

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers :
En exercice :
Présents :
Votants :



L'an Deux mille trois, le 09 juillet, le Conseil Municipal de la Commune de Cenon sur Vienne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie à 19 heures 30, sous la présidence de M.GAUDINEAU Michel

Date de convocation du Conseil Municipal : le 02 juillet 2003

PRESENTS : M.GAUDINEAU, Mme MICHAUD, MM. LUCQUIAUD, BONNET, FAGES, BAUDRY, DUMAY, Mmes LANDREAU, LANCEREAU, VILLAUME, MM.DEMONPION, RUFFIN, Mme TURPAULT, MM. CROCHU, CHADEAU, ALBERT, Mme GUEBIN.

EXCUSES : MM CITRON, COMMUNEAU.

SECRETAIRE : M. FAGES.



REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que l'entrée en vigueur de la loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, a modifié le régime juridique des documents d'urbanisme et notamment les plans d'occupation des sols devenus plans locaux d'urbanisme.

Monsieur le Maire expose ensuite que la révision du plan local d'urbanisme approuvé le 15 janvier 1988, modifié le 30 janvier 1998 et dernièrement le 13 décembre 2002, est rendue nécessaire en raison de la rareté des parcelles constructibles et qu'il convient donc d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols et notamment les conditions d'ouverture des zones NAS.

Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal de se prononcer sur le lancement d'une procédure de révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la Commune.

Après avoir entendu l'exposé du Maire :

Vu, la loi N°2000.1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu, le décret n°2000.260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;

Vu, les articles L 123.6 et L. 123.13 du Code de l'Urbanisme, relatifs au contenu de la délibération prescrivant la révision d'un plan local d'urbanisme ;

Vu, l'article L300.2 du Code de l'Urbanisme relatif à l'obligation de concertation ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

1a confirme les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme :

Certifiée exécutoire
Reçu en Sous
Préfecture
Le :
Publiée ou notifiée
Le :

Redéfinir l'affectation des sols, et les conditions d'ouverture des zones NAS ;

1b Décide de prescrire la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, dans les conditions et formes fixées par la loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et renouvellement urbains ;

2 Décide que les modalités de concertation prévues par les articles L 300.2 et L 123.6 du Code de l'Urbanisme, seront les suivantes :

- information dans le bulletin municipal ;
- registre d'observations en mairie ;
- exposition en mairie ;
- réunion publique.

3 Décide qu'un débat aura lieu au sein du conseil municipal que les orientations générales du « projet d'aménagement et de développement durable » au plus tard deux mois avant l'examen du projet de révision du PLU, conformément aux dispositions de l'article L 123.9 du code de l'urbanisme ;

4 Décide d'associer les services de l'Etat au projet de révision du PLU, conformément à l'article L 123.7 du code de l'urbanisme ;

5 Décide de demander, conformément à l'article L 121.7 du code de l'urbanisme, que les services de la DDE soient mis gratuitement à la disposition de la commune pour assurer la conduite d'études de la révision du PLU.

6 Décide de donner autorisation au Maire de signer tout contrat, avenant ou convention de prestation, ou de service concernant l'élaboration de la révision du PLU ;

7 Décide de solliciter de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant à la révision du PLU ;

8 Dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrites au budget de l'exercice considéré (chapitre 61 article 617)

Conformément à l'article L 123.6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Sous-Préfet ;
- au Président du Conseil Régional ;
- au Président du Conseil Général ;
- au Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie ;
- au Président de la Chambre des Métiers ;
- au Président de la Chambre d'Agriculture.



Pour copie certifiée conforme
En Mairie, le 05 09 2003
Le Maire

Le Commissaire Enquêteur
C. H. MONGIARDI

Nombre de
Conseillers :
En exercice :
Présents :
Votants :

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an Deux mille cinq, le douze juillet, le Conseil Municipal de la Commune de Cenon sur Vienne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie à 19 heures 30, sous la présidence de M.BONNET Jean-Claude

Date de convocation du Conseil Municipal : le 07 juillet 2005

PRESENTS : M. BONNET, Mme MICHAUD, MM. LUCQUIAUD, FAGES, BAUDRY, DUMAY, Mmes LANDREAU, VILLAUME, MM. DEMONPION, CHADEAU, CROCHU, ALBERT, Mme GUEBIN, Mme BAILLARGEAUX.

EXCUSES : M. CITRON, Mme GEAY, M. RUFFIN, Mme TURPAULT, COMMUNEAU

SECRETAIRE : M. LUCQUIAUD

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROBATION DU P.A.D.D.

Mr le Maire soumet à l'assemblée le projet du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Ce document définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Commune, pour répondre aux problèmes révélés par le diagnostic.

En matière d'aménagement de l'espace

1. Poursuivre la densification du bourg et des hameaux
2. Diversifier l'offre en logements
3. Requalifier les espaces publics
4. Améliorer les conditions d'accès et d'exercice des entreprises de la commune et permettre l'accueil de nouvelles entreprises
5. Réaménager les entrées d'agglomération

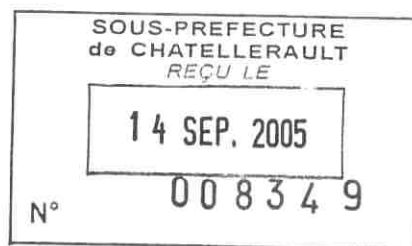
En matière de déplacements

6. Mettre en œuvre des liaisons douces sécurisées entre le bourg et les hameaux au sud
7. Aménager des voies de desserte adaptées au contexte communal

Certifiée exécutoire
Reçu en Sous
Préfecture
Le :
Publiée ou notifiée
Le :

Le Commissaire En

C.H. MONTGATTE

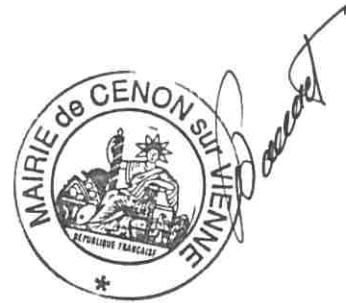


En matière d'environnement et de qualité de vie

8. Veiller à la préservation des deux entités naturelles de la commune : plaine agricole ouverte et coteau boisé
9. Créer des espaces verts dans le bourg
10. Maintenir et protéger la vocation agricole de la commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve le projet du Plan d'Aménagement et de Développement Durable .

