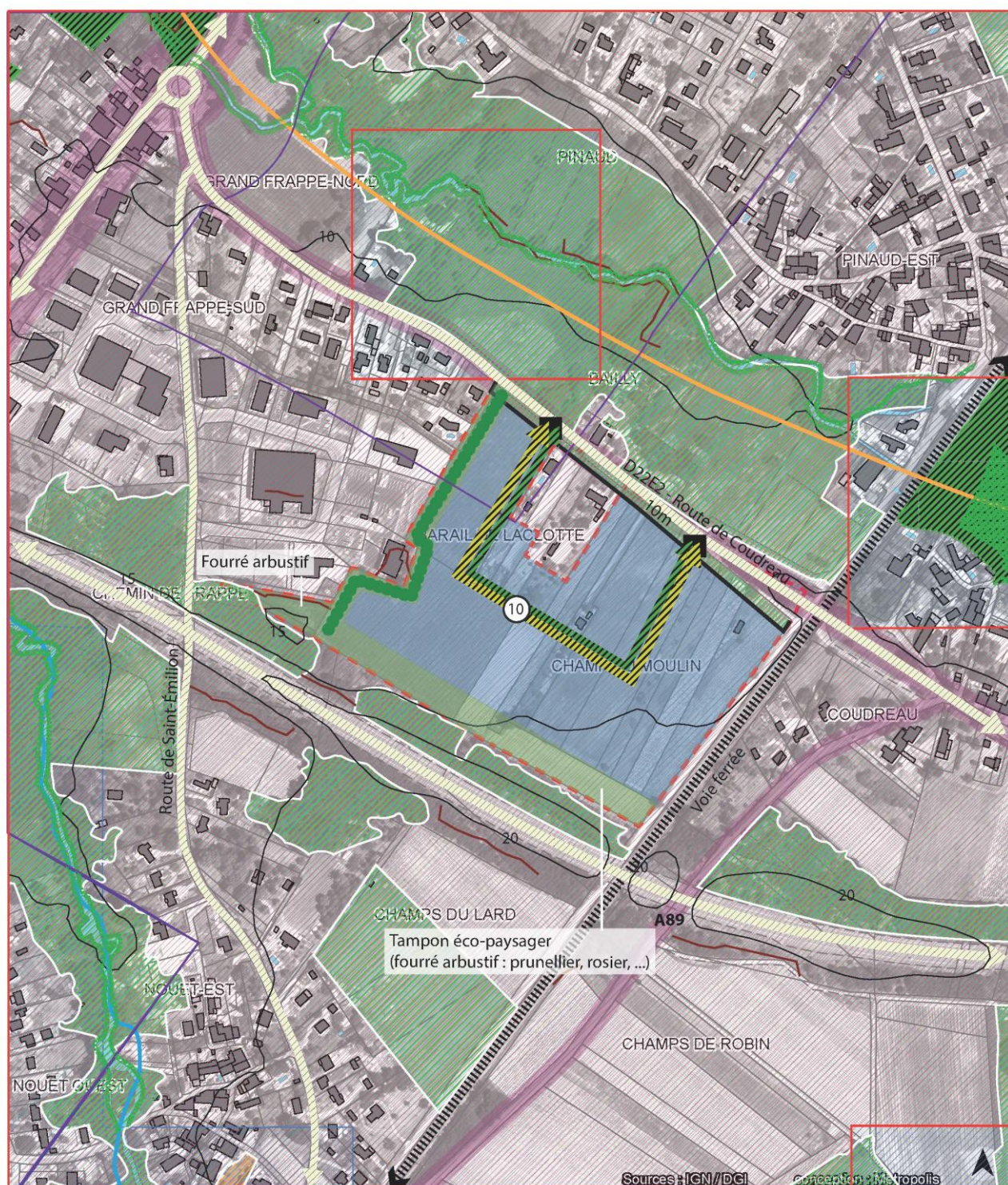
- dans un tissu urbain fragmenté entre la zone d'activités à l'Ouest, l'habitat à dominance pavillonnaire et les infrastructures routières et ferroviaires ;
- à proximité des espaces naturels et agricoles, et notamment du ruisseau de Lavie.

L'aménagement de ce site soulève ainsi des enjeux d'accessibilité et d'intégration du site dans son environnement urbain et paysager.



