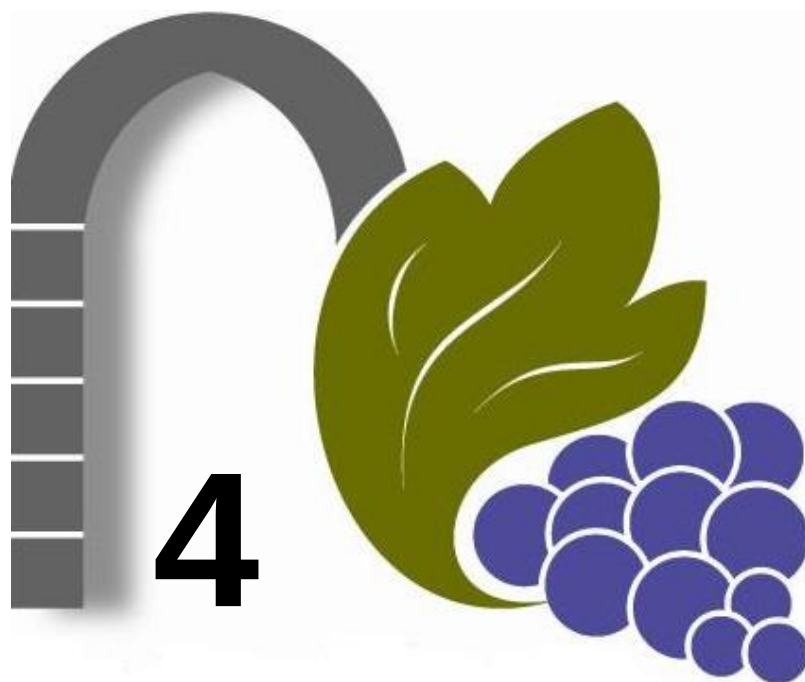


P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

La Lande de Fronsac



O.A.P.
Orientations d'Aménagement et de Programmation
2020

P.L.U.	PRESCRIPTION	PADD	ARRET	APPROBATION
	11 aout 2008	23 octobre 2014	6 avril 2016	30/03/2017 Modification simplifiée n°1 : 27/11/2017 Modification simplifiée n°2 : 14/05/2019 Modification simplifiée n°3 : 02/06/2021 Révision Allégée n°1 : 16/11/2022
 A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue			 GRAND Libournais Pôle Territorial	

Les objectifs énoncés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en particulier sur les problématiques du respect de la qualité de l'urbanisme et du logement doivent trouver un écho dans le document d'urbanisme, qui favorise les souhaits émis dans le PADD.

Pour cela la commune a identifié des secteurs sur lequel ces questions trouvent un écho et qui font l'objet d'**orientations d'aménagement** :

- A. Centre bourg
- B. Chantier médiéval

Une orientation affirme une volonté de conforter voire créer un véritable « centre bourg » (A) avec une densification affirmée autour d'équipements collectifs existants. *

L'autre orientation est à vocation de services et d'activités touristiques, culturelles et sociales avec la réalisation d'un chantier médiéval (B).



Situation des orientations d'aménagement sur la commune

Au plan de **la programmation**, ces différentes orientations font l'objet de zonages qui indiquent leur rythme de développement, c'est à dire en zone U, d'urbanisation immédiate, AU urbanisation différée.



Le centre bourg constitue le cœur du développement de la commune de La Lande de Fronsac.
C'est un lieu de centralité dans lequel se trouvent les principaux bâtiments de la vie sociale : la Mairie, l'église, l'école.

Le bourg dispose de grands terrains sur lesquels s'est portée une réflexion quant au contenu mais également aux formes urbaines eu égard à la structure existante.

Ces grands espaces permettent de se projeter à plus ou moins long terme dans le futur du développement communal, en ménageant son développement au travers une orientation d'aménagement qui traite de l'occupation de l'espace, de son fonctionnement.

