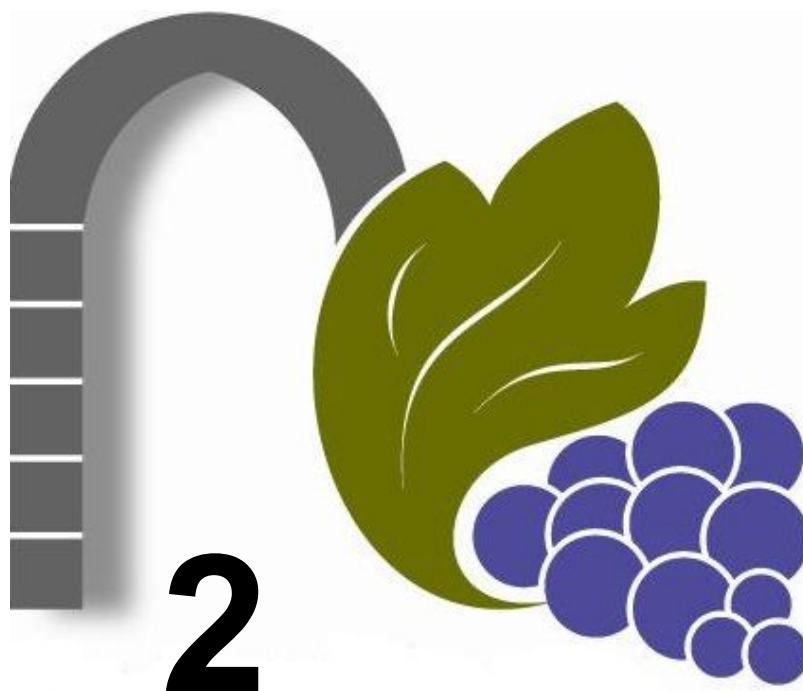


P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

La Lande de Fronsac



P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

DOSSIER D'APPROBATION

P.L.U.	PRESCRIPTION	PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
	11 aout 2008	23 octobre 2014	6 avril 2016	21 décembre 2016 au 19 janvier 2017	
 A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue					

Principes et valeurs fondant le

Projet d'Aménagement et de Développement Durable de LA LANDE DE FRONSAC

Idéalement située à 25 km de Bordeaux sur la RD 670 entre St André de Cubzac et Libourne et proche de deux autoroutes (l'A10 reliant Paris – Espagne) (l'A9 reliant Lyon), la commune de La Lande de Fronsac a profité de cet emplacement privilégié pour connaître un fort développement démographique ces dernières années.

Petite commune viticole dans les années soixante (512 habitants) elle a connu une évolution qui a conduit sa population à 2300 habitants en 2011 tout en développant son secteur économique commercial et artisanal par la création de zones d'activités dynamiques.

Après une période d'urbanisme sans règle conduisant à un mitage environnemental déplorable une véritable politique urbanistique a été mise en œuvre par la mise en place d'un Plan d'Occupation des Sols dès 2001, créant des conditions d'une urbanisation régulée et maîtrisée.

La création des premières tranches d'assainissement collectif sur le village ont concouru à mettre en place une véritable politique en matière de construction pour avoir un aménagement urbain conforme aux règles en matière d'environnement et d'urbanisme.

L'essor démographique durant les années précédentes a surtout porté sur des primo accessions à la propriété. Ces nouveaux habitants sédentarisés vont se fixer et sous peu il faudra faire face au vieillissement de la population et pour retrouver un équilibre démographique satisfaisant créer une véritable offre en matière de logement locatif à même d'attirer une population jeune et mobile telle qu'elle se présente aujourd'hui.

Jadis cité dortoir La Lande de Fronsac progressivement se donne également les moyens d'offrir un bassin d'emploi sur place à même de fixer la population par le biais de la création de zones artisanales.

Dans le cadre du PLU La Lande de Fronsac veut se donner aujourd'hui les moyens d'anticiper les actions à mener pour permettre une gestion cohérente et un développement réfléchi de son territoire tout en garantissant la préservation de ses espaces naturels, agricoles et son patrimoine bâti.