Localisation du secteur « Grand Frappe »

1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	La vocation principale du secteur 1AUx est l'activité économique à vocation artisanale.		
Forme urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Marge de retrait par rapport aux voies : recul minimum de 5m • Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : 5m minimum • Hauteur maximale : 12m • Emprise au sol maximale : 70% • Emprise en pleine terre minimale : 30% 		
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif ? il devra être raccordé à ce réseau.</p> <p>Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour <i>a minima</i> de 30 ans.</p>	<p>En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma.</p> <p>Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation des zones à enjeux.</p>	<p>En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse.</p>
Orientations paysagères et environnementales	<p>L'aménagement du site devra prioritairement être conçu de façon à limiter autant que possible les impacts sur la prairie mésophile, favorable à l'accueil de la Cisticole des Joncs.</p> <p>Les espaces verts communs permettront d'assurer des espaces de respiration urbaine sur ce site à vocation artisanale.</p> <p>Sur la lisière Sud de l'opération, une bande tampon éco-paysagère sera aménagée dans le</p>	<p>Les espaces libres publics devront être paysagés <i>a minima</i> suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).</p> <p>Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée et orientée de façon à maintenir / recréer des habitats de type « prairie mésophile ». A cet effet, lors de la phase travaux, il est préconisé le stockage sur site des terres excavées issues de la prairie mésophile de fauche, afin</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>prolongement du fourré arbustif existant (à conserver et bénéficiant d'une identification au titre du L.151-23 CU), avec une profondeur minimale de 30 m. La composition botanique de cette zone tampon à créer devra s'appuyer sur celle composant le fourré arbustif, qui sera ainsi prolongé : prunellier, cornouiller sanguin, rosier...). Les abords de ces plantations, compris dans la bande tampon, seront végétalisés et gérés afin de recréer des habitats de type « prairie mésophile ».</p> <p>Les haies à créer devront être vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Elles ne devront pas être monospécifiques, présenter un minimum de 3 essences, et privilégiant notamment le prunellier, le cornouiller sanguin et le rosier.</p> <p>Sur la lisière Ouest, la zone de contact avec le secteur à caractère résidentiel (Uh) devra faire l'objet d'un traitement particulier. L'aménagement éco-paysager devra être particulièrement soigné et conçu de façon à limiter très fortement les perceptions visuelles et les nuisances sonores du site de Grand Frappe.</p> <p>Un recul de constructibilité de 10 mètres minimum est exigé depuis la route de Coudreau (D22E2), en lien notamment avec le recul depuis la départementale. Ce recul devra être végétalisé, planté et entretenu. La haie arborée</p>	<p><i>écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p> <p>La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).</p> <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal notamment, devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.</p> <p>Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire...).</p> <p>Le recours à des dispositifs de production d'énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières...).</p>	<p>de conserver la banque de graines des graminées présentes et permettre leur réensemencement sur site, le cas échéant.</p> <p>Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p> <p>Dans le cadre de l'aménagement futur du site, les espaces verts et libres de toute construction à créer pourront être conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers de cet espace économique (ex : zone de confort thermique lors de périodes de fortes chaleur, espace de convivialité...).</p> <p>La mise en place de gîtes artificiels favorables à l'accueil de la biodiversité au niveau des bâtiments, est encouragée.</p> <p>Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondation de cave » en grande partie). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>existante au Nord-Est du site, pourra être conservée.</p> <p>La voirie principale créée sur le site devra bénéficier d'un traitement paysager, incluant la plantation d'un alignement d'arbres de part et d'autre de la voie.</p> <p>En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer le site (façade principale des bâtiments, par exemple), ces derniers pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée (habitations en Uh et A).</p> <p>Le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.</p>		
Principes de circulation / voies	<p>La voirie sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur la route de Coudreau (D22E2).</p> <p>Un cheminement doux viendra compléter l'accessibilité du site.</p>	<p>Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement VL et des aires de retournement est attendu.</p> <p>Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.</p> <p>Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables.</p> <p>Le réseau interne de voiries qui sera créé, ainsi que les aires de stationnements associées, devront être conçus de façon à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • limiter les manœuvres des véhicules (notamment poids-lourds) et à faciliter la 	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>gestion des flux de transit ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • maîtriser les nuisances sonores perceptibles par le voisinage (habitations en Uh et A). 	
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 102 041 m².</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un/des ouvrage(s) de défense incendie (PEI, bâche...), caractérisé(s) de « disponible(s) » selon le SDIS.</p>	<p>L'aménagement interne du site devra être conçu de façon à pouvoir assurer la défense incendie du site en tout point de ce dernier.</p>	