Pour copie certifiée conforme,
En Mairie, le 12 septembre 2005
Le maire,



Commissaire Enquêteur

G. H. MONGIATTI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. H. Mongiatti', written over the printed name.

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de
Conseillers :
En exercice :
Présents :
Votants :

L'an Deux mille six, le onze mai, le Conseil Municipal de la Commune de Cenon sur Vienne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie à 19 heures 30, sous la présidence de M.BONNET Jean-Claude.



Date de convocation du Conseil Municipal : le 05 mai 2006

PRESENTS : M BONNET, Mme MICHAUD, MM. LUCQUIAUD, FAGES, BAUDRY, DUMAY, CITRON, Mmes LANDREAU, GEAY, VILLAUME, MM. DEMONPION, RUFFIN, Mme TURPAULT, MM., CROCHU, CHADEAU, ALBERT, Mmes GUEBIN, BAILLARGEAUX.

EXCUSES : Mr COMMUNEAU

SECRETAIRE : Mr DUMAY

BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles s'est déroulée la concertation .

Monsieur le Maire dresse le bilan de la concertation, présente les observations émises par les habitants de la commune, les associations, et les autres personnes intéressées, et présente les modifications qui ont été apportées au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pendant la durée de la concertation.

Après avoir entendu l'exposé du Maire :

Vu la loi N°2003-152 du 02 juillet 2003 urbanisme et habitat ;

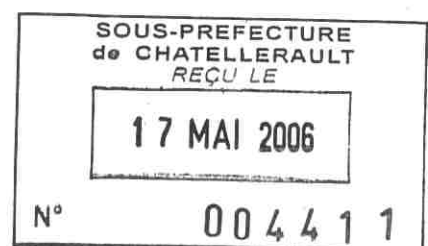
Vu la loi N°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le décret n°2001-60 du 27 mars 2001 modifiant le Code de L'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;

Vu l'article L.123- 6 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'article L.300-2 modifié du Code de l'Urbanisme relatif à l'obligation de concertation ;

**Certifiée
exécutoire
Reçu en Sous
Préfecture
Le :
Publiée ou
notifiée
Le :**



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'H' or similar mark.

Enquêteur
MONTAUDO

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de
Conseillers :
En exercice :
Présents :
Votants :

L'an Deux mille six, le onze mai, le Conseil Municipal de la Commune de Cenon sur Vienne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie à 19 heures 30, sous la présidence de M.BONNET Jean-Claude.

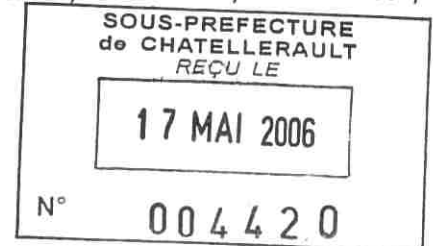


Date de convocation du Conseil Municipal : le 05 mai 2006

PRESENTS : M BONNET, Mme MICHAUD, MM. LUCQUIAUD, PAGES, BAUDRY, DUMAY, CITRON, Mmes LANDREAU, GEAY, VILLAUME, MM. DEMONPION, RUFFIN, Mme TURPAULT, MM., CROCHU, CHADEAU, ALBERT, Mmes GUEBIN, BAILLARGEAUX.

EXCUSES : Mr COMMUNEAU

SECRETAIRE : Mr DUMAY



**ARRET DU PROJET DE REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles la révision du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé a été élaborée, et à quelle étape de la procédure elle se situe. Il rappelle les motifs de cette révision, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et explique les nouveaux choix d'aménagement qui ont été faits et précise quelles seront, pour chacune des zones, les règles d'urbanisme applicables.

Vu la délibération en date du 09 juillet 2003, prescrivant la révision du plan local d'urbanisme approuvé le 15 janvier 1988 ;

Vu le débat en date du 12 juillet 2005 sur les orientations générales du projet d'aménagement durable ;

Vu le projet de révision du plan local d'urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

Considérant que, le projet de révision du plan local d'urbanisme est prêt à être transmis aux personnes publiques, mentionnées aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'Urbanisme ;

**Certifiée
exécutoire
Reçu en Sous
Préfecture
Le :
Publiée ou
notifiée
Le :**

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- décide d'arrêter le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de CENON SUR VIENNE, tel qu'il est annexé à la présente ;
- précise que le projet de révision du plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis :

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line.

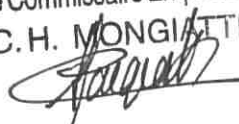
- au Préfet ;
- aux services de l'Etat ;
- aux personnes publiques associées autre l'Etat ;
- aux maires des communes limitrophes qui en ont fait la demande ;
- aux Présidents des Etablissements publics de coopération intercommunale directement intéressés qui en ont fait la demande.

Conformément à l'article R.123-18 al.2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

La présente délibération accompagnée du projet de plan local d'urbanisme sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet.

Pour copie certifiée conforme
En Mairie, le 16 mai 2006
Le Maire,



Le Commissaire Enquêteur
C. H. MONGIATTI




ARRÊTÉ



**Prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme en cours de révision
de la commune de CENON SUR VIENNE**

Le Maire de Cenon sur Vienne

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-10, L.123-11, L.123-13 et R.123-19 ;

Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 09 juillet 2003 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11 mai 2006 arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision ;

Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme en cours de révision soumis à l'enquête publique ;

Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;

Vu l'ordonnance en date du 21 septembre 2006 de Mr le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, désignant Monsieur MONGIATTI Christian, commissaire enquêteur.

ARRETE

Article 1 – Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du plan local d'urbanisme en cours de révision et arrêté de la Commune de CENON SUR VIENNE, pour une durée de 30 jours à compter du 16 octobre 2006.

Article 2 – Mr MONGIATTI Christian, domicilié 44, rue Carnot à POITIERS a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Poitiers

Article 3 – Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Cenon sur vienne, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Du lundi au vendredi de 9 H à 12 H et de 13 H 30 à 18 H
- Le samedi de 9 H à 12 H.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

Article 4 – Le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur à la mairie :

Mr le Commissaire enquêteur
Mairie de Cenon sur vienne
Place Michel GAUDINEAU
86530 CENON SUR VIENNE

Article 5 – Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les :

- lundi 16 octobre 2006 de 9 H à 12 H ;
- lundi 30 octobre 2006 de 9 H à 12 H ;
- Jeudi 16 novembre 2006 de 14 H à 17 H.

Article 6 – A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de Cenon sur vienne, le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées ;

Article 7 – A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie.

Article 8 – Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de la Vienne.

Article 9 – Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, la commune portera à la connaissance du public, par tous moyens appropriés d'affichage et presse écrite, l'objet de l'enquête, les noms et qualités du commissaire enquêteur, la date d'ouverture, le lieu de l'enquête et la durée de celle-ci.

Article 10 – Copie du présent arrêt sera adressé à :

- Mr le Préfet de la Vienne ;
- Mr le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Châtellerault ;
- Mr le Directeur Départemental de l'Equipement.

Fait à CENON SUR VIENNE,
Le 26 septembre 2006
Le Maire,



Le Commissaire Enquêteur
C. H.

SGC/AJC



PRÉFECTURE DE LA VIENNE

DIRECTION DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES
Bureau de l'Intercommunalité et du Contrôle de Légalité

Le Préfet de la Région Poitou-Charentes,
Préfet de la Vienne

à

Affaire suivie par : Monsieur Jean MAURICE

Téléphone : 05.49.55.71.02

Télécopie : 05.49.55.71.20

Mél : jean.maurice@vienne.pref.gouv.fr

2006/191 JM



Monsieur le Maire
de CENON SUR VIENNE
S/C de Monsieur le Sous-Préfet de Châtelleraut

Poitiers, le 12 SEP 2006

OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Cenon sur Vienne.

P-J : 1

Par délibération en date du 11 mai 2006, le conseil municipal de la commune de Cenon sur Vienne a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé.

J'ai l'honneur de vous faire connaître ci-après les observations que ce document appelle de ma part.

I LE RAPPORT DE PRESENTATION

Selon l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, ce document expose le diagnostic prévu à l'article L 123.1, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L121.1 et des dispositions mentionnées à l'article L111.1.1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement... évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L'analyse de l'habitat

La commune souhaite garantir une offre de logements diversifiée permettant l'accueil de toutes les générations tout en veillant à l'intégration environnementale des constructions et en poursuivant la densification des espaces centraux et des hameaux.

J'observe qu'elle envisage une croissance démographique de 2,5% par an, ce qui ne correspond pas à la constatation faite entre 1999 et 2004 (- 3%) mais à celle constatée entre 1962 et 2004. Il aurait été important de commenter le chiffre de 2004 qui marque un léger tassement de la population.

La croissance envisagée semble a priori légèrement optimiste, mais pourrait s'expliquer par la situation géographique de la commune et les difficultés rencontrées pour se loger sur la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais (CAPC). Ce taux de croissance induit un besoin en logements de 19 habitations par an (il est de 14,3 actuellement, parc privé et parc public confondus).

Avec un coefficient de rétention foncière de 2 (moyenne observée sur la CAPC) et une surface moyenne parcellaire de 1.170 m², la surface nécessaire à l'objectif de constructions est de 40 hectares.

Aussi, les superficies que la commune envisage d'urbaniser me semblent cohérentes avec la croissance démographique.

Toutefois, il aurait été utile que la commune se rapproche de la CAPC pour améliorer ses études sur l'habitat. En effet, cela lui aurait permis de prendre en compte le projet de construction par l'OPAC 86, en 2007, de 14 logements sociaux -maisons individuelles financées en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)-, en compensation des logements démolis sur le quartier de la plaine d'Ozon sur la commune de Châtellerault

Le logement social

Si cette problématique est abordée, et si le nombre de logements inconfortables paraît assez faible, il n'existe pas dans le rapport de présentation d'approche de la précarité établissant ou infirmant un lien entre les familles en situation de précarité et les logements inconfortables. Il serait souhaitable de faire cette démarche.

En effet, l'existence avérée d'un habitat précaire tel qu'au bois des Goupillères ou au lieu-dit les Sapins mériterait que cette problématique soit approfondie.

Enfin, je note une contradiction dans le rapport de présentation : il n'existerait que 8 logements collectifs actuellement sur la commune, mais 20% des 86 logements locatifs sociaux seraient collectifs : y a t il 8 ou 16 logements collectifs sur la commune ou plus ?

Les infrastructures

Le projet d'aménagement et de développement durable prend en compte le traitement des entrées d'agglomération et prévoit la création de liaisons douces entre le bourg et les hameaux sud.

Dans les orientations d'aménagement, les principes d'aménagement des zones d'urbanisation future prévoient un regroupement des accès à créer ce qui limitera les points de conflit potentiel.

Afin de répondre à l'augmentation prévisible du trafic sur le secteur des Métairies, un aménagement de la Voie Communale 4 est à envisager.

Les risques

La commune prend en compte tant l'aspect environnemental que celui de l'approche des risques dans la détermination du zonage (caractérisation de l'inondabilité par un zonage i et des zones naturelles à protéger par un zonage Np).

L'inventaire des zones à protéger ou à éviter d'urbaniser à outrance est bien menée avec l'identification des cours d'eau et des zones naturelles protégées telles que les berges des cours d'eau et leur classement en zone Np. Par ailleurs, ce PLU veille au respect des eaux souterraines par la définition d'un zonage pour le plan d'épandage et les services assainissement et voirie, ainsi qu'à la prise en compte du phénomène "aléa retrait gonflement" des argiles.

Les risques industriels

L'entreprise Fenwick-Linde qui relève d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est soumise à autorisation. La zone AUa des Bornais du Prieuré est concernée par la proximité du site.

Le risque inondation

La commune a intégré la prise en compte du risque inondation dans son projet d'élaboration de PLU en protégeant les bords de Vienne de toute urbanisation nouvelle par un zonage adapté (Npi). Les zones inondables sont bien reportées et prises en compte dans les plans de zonage.

Toutefois, je note une extension du secteur d'activité situé au nord-est de la commune en zone sensible, au bord de La Vienne, sur un terrain plat, à proximité immédiate d'une zone Npi. L'ouverture de ce secteur, zoné AUbh, demande une réflexion complémentaire.

L'analyse paysagère

Cette analyse est succincte tant en termes d'analyse paysagère que de traduction concrète dans les documents graphiques et le règlements du POS, alors que la loi paysage du 8 janvier 1993 offre une palette d'outils pour mettre en valeur, sauvegarder les paysages remarquables de la commune, qu'ils soient urbains, agricoles ou naturels, et reconquérir ceux qui pouvaient être dégradés.

Cette remarque concerne :

Le dépôt des ateliers municipaux

La zone UH le long de la route de Vouneuil sur Vienne correspond à une emprise réservée aux ateliers municipaux de la commune. Cet espace constitue un point noir dans le paysage : dépôts de toutes sortes derrière des grillages sur piquets en béton.

Une analyse précise de cet espace à reconquérir dans le cadre de la loi paysage aurait été utile dans le rapport de présentation et sa traduction dans le plan de zonage comme projet, aurait été de mettre un emplacement réservé à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone ou un Espace Boisé Classé, à conserver, ou à créer (article L 130-1 du C.U.) afin de planter une haie champêtre, de manière à remédier à la situation actuelle.

Le domaine du Coudreau

Dans le quart sud-ouest de la commune il y a un espace remarquable avec des perspectives intéressantes donnant sur le domaine et le château du Coudreau. De là, s'observent d'importants boisements, non inscrits en Espace Boisés Classé. et des chemins ruraux bordés de chênes séculaires.

Or, aucune mention de cet espace n'est faite dans le rapport de présentation, ce qui m'apparaît être une lacune. De plus, le plan de zonage a classé cet espace en A, alors que tous les espaces au nord et au sud sont classés en Np. Cet espace remarquable paraît devoir être protégé au titre de la loi paysage, ce qui pourrait se traduire par un zonage Np, et pour les boisements en massifs ou linéaires par un classement en EBC, inventorié dans le rapport de présentation au titre de l'article L143 du code de l'urbanisme.

Le château et le hameau de Ile

A l'opposé du domaine du Coudreau, Ile est un ensemble particulier à l'extrémité sud-est de la commune, en bordure de Vienne, qui mérite également une approche paysagère spécifique.

Les hameaux Les Petits Prés, La Croix, Les Métairies

Aucune analyse pertinente de ces trois hameaux n'est faite sur le plan paysager. Les très grandes zones urbanisables AUa et AUb projetées à la Croix et à l'ouest des Métairies vont constituer une coupure avec l'harmonie existante qui reste de ces hameaux.

Les arbres, les haies et boisements remarquables

Le rapport de présentation page 37 mentionne le séquoia géant du parc de Vienne dans les arbres remarquables et indique qu'il « y en a d'autres ». Il convient d'en dresser la liste. De même, ce rapport mentionne que « la rareté des haies qui subsistent doit être prise en compte ». Il m'apparaît intéressant d'énumérer les outils permettant de sauvegarder ces haies. Si les haies sont rares, donc précieuses, il est d'autant plus facile à les identifier, de les inventorier au titre du L.123.1.7. du code de l'urbanisme dans le rapport de présentation et de les classer en EBC sur les plans de zonage.

Dans ce domaine, je relève que la commune possède en arbres remarquables un marronnier imposant devant la ferme de Frefoye, de grands platanes en rive droite de part et d'autre du pont de la RD 131, un ensemble de grands noyers à la sortie sud des Métairies à gauche en montant vers Bellevue.

En matière de haies, elle possède une relique de haie se situant sur la limite est des parcelles 1, 2 et 3 au lieu-dit « Les Bornais des Jumeaux », qui a toute son importance. Une autre relique de haie est située tout le long de la Route Départementale(RD) 131 au nord du lotissement des Sources, une autre perpendiculaire à la RD 131a et parallèle à la limite communale, sans évoquer à nouveau les haies de chênes séculaires au sud du château du Coudreau.

En ce qui concerne les boisements, il est regrettable que seul les boisements sur Bellevue soient en EBC et non ceux entourant le château du Coudreau, ni ceux à l'ouest donnant sur la vallée du Clain, ni ceux à l'est du lotissement des Sources, qui forment tout un ensemble boisé se prolongeant sur la commune voisine d'Availles en Châtellerauld, ni un petit massif carré au nord est des ateliers municipaux, ni le grand parc paysager au nord du Miniport zone NI au PLU.

Zones d'urbanisation future et zones agricoles

Il convient que les limites des futures zones d'habitation soient séparées du monde agricole par une haie champêtre. Cette suggestion concerne aussi les zones d'activités. Cela se justifierait pleinement au sud du bourg pour les zones AUa « les Grands Renauds » et la zone UB cernée par le projet de voie rapide, autour des anciennes et futures zones industrielles, comme au nord de la commune tous les espaces délimitant la zone Uhi 2 (usines Fenwick) des zones Uh, Nli1.

Les choix d'urbanisation

La commune souhaite « poursuivre la densification du bourg afin de préserver l'environnement de la commune et pérenniser les commerces de proximité »(p55). Toutefois la volonté d'« étoffer les hameaux de manière à limiter un développement diffus de l'habitat » m'apparaît contradictoire avec le premier postulat.

On peut accepter de combler des dents creuses dans les écarts, mais créer des immenses surfaces urbanisables paraît de nature à aggraver la situation et à contre courant d'un développement durable.

Le droit de préemption urbain

Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation (page 62), le droit de préemption urbain portant sur les zones U et AU du PLU ne peut être institué qu'après l'approbation de la révision du POS.

Pour l'instituer, une délibération du conseil municipal est nécessaire.

Le simple report, sur le plan de zonage du PLU, du périmètre à l'intérieur duquel peut s'exercer le DPU n'est pas suffisant. Ce périmètre, sur le plan de zonage, est d'ailleurs en contradiction avec celui défini dans le rapport de présentation (" le DPU est maintenu.. sur l'ensemble du territoire communal").

Zonage A et N

Dans l'encadré de la page 27, la préconisation de zonages A et N telle qu'elle est rédigée ne me paraît pas judicieuse. Je propose de supprimer ce paragraphe.

Remarques de forme

La carte relative au parti d'aménagement est peu lisible. p56

A la page 61, le plan général des zones urbanisables montre un chevauchement avec la zone d'épandage de la fosse au Roi. Il convient de rectifier cette erreur.

A la page 62 (avant-dernier paragraphe) : l'indice prévu sur le plan de zonage à l'emplacement de la ZAD est de type AUbh (et non pas AUah comme indiqué).

II LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les schémas de principe me paraissent succincts. Il n'y a aucune proposition d'aménagement paysager interne ou de bordure.

En outre, il aurait été intéressant que soient joints des schémas d'aménagement pour les zones à urbaniser sur les hameaux.

Dans le détail, il convient d'apporter quelques précisions :

A la page 4, le titre est Aménagement de la Voie Communale 2 et non pas la Départementale 8 comme il est indiqué. De plus, le premier paragraphe n'est pas complet.

A la page 10, ce sont trois accès (et non pas deux) qui sont indiqués sur le schéma. De plus, le principe d'aménagement tel qu'il est prévu sur le schéma est irréalisable. En effet, l'ilôt n°1 est déjà construit et le tracé des voies tel qu'il est projeté empiète largement sur l'emprise parcellaire construite. Les flèches matérialisant les chemins d'accès restent très vagues au niveau de la jonction avec la voie primaire ce qui peut poser problème en cas de maîtrise d'ouvrage multiple.

III LE PLAN DE ZONAGE

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

La légende des plans

Il est regrettable que la légende expliquant la signification des différentes zones au 1/5000 et au 1/2000 ne soit pas reportée ce qui aiderait à la compréhension immédiate des plans.

Remarques Générales

Je note que les planches graphiques traduisent d'une part une urbanisation du centre-bourg cohérente et concentrée, de nature à renforcer la perception des entrées de ville sur les axes routiers, et d'autre part, un développement au sud de la commune sans réflexion urbanistique ou environnementale.

En effet, l'urbanisme longiligne réalisé antérieurement aux Petits Prés, consommateur d'espace et engendrant de nombreux coûts, n'est pas un bon exemple d'urbanisme à poursuivre et il serait préférable à ce jour de garder les parcelles 63 et 64 au nord de la Voie Communale n°2 en zone agricole, d'autant plus qu'elles offrent de très belles perspectives paysagères sur Cenon sur Vienne et Châtellerault, ainsi cela a été fait au « Temple » de la parcelle 91 qui fait tampon entre la zone UB et NC. Cet exemple précis démontre qu'en étoffant les hameaux on fait de l'urbanisme diffus le long de cette voie. Pour maintenir une perspective intéressante, le bois situé sur les parcelles 7 et 8 mériterait d'être classé en Espace Boisé Classé (EBC).

Il en va de même à « La Croix » des zones AUa (parcelles 1 et 34) et AUb parcelle 41 situées à l'ouest de la Voie Communale n°4 et AUb au sud du chemin rural n°24.

La zone AUb est traversée par une ligne électrique à haute tension (90 kV) et en parallèle par une ligne à moyenne tension (20 kV) qui apportent de solides contraintes. De plus, cette zone AUb correspond à l'une des rares zones de pacage de prairies naturelles. Les zones AUa, parcelles 39 et 40 bordant à l'ouest la VC.n°4 et parcelles 29,30,31,187 bordant au sud la route de la Croix pourraient être maintenues, sans pour autant créer dans ce secteur un deuxième pôle urbain. Au lieu d'empirer la situation de ces hameaux sud il aurait été plus judicieux de créer des zones urbaines concentriques au sud du bourg reliant l'ensemble de la zone AUa « Les Grands Renauds » à la zone UB sud traversée par la route de Vouneuil-sur-Vienne.

Hameau des « Métairies » au lieu-dit « Coué »

Il serait souhaitable d'ajouter à la zone AUa la parcelle 26 et une partie des parcelles 25, 40, 41 et 44, ce qui permettrait de traiter de façon globale l'espace formé par les deux zones AUa et la zone AUb, tout en préservant à partir de la Route Départementale 1 une perspective vierge de constructions sur la ligne de crête. Par contre, il serait judicieux de préserver les limites des zones naturelles et agricoles sur ce secteur en supprimant les deux zones AUa et la zone AUb situées à l'Ouest de la route des Métairies.

De plus, si le projet de déviation de la RD1 devait aboutir, les constructions se trouveraient à proximité immédiate de la voie. Il sera certainement nécessaire d'aménager la Voie Communale 4 : cette route étroite et sinueuse ne correspond pas au profil d'une future voie de desserte et ne peut, en l'état actuel, répondre au trafic que ces zones urbaines vont induire. L'accès du chemin rural n°24 sur cette route devra être mis en sécurité.

Les Espaces Boisés Classés

Il serait judicieux de classer en EBC plus de boisements afin de préserver sur la commune des bois existants peu nombreux, situés aux abords du coteau et qui répondent à une plaine agricole monotone : en particulier les bois des « Goupillères », les deux bois des « Courances », le bois du « Coudreau ».

Les nuisances sonores aux abords des routes classées à grande circulation

Le classement sonore du bruit des infrastructures de transports terrestres est abordé dans le rapport de présentation (page 76). La commune est concernée par le classement de la Route Départementale 1, classée en catégorie 4 pour laquelle la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 30 mètres. (Arrêté préfectoral du 22 décembre 2004).

Il conviendrait de faire le report de ce classement sur le plan de zonage.

L'application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme

La Route Départementale 749, située en limite Est de la commune, est actuellement concernée par les articles R 111-5 – marge de recul et L 111-1-4 – amendement Dupont (sous réserve d'une levée éventuelle). Cela n'apparaît pas sur les plans de zonage. La marge de recul est indiquée seulement pour le projet de déviation.

Les risques

Il m'apparaît important que l'ensemble des risques (naturels ou technologiques) soient reportés sur le plan de zonage. De même, ils doivent être abordés dans une annexe au règlement et reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Les Installations Classées

Une installation classée soumise à autorisation existe sur la commune, dans le bourg, à proximité immédiate des constructions (bâtiment Fenwick). Il est indispensable de la faire apparaître sur les plans.

Zones d'activités et zones d'habitats

Quelques juxtapositions entre des zones d'activités et des zones d'habitat sont regrettables dans le bourg. Elles résultent toutefois d'une situation antérieure. Je rappelle que la commune devra être vigilante afin de prévoir, autant qu'il est possible, des espaces tampons lors de l'aménagement des terrains encore disponibles.

Suivant les types d'activités qui s'y développeront, la même vigilance communale devra s'appliquer lors des aménagements de la zone AUbh du « Petit Cenon » vis à vis de la zone Ne, les aménagements des zones AUa et AUB autour de la zone A des « Métairies », et des aménagements de la zone AUa autour de la zone A située aux abords de la rue de Bretagne (partie Est).

IV LE REGLEMENT

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123.9.

Le règlement présenté est plutôt clair et lisible, et ne devrait pas, a priori, être sujet à interprétation. Il appelle toutefois les remarques suivantes :

Remarques de forme

Le sommaire devra détailler les annexes générales, notamment les différents textes sur l'assainissement. p3

Il convient de remplacer dans l'encadré à la page 77 l'article 2 Uai2 par l'article 2 Ubi2.

Inondation

Globalement, il semble que les dispositions du règlement vont dans le sens d'une réduction de la vulnérabilité des personnes, des biens et des équipements publics. Le règlement proposé reprend partiellement le règlement du futur Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée de la Vienne, qui devrait voir son approbation aboutir prochainement. Le regroupement des zones inondables dans un dossier spécial dans le règlement du PLU est judicieux : ceci permettra une intégration plus simple du futur PPRI.

Le stationnement

Le dossier ne fait pas mention de normes de stationnement, ni dans le corps du règlement ni en annexe : est-ce une volonté de la commune ?

Zone Ac

Ce secteur est destiné à l'extension du cimetière. Or, le choix de ce zonage me semble inapproprié. Je propose un classement N plus adapté.

Les zones Uhi 1 NI et Nli

Elle ne sont pas mentionnées.

Article 1 des Zones inondables

Le règlement interdit la protection de berges par des techniques végétales. Je propose de remplacer cet alinéa par le paragraphe suivant « aménagement et protection de berge par des techniques non autorisées au titre du code de l'environnement ».

Article 1 Zone Ne

L'interdiction des logements d'animaux, autres que familiaux, apparaît satisfaisante pour éviter les conflits de voisinage en zone d'habitat. Toutefois, il convient de s'interroger sur la nécessité de limiter aussi précisément le nombre de chiens en zone Ne, alors que cela s'avère tout à fait pertinent en zone U. Je rappelle que le Règlement Sanitaire Départemental fixe par ailleurs des distances vis à vis des riverains en fonction du nombre des animaux hébergés.

Article 1 Zone Uhi 2

L'interdiction d'installations classées apparaît excessive puisque cette zone englobe le site de l'entreprise « Fenwick-Linde » dont certains équipements sont répertoriés dans la nomenclature I.C.P.E.

Article 1 Zones N et Np

Le règlement ne permet pas la réalisation d'affouillement et d'exhaussement liés à l'exploitation agricole et les installations techniques liées à l'irrigation. Compte tenu du caractère intensif des exploitations, il serait souhaitable de permettre ces travaux.

Article 2 Zones N

Il convient d'expliciter les autorisations relatives aux « constructions techniques et d'infrastructure d'intérêt général, dans la mesure ou leur insertion dans l'environnement est bonne ».

Article 4 Zone A.

Le 2^{ème} alinéa concernant l'évacuation à l'égout avec pré-traitement ne semble pas utile puisque l'assainissement non collectif est obligatoire.

Ce point sera toutefois à revoir plus précisément avec le Conseil Municipal puisqu'une zone A est desservie par le réseau d'assainissement collectif sur la zone des « Grippeaux » et des « Jumeaux ».

Article 4 Zone Uhi

Comme pour le règlement Uh, l'alinéa sur le prétraitement avant raccordement à l'égout paraît s'imposer.

Article 4 Zone Nei

Certains secteurs Ne i ne sont pas raccordables à l'égout ; il conviendra donc de reprendre le libellé modifié de l'article 4 de la zone Ne.

Articles 4 et 5 Zone Ne

Comme certaines zones Ne semblent raccordables à l'égout (secteur du Château des Sources), il conviendrait de commencer les articles 4 et 5 par « En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif.. ».

Article 5 Zone Nei

Il y a eu oubli du premier alinéa. Il faut reprendre le libellé modifié de l'article 5 de la zone Ne.

Article 13 de toutes les zones

Afin d'avoir une meilleure prise en compte de la réglementation, il me semble nécessaire de compléter cet article par les règles sur les autorisations de défrichement et son application spécifique dans le département de la Vienne ou les prévoir dans l'annexe.

La destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en terme de propriété) de plus de 1 ha d'un seul tenant (articles L 311-1 et suivants du Code forestier complétés par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005).

Cette procédure est applicable quel que soit le classement urbanistique de la parcelle où est présent le bois et quelle que soit la surface défrichée.

Pour les plantations, il serait également souhaitable de proposer aux pétitionnaires une palette végétale (pièce jointe) qui pourrait être annexée en annexe du règlement.

V LES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacement Réservé n°3

Dans le cadre du renforcement de l'alimentation en eau potable de la ville de Châtellerault, il existe un projet de pompage en rivière à la confluence du Clain et de la Vienne. Ce projet va conduire à des mesures de protection spécifiques affectant les équipements et certains aménagements sur la commune de Cenon sur Vienne. Le projet d'extension de la station d'épuration des Sources est ainsi concerné. Un raccordement vers les réseaux d'assainissement collectif de Châtellerault serait, selon mes informations, actuellement à l'étude, remettant en cause cette extension.

Dans cette hypothèse l'emplacement réservé n°3, qui concerne précisément cette extension pourrait ne plus être nécessaire.

VI LES ANNEXES SANITAIRES

Ce document, qui est absent et qu'il est indispensable de produire, doit regrouper toutes les informations relatives à l'eau, l'assainissement, les déchets ainsi que les diverses nuisances susceptibles d'être ressenties par la population. De plus, ces informations devront être régulièrement réactualisées.

Ce document devra notamment faire état de la question évoquée au paragraphe précédent au sujet de l'emplacement réservé n° 3.

D'autre part, des aménagements et des pré-traitements sur l'écoulement des réseaux d'eaux pluviales du bourg ainsi que sur ceux de la future zone AUbh du « Petit Cenon » au Nord-Est de la commune sont également à envisager.

Le document « Annexes sanitaires » pourrait également comprendre un chapitre sur l'assainissement individuel, reprenant les contraintes majeures du schéma d'assainissement communal approuvé en juillet 2000 (cartographie de la nature des sols – définition des principales filières préconisées...). Les annexes du règlement du P.L.U. qui visent la réglementation sur l'assainissement autonome pourraient d'ailleurs figurer dans ce chapitre.

Enfin, la mise en cohérence du zonage d'assainissement avec les orientations du PLU, seulement évoquée dans le rapport de présentation, pourrait aussi être développée. Je rappelle que la révision du zonage d'assainissement est actuellement en cours d'élaboration par les services de la Communauté d'Agglomération C.A.P.C. qui en ont désormais la compétence. La présentation de ce zonage d'assainissement révisé doit pouvoir être avantageusement soumise à l'enquête publique en même temps que la révision du P.L.U.

VII LES PLANS DES RESEAUX D'EAUX USEES

Le plan est présenté en noir et blanc. Il n'est pas très lisible.

VIII LES PLANS DES RESEAUX D'EAU POTABLE

Les deux secteurs Ne du « Coudreau » et du « Petit Cenon » ne figurent pas comme étant desservis par le réseau public d'eau potable. Ils le sont pourtant, notamment par la commune voisine pour la zone Ne du « Petit Cenon ». Les plans devront donc être corrigés.

IX LE PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le plan mériterait un traitement couleur notamment sur la partie urbanisée (bourg). De plus, dans la légende, la servitude transport-électricité est i4 (et non pas L4 comme indiqué).

* *

*

En conclusion, j'émet **un avis favorable** au projet de PLU arrêté par le conseil municipal de Cenon sur Vienne à condition que soient levées **les réserves récapitulées** ci-après :

-revoir les principes d'urbanisation dans le sud de la commune notamment sur les hameaux des Petits Prés et la Croix;

↓ OK ↘ NON
-revoir l'analyse paysagère dans le rapport de présentation, les planches graphiques et le règlement ;

-reporter les marges de recul relatives à l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage ;

-reporter le classement relatif au bruit dans les pièces annexes du PLU ;

-produire des schémas d'aménagement pour les zones à urbaniser sur les hameaux ;

-produire les annexes sanitaires;

-corriger le plan des réseaux d'eau potable;

-revoir le droit de préemption urbain dans le sens indiqué.

ALB
du
Pré

Les autres observations sont des recommandations. J'appelle toutefois votre attention sur l'importance des propositions émises et sur leur cohérence. Celles-ci sont en effet le résultat d'une consultation de tous les services de l'Etat et d'un travail de synthèse approfondi, dans le but de fournir à votre commune tous les éléments utiles à la définition d'une politique de développement harmonieux.

Pour le Préfet
et par délégation,
Le Secrétaire Général

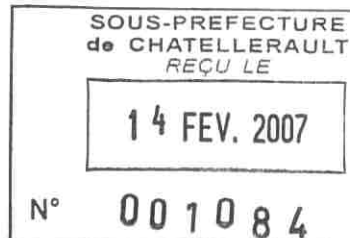
A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Frédéric Benet-Chambellan.

Frédéric BENET-CHAMBELLAN

Nombre de Conseillers :
En exercice :
Présents :
Votants :

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an Deux mille sept, le 02 février, le Conseil Municipal de la Commune de Cenon sur Vienne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie à 19 heures, sous la présidence de M. BONNET Jean-Claude



Date de convocation du Conseil Municipal : le 29 janvier 2007

PRESENTS : MM. BONNET, Mme MICHAUD, MM. LUCQUIAUD, FAGES, . BAUDRY, DUMAY, CITRON, Mmes LANDREAU, GEAY, VILLAUME, MM. RUFFIN, MM. COMMUNEAU, Mmes GUEBIN, BAILLARGEAUX

EXCUSES : M. DEMONPION, Mme TURPAULT, MM. CROCHU, CHADEAU, ALBERT

SECRETAIRE : Mme GEAY

Pôle Aménagement du Territoire
et du Développement Local

23 FEV. 2007

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U)

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.211-1, L.213-1, R.211-1 et R.211-3,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 02 février 2007 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

Décide d'instituer le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (u) et à urbaniser (AU) délimitées sur le plan annexé à la présente délibération.

Le droit de préemption urbain permettra à la commune d'effectuer les acquisitions foncières qu'elle juge nécessaires à la réalisation de ses opérations d'aménagement.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et une mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux locaux.

Certifiée exécutoire
Reçu en Sous
Préfecture
Le :
Publiée ou notifiée
Le :

Pour copie certifiée conforme,
En Mairie, le 12 février 2007
Le Maire,



Prescription	Projet arrêté	Approbation	Modification
9 juillet 2003	11 mai 2006	2 janvier 2007	

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE
EN DATE DE CE JOUR

LE MAIRE :

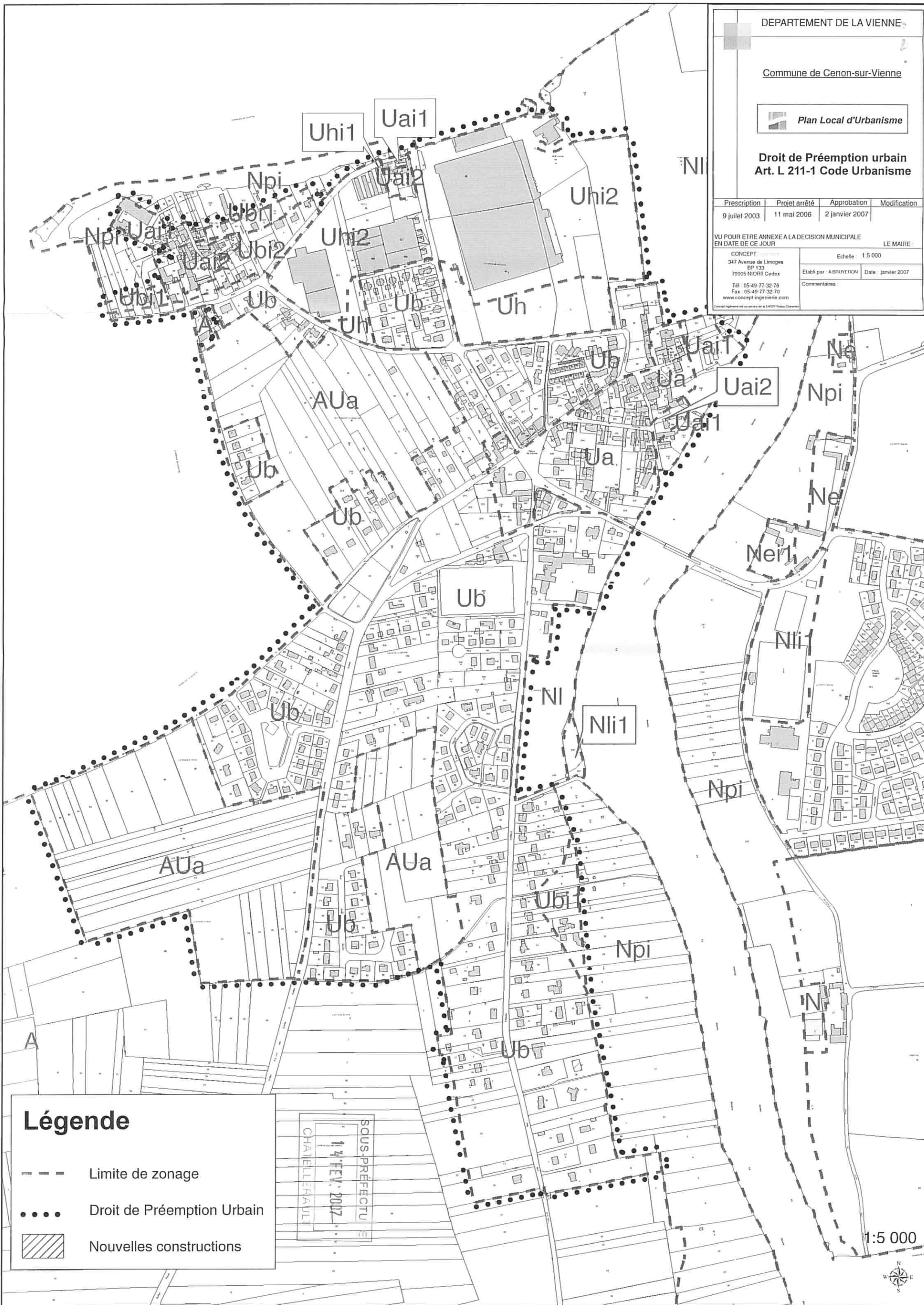
CONCEPT
347 Avenue de Limoges
BP 133
79005 NIORT Cedex
Tél : 05-49-77-32-76
Fax : 05-49-77-32-70
www.concept-ingenierie.com

Echelle : 1:5 000

Etabli par : ABRUYERON Date : janvier 2007

Commentaires :

Concept Ingénierie est au service de la SAVER POUX Charbon



Légende

- Limite de zonage
- Droit de Prémption Urbain
- ▨ Nouvelles constructions

SOUS-PRÉFECTURE
14 FEV. 2007
CHATELERAULT

Nombre de Conseillers :
En exercice :
Présents :
Votants :

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an Deux mille sept, le 02 février, le Conseil Municipal de la Commune de Cenon sur Vienne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie à 19 heures , sous la présidence de M.BONNET Jean-Claude



Date de convocation du Conseil Municipal : le 29 janvier 2007

PRESENTS : MM. BONNET, Mme MICHAUD, MM.LUCQUIAUD