Ainsi des espaces dédiés plus particulièrement aux logements sont identifiés (en jaune et mauve sur le plan) alors que d'autres espaces participent de la vie publique (en orangé sur le plan). Un secteur mixte (jaune hachuré en orange) situé à côté de l'église propose de nombreuses fonctions urbaines (une dizaine de logements, activités, équipements, etc.).

Les logements se déclinent sous forme :

- soit d'habitat individuel sur une parcelle, soit sous forme d'habitat accolé de type « maisons de ville » ou échoppes. Ce sont les aplats de couleur mauve qui les indiquent.
- alors que les logements sous forme de collectifs, permettant de loger une population plus importante en consommant moins de terrain, d'offrir des logements aux jeunes et aux seniors, de proposer du locatif sont indiqué par des aplats de teinte jaune. Dans ce cadre le règlement prévoit de consacrer 20% des logements à des logements sociaux non pas dans des bâtiments spécifiques mais fondus dans le bâti de sorte à agir dans une démarche de mixité sociale aboutie.

Des cheminements automobiles permettent de relier les quartiers entre eux (pointillés rouge), des cheminements doux pour les piétons et les vélos (pointillés verts) indiquent la volonté communale de privilégier ces modes de déplacements tant du point de vue de la sécurité, que des liens sociaux que cela peut engendrer, ainsi que des préoccupations environnementales par un recours moindre à la voiture.



Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement

Surface :

- Collectif : 3ha45 (jaune)
- Pavillonnaire et groupé : 6ha05 (mauve)
- Equipement : 1ha80 (orangé)
- Mixte : 1ha00 (jaune hachure orangée)

La commune affiche préférentiellement une urbanisation par un habitat pavillonnaire soit isolé sur la parcelle à l'image de ce que l'on trouve « traditionnellement » sur le territoire mais également sous forme **de maisons accolées (en mauve sur le plan)**, qui se situeraient en contact direct avec les maisons existantes alors que le reste de la parcelle peut accueillir des **logements collectifs (en jaune sur le plan)** en particulier pour affirmer la centralité du bourg aux abords de l'église, mais également à proximité des équipements publics.

La proportion des maisons occuperait de l'ordre de 50% de l'emprise de la zone objet de cette orientation d'aménagement.