7. GENERAL DE GAULLE

1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AU
Superficie globale : 2 250 m ²
Nombre de logements : 14
Part de logements sociaux : 100%

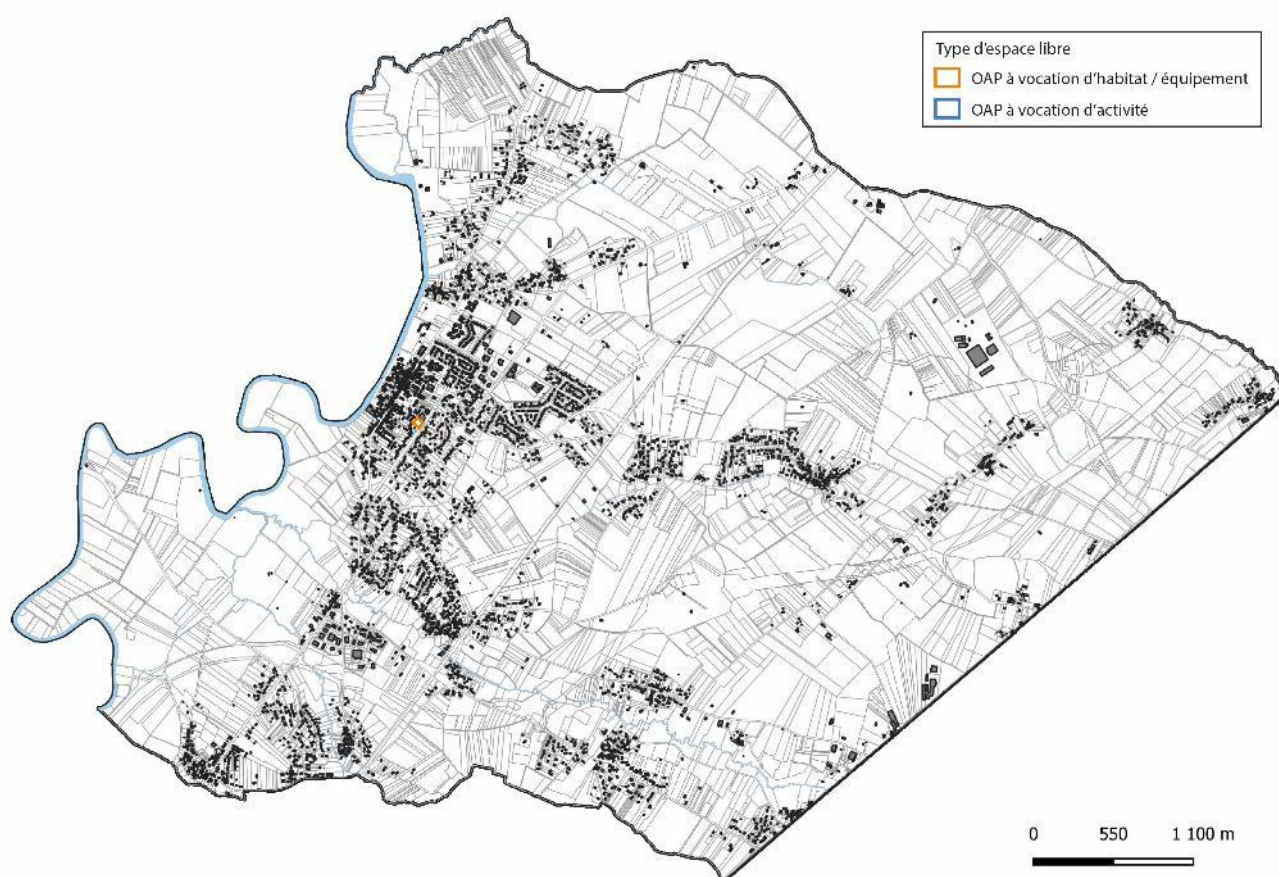
Le site « Général de Gaulle » est localisé au sein du cœur de bourg de Saint-Denis-de-Pile, à proximité immédiate des équipements structurants sur la commune : salle des sports, crèche « La Souris Verte », Maison de l'Isle,...