La Lande de Fronsac envisage :

- **de développer l'attractivité du territoire communal** aidé en cela par sa situation géographique idéale, village rural à proximité d'une métropole et d'axes routiers important, par un développement harmonieux assurant une progression maîtrisée de sa démographie en apportant en parallèle les équipements et les services à la hauteur des exigences de sa population, en préservant sa culture viticole historique et en valorisant son patrimoine.
- de profiter de l'attractivité communale pour de devenir à terme une véritable « petite ville », avec un centre bourg qui affirmerait son identité et sa centralité au travers de ses éléments emblématiques tels que l'église, et les équipements collectifs tels que l'école et la nouvelle mairie,
- de développer sa population avec actuellement 2300 habitants environ, c'est environ 550 habitants supplémentaires à 20 ans qui sont souhaités (pour 2035), conformément au document d'orientation et d'objectif du SCOT du Grand Libournais.
- de préserver les activités agricoles, viticoles, au plan économique, mais également au plan du cadre de vie, dans la mesure du possible eu égard à la place qui doit être réservé au développement des logements dans la commune et notamment dans le centre bourg
- Le développement urbain harmonieux marquera une juste répartition entre les constructions individuelles de **propriétaires** visant à s'établir et se sédentariser, des constructions **locatives** Individuelles ou de groupe, permettant un mixage de la population, l'arrivée d'une population jeune et renouvelée.
- **Le développement du commerce de l'artisanat et des services** par le biais de zones spécifiquement destinées à cette effet, pourvoyeuse d'emploi locaux.
- **La construction d'infrastructures** accompagnant le développement démographique

Tout ceci en protégeant les milieux naturels (bois, bords de la Virvée et zone viticole)

- Le développement des communications numériques et de loisirs sera vu au travers de l'échelle communautaire
- La commune se fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, par exemple en termes de localisation avec une réflexion importante sur le bourg et en termes de superficie en ayant la volonté de réduire de façon significative la consommation de l'espace par rapport à ce qui s'est fait dans le cadre du POS. Ainsi, si la consommation liée au logement en assainissement autonome est difficile à limiter en deçà du seuil nécessaire à ces installations, le projet réduit les possibilités de constructions nouvelles dans les écarts, et entend utiliser l'espace dans le bourg de façon mesurée, en optimisant l'espace par rapport au nombre de logements qui peuvent être créés ;. Le projet de PLU porte la surface consommée par logement à moins de 700m² contre 920m² actuellement constaté (2002/2014). De plus, au regard de la consommation annuelle constatée entre 2002 et 2014, c'est-à-dire 1.93ha/an, le projet de PLU s'établit sur une modération alliant une réduction à 1.3ha/an maximum et une densification approchant les 15 logements/ha.

L'objectif et les enjeux de ce PLU

✚ **Reconsidérer les zones d'urbanisation futures** au regard du code de l'urbanisme et du respect de l'environnement avec pour fil conducteur un assainissement collectif garant d'un comportement éco citoyen et d'une démographie respectueuse des terres.



La zone prioritaire de construction sera le Centre Bourg et pour les raisons suivantes :

- Victime de son mitage La Lande de Fronsac avec 2300ha ne possède pas de centre bourg comme la plupart des communes voisines ;
- Matérialisé par l'église, la mairie, le centre bourg dans le PLU est circonscrit par l'assainissement collectif qui permet le développement urbain en toute sécurité au niveau environnemental ;
- Ce centre bourg alternera le bâti collectif et individuel
- Le locatif fortement déficitaire sur la commune, comme les logements sociaux seront réhabilités pour trouver une place normale dans un village de l'importance de La Lande de Fronsac
- L'urbanisation sera progressive pour ne pas avoir de perte démographique mais contrôlée pour que les infrastructures suivent. La desserte des zones urbaines sera assurée par une voirie, des chemins pédestres, et des zones paysagères seront créées pour aménager l'ensemble.



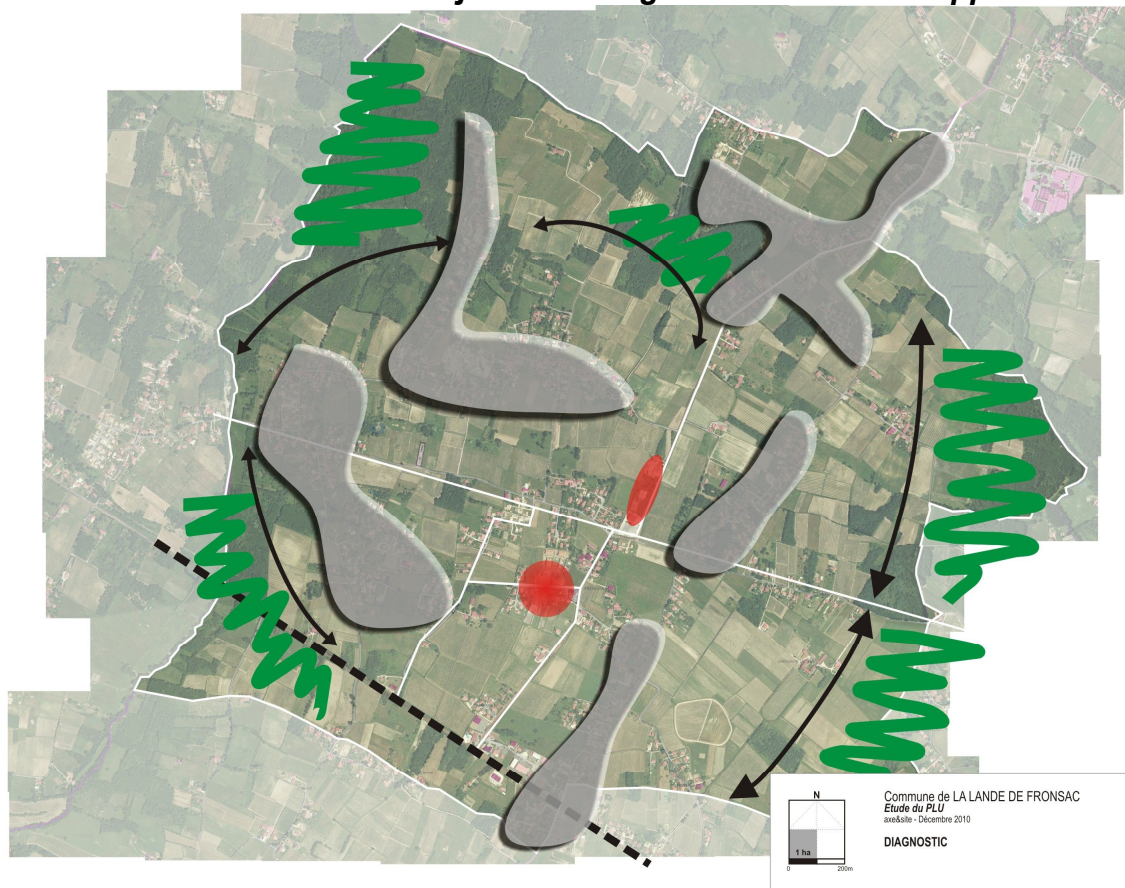
En parallèle au développement du centre bourg le confortement cohérent des hameaux sera envisagé en respectant l'activité agricole pour préserver l'équilibre entre espaces bâtis et espaces naturels

Orientation en matière d'environnement

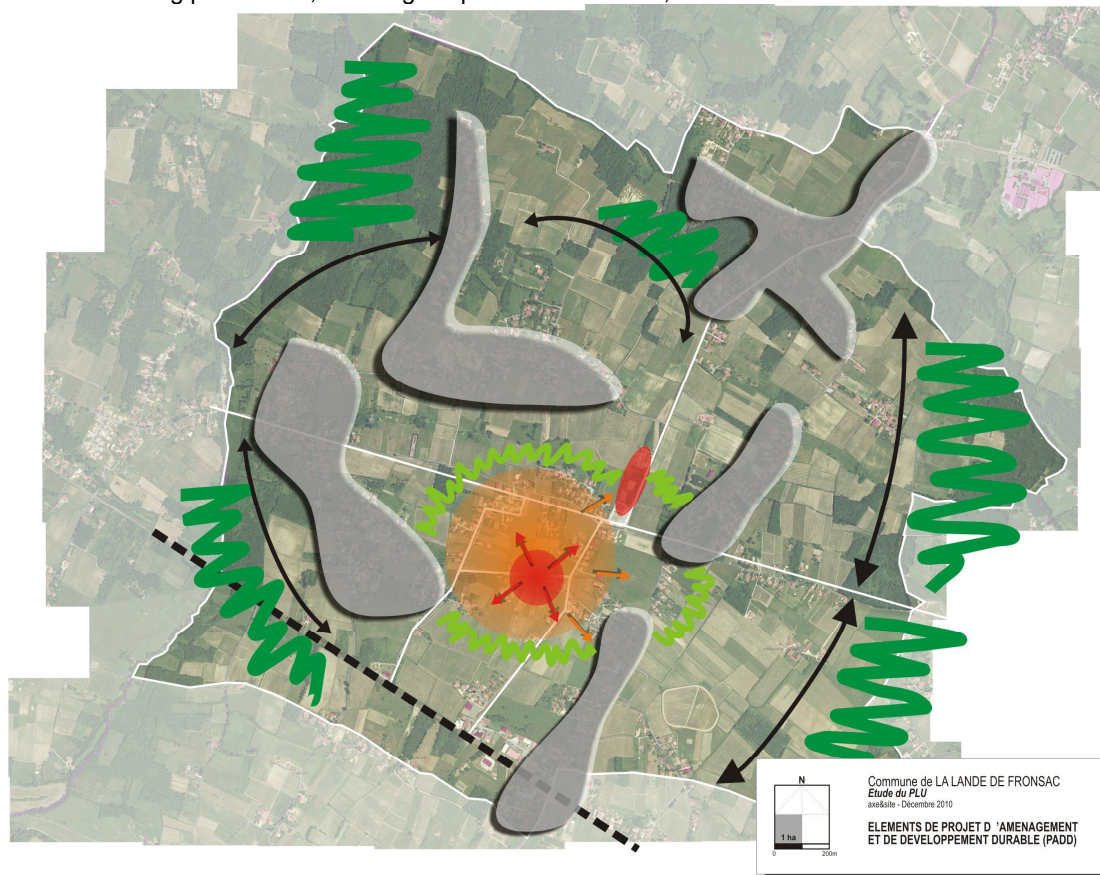
- ✚ **Conserver la richesse naturelle du Territoire** en assurant une gestion maîtrisée du développement urbain en maintenant les espaces agricoles et naturels et en protégeant les éléments à forte valeur écologique et patrimoniale, préservant ainsi les continuités écologiques
- ✚ **Poursuivre et développer l'assainissement collectif** par la création de la 4^{ème} tranche : Salle des fêtes - église ; et la 5^{ème} tranche salle des fêtes – route royale et bois de Landecotte et Route de Landecotte
 - Participer à l'amélioration de l'efficience en EQ/H de la station épuration de Lugon Cadillac permettant d'absorber le développement démographique de La Lande de Fronsac.
 - Participer avec le SIAEPA à la création d'une retenue des eaux de la Virvée en période de crue par la création d'un étang de retenue sur un terrain offert par la commune et participer à la création d'une station d'épuration à rhyzophite sur un terrain également offert au SIAEPA par la municipalité. La conjonction de ces 2 ouvrages permettant à terme l'assainissement collectif du versant ouest de La Lande de Fronsac
- ✚ **Prendre en compte les résultats de l'étude hydrologique** pour intégrer la gestion des eaux pluviales dans un futur proche
- ✚ **Préserver la qualité du cadre de vie naturel** qui donne à notre village cette notion de bien vivre
- ✚ **Participer à l'amélioration de la collecte** sélective et du tri des ordures ménagères
- ✚ **Favoriser le déplacement des piétons et cyclistes** à partir des voies existantes et par la création de nouvelles
- ✚ **Revoir et aménager et sécuriser les entrées du village** (entrée et sorties d'agglomération)
- ✚ **Faciliter le stationnement** dans le centre bourg
 - Créer l'aménagement voirie et trottoir (centre bourg, route de Compostelle, route des templiers)
 - Aménager le parking de la salle des fêtes.

En résumé réussir le développement de La Lande de Fronsac vers une « **petite ville** » conservant la proximité sociale grâce à un bourg structuré - un véritable centre bourg – à même d'offrir à ces habitants infrastructures et services par la poursuite de l'adaptation des équipements et des structures en développement.

ILLUSTRATIONS du Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Un centre bourg peu affirmé, un mitage important du territoire, dans un environnement boisé et viticole



Le PADD consiste à affirmer le développement du « centre bourg », tout en conservant la cohérence des hameaux, et en affirmant les espaces à forte valeur écologique et patrimoniale