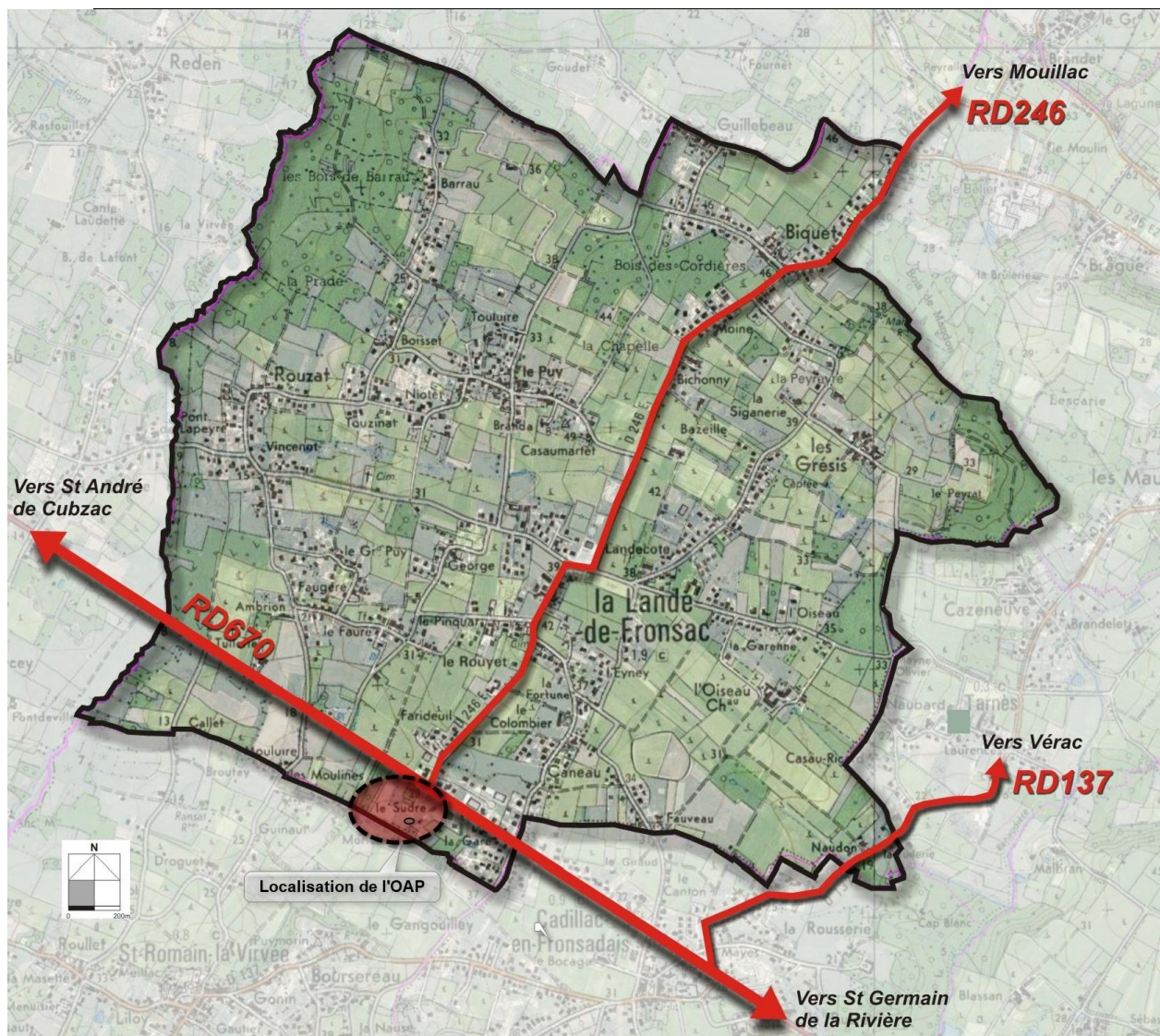
Les voiries (pointillés rouges) visent à éviter l'effet de voie impasse pour relier le développement au tissu urbain existant.

Les cheminements piétons (pointillés verts) convergent vers le pôle public : mairie/ école/ église.