Délimité par l'Avenue du Général de Gaulle et la rue de la Résidence de l'Isle, ce site s'inscrit à la fois dans le tissu urbain de cœur de bourg et celui des quartiers d'habitat pavillonnaire prédominants sur le territoire communal.

L'aménagement de ce site soulève ainsi des enjeux d'accessibilité et d'intégration du site dans son environnement.

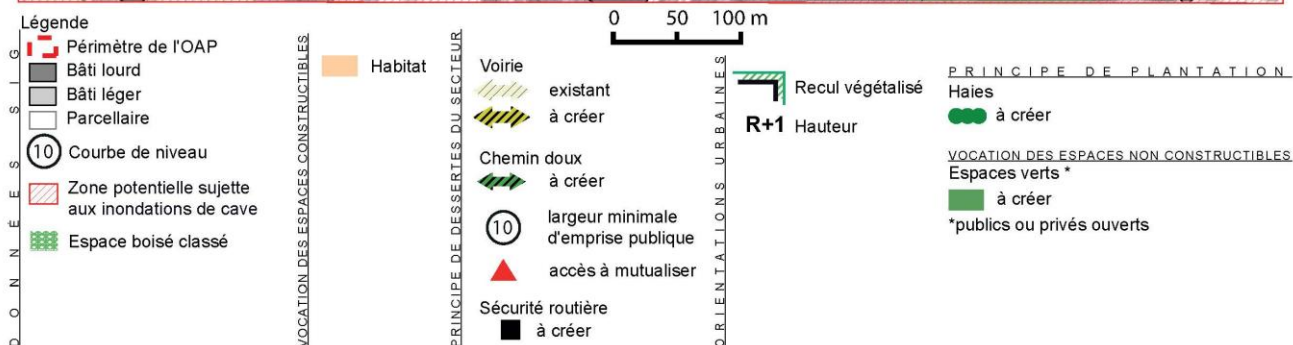
Le site est en partie en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi). Les dispositions figurant dans le règlement du PPRi s'appliquent, dans un degré de « conformité ».

Le site est situé dans le périmètre de protection lié à l'Eglise Saint-Denis, classée au titre des Monuments Historiques.



Localisation du secteur « Général de Gaulle »

1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	La vocation principale du secteur 1AU est l'activité économique à vocation résidentielle.	14 logements sont programmés. 100% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Marge de retrait par rapport aux voies : recul minimum de 5m • Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite ou à 3m minimum • Hauteur maximale : 7m à l'égout du toit. • Emprise au sol maximale : 70% • Emprise en pleine terre minimale : 30% sauf opérations de logements sociaux		
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau.</p> <p>Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour <i>a minima</i> de 30 ans.</p>	<p>En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma.</p> <p>Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation des zones à enjeux.</p>	
Orientations paysagères et environnementales	<p>Les espaces verts communs permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels et une certaine respiration urbaine.</p> <p>Sur les lisières de l'opération, une bande tampon éco-paysagère sera aménagée, afin d'éviter les</p>	<p>Les espaces libres publics devront être paysagés <i>a minima</i> suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>problématiques de vis-à-vis avec les constructions riveraines.</p> <p>Les haies à créer devront être vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Elles ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.</p> <p>Un recul de constructibilité de 10 mètres minimum est exigé depuis l'Avenue du Général de Gaulle, afin de s'inscrire dans la logique urbaine environnante et de garantir un espace de respiration. Ce recul devra être végétalisé, planté et entretenu.</p>	<p>Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p> <p>La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).</p>	<p>Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p> <p>Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondation de cave »), avec présence de formations imperméables (masque BDLISA V2). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.</p>
Principes de circulation / voies	<p>La voirie sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur l'Avenue du Général de Gaulle</p> <p>Un cheminement doux viendra compléter l'accessibilité du site.</p>	<p>Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.</p> <p>Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 2 250 m², pour la réalisation minimale de 14 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense</p>		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	incendie (PEI, bâche...), caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

8. CHAMP D'HENRY/LA CIME DU BOIS

1.1. PRESENTATION DU SITE

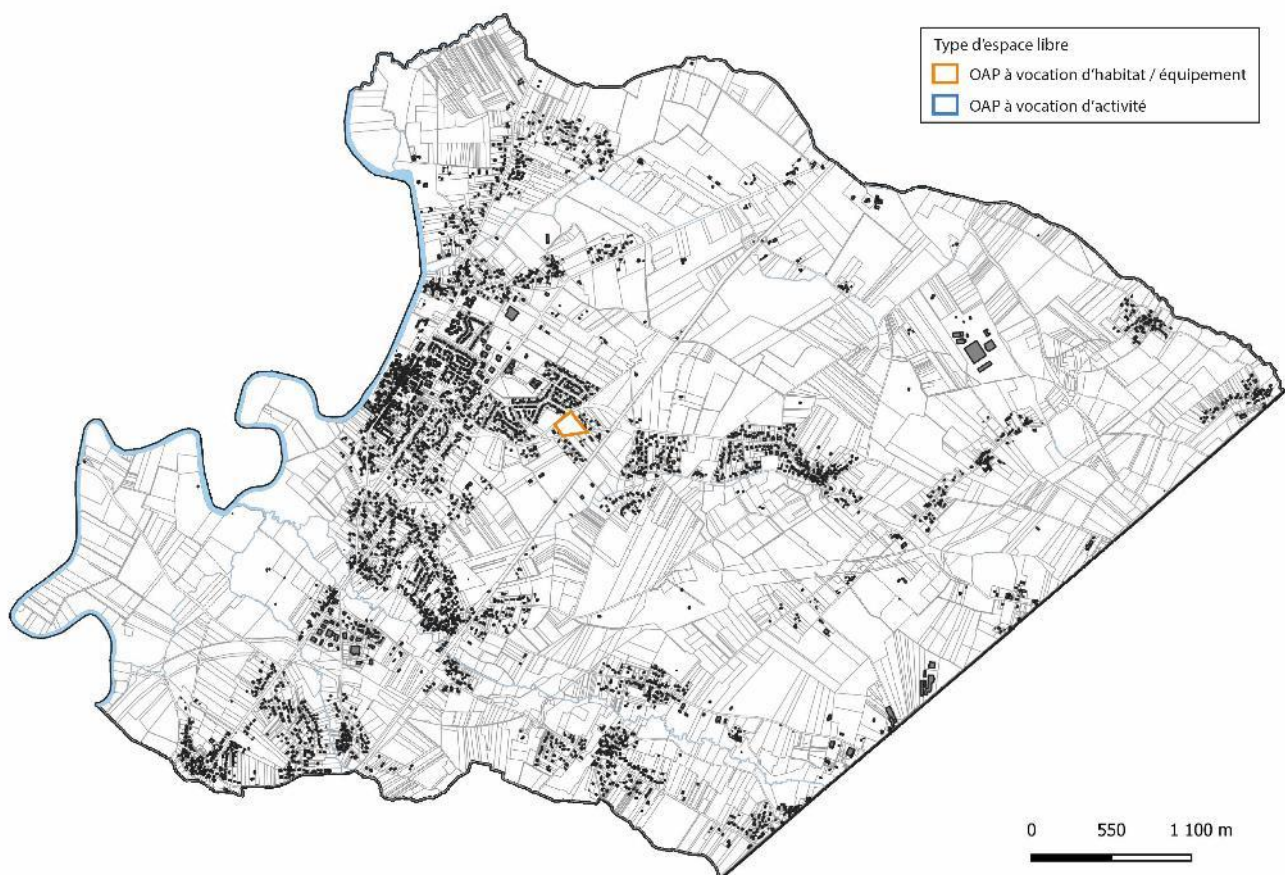
Secteur 1AU
Superficie globale : 20 000 m ²
Nombre de logements maximum : 62
Part minimale de logements sociaux : au minimum 70%

Le site « Champ d'Henry / La Cime du Bois » est localisé à l'Est du bourg de Saint-Denis-de-Pile, délimité par la Route de l'Europe (D22) au Nord, et par le chemin du Champ d'Henry au Sud.

Il s'agit d'un secteur stratégique destiné au développement de la future gare, rapprochant les fonctionnalités entre cet équipement et le centre-bourg, la halte actuelle étant située de façon plus excentrée au Sud de la commune.

L'aménagement du site soulève des enjeux d'accessibilité et d'intégration dans l'environnement urbain, architectural et paysager du secteur.

Le Lotier grêle (espèce protégée en Aquitaine) est potentiellement présent sur la frange Nord du site, le long de la route de l'Europe.



Localisation du secteur « Champ d'Henry / La Cime du Bois »

1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	La vocation du secteur 1AU est l'aménagement de la gare (équipement + logements).	62 logements sont programmés ? Au minimum 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Marge de retrait par rapport aux voies : recul minimum de 5m • Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite ou à 3m minimum • Hauteur maximale : 9m • Emprise au sol maximale : 70% <p>Les opérations de logements sociaux peuvent appliquer une emprise au sol plus importante</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise en pleine terre minimale : 30% <p>sauf opérations de logements sociaux</p>	<p>Les bâtis en R+1 seront privilégiés. Les bâtis en R+2 le seront sur les espaces qui ne présentent pas de problématique de vis-à-vis, notamment sur la RD22.</p> <p>Les constructions proches des voies seront en R+1 et les constructions en coeur d'îlot pourront présenter une hauteur allant jusqu'au R+2.</p> <p>Les faîtages des constructions devront être parallèles aux voies, 2,</p> <p>Les constructions reproduiront des formes de type agricole traditionnel (hangars, cuiviers...).</p>	
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif ?, il devra être raccordé à ce réseau.</p> <p>Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour <i>a minima</i> de 30 ans.</p>	<p>En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction seront positionnés selon les principes du schéma.</p> <p>Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur, et la préservation des zones à enjeux.</p>	
Orientations paysagères	Afin de favoriser l'intégration du site dans le tissu urbain existant, une intégration paysagère soignée est attendue, avec une place notable	Les espaces libres publics devront être paysagés <i>a minima</i> suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>accordée au végétal arboré.</p> <p>Les espaces verts communs permettront de garantir une certaine respiration urbaine au sein de l'opération.</p> <p>Le Lotier grêle est potentiellement présent le long de la route de l'Europe. Si sa présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée, avec un transfert <u>sur site</u> au niveau des espaces verts créés ; • ou une récolte conservatoire de graines de Lotier au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts <u>du site</u>. <p>Le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.</p>	<p>végétalisés (couvre-sols, vivaces...).</p> <p>Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p> <p>La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).</p> <p>Le recul des constructions doit être assuré depuis la route de l'Europe, accompagné de plantations comprenant un mélange d'arbres de haute tige et de haies.</p>	<p>Les espaces verts pourront faire l'objet d'une mise en valeur écologique, pour permettre l'expression de la biodiversité locale : pose de nichoirs pour l'avifaune, installation de chiroptières pour accueillir les chauves-souris...</p> <p>Eu égard à la forte végétalisation attendue sur le site, les espaces verts et libres de toute construction à créer pourront être conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs habitants (ex : zone de confort thermique lors de périodes de fortes chaleurs, espace récréatif et de convivialité...). La connexion écopaysagère de ces zones de quiétude, sera alors encouragée.</p> <p>La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.</p> <p>Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p> <p>Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondation de cave »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.</p> <p>Concernant le Lotier grêle, l'opportunité du transfert de banquettes de sol est à</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			analyser au regard de la répartition de l'espèce sur site et à ses abords immédiats, mais aussi du risque de propagation d'espèces exotiques envahissantes. En cas de récolte conservatoire de graines de Lotier grêle, celle-ci doit avoir lieu de juin à août (graines récoltées à maturité), par temps sec.
Principes de circulation / voies	<p>La voirie sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur le chemin du Champ d'Henry.</p> <p>Des cheminements doux viendront connecter les aménagements existants, en lien avec les aménagements réalisés sur la rue Antoine de Saint-Exupéry (piste cyclable, arrêts de bus, ...).</p>	<p>Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.</p> <p>Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 20 000 m², pour la réalisation de 20 logements minimum.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...), caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		