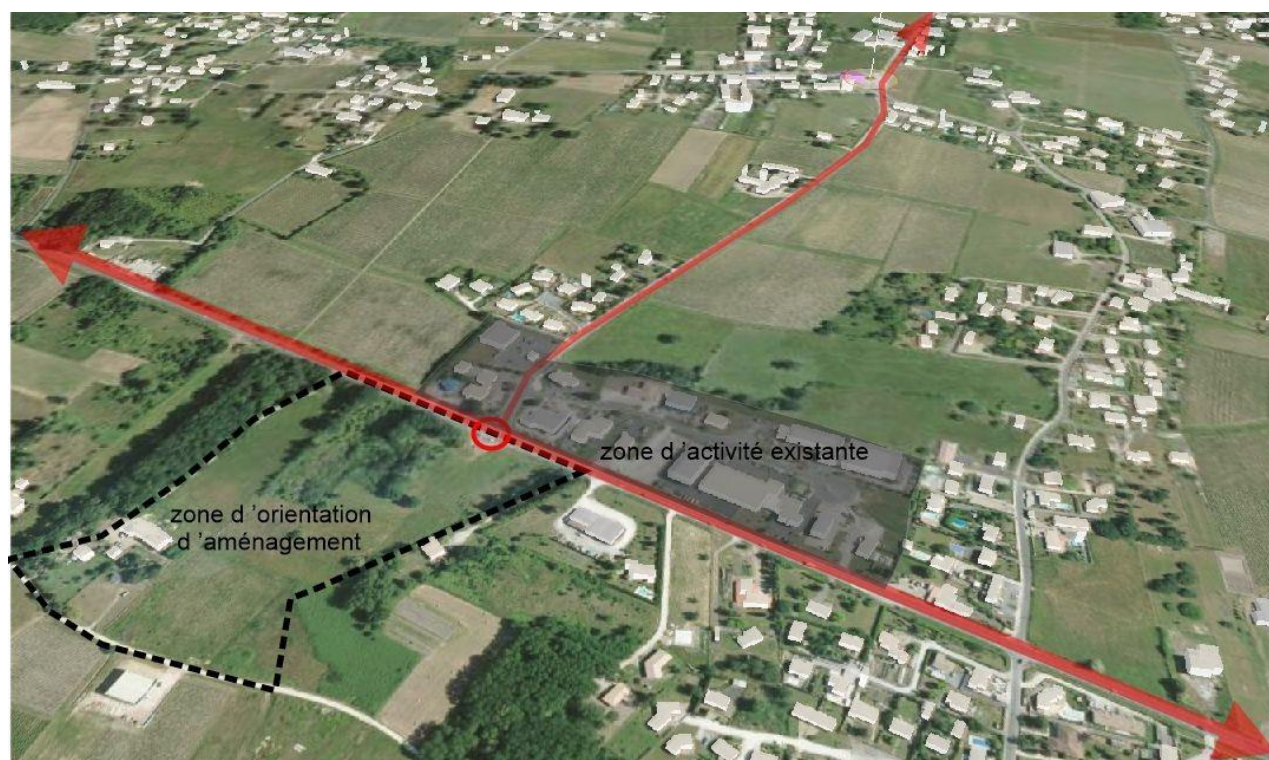
Une réflexion en terme **d'espaces végétalisés (aplats verts** sur la carte) est également notée visant à marquer certains espaces par des végétaux soit existants soit à créer dans le cadre **d'espaces publics** accompagnant l'urbanisation et apportant ainsi des lieux de détente répondant à une urbanisation plus dense laissant moins d'espaces pour des jardins privés de grandes dimensions.

Un espace de transition ou tampon avec la zone Agricole sera aménagé sur les limites avec la zone urbaine sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées. Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces viticoles au contact d'une zone déjà urbanisée, la création ou la restauration d'un espace de transition doit être réalisé sur les parcelles composant ce futur espace agricole.

A noter la présence de l'assainissement collectif qui permet d'envisager une densification urbaine et de répondre à des préoccupations environnementales.



Le chantier médiéval se situe sur l'axe principal RD670 reliant Saint André de Cubzac et Saint Germain de la Rivière via Cadillac en Fronsadais, face à l'actuelle zone d'activités de la commune desservie par un giratoire.





L'orientation d'aménagement tient compte du recul de 25 m de l'axe de la voie de la RD 670 et elle définit la zone d'implantation des bâtiments nécessaires au chantier médiéval, notamment l'édifice médiéval évolutif dans le temps, les bâtiments d'œuvre, etc. (en violet sur le plan).

Une voirie permet d'accéder au site par le giratoire existant (entrée et sortie des véhicules). Elle constitue un bouclage routier pour assurer la sécurité incendie des bâtiments implantés sur la zone. A plus long terme, cet axe pourra relier le secteur de projet du chantier médiéval à la zone d'extension prévue à l'ouest (en orange sur le plan).

Les espaces les plus proches de la RD 670 sont dédiés à des aires de stationnements (en jaune sur le plan) mais aussi au maintien de l'espace boisé existant, support d'aménagements légers (cheminement piéton, table de pique-nique, abris, etc.) et du bouclage de voie en lien avec le chantier médiéval.

Les eaux pluviales sont gérées à l'échelle du projet : sur les espaces de stationnement et les voiries, elles sont traitées par un bassin de rétention tandis que sur les autres secteurs (bâtiments, etc.), elles sont infiltrées dans le sol.

Les lisières du site de projet, mais aussi de l'orientation d'aménagement à plus long terme, sont traitées par une bande boisée et arborée (en vert hachuré en blanc sur le plan) assurant la transition avec la zone agricole. Ces espaces accompagnent également le traitement paysager et l'insertion du site dans son environnement, notamment depuis la RD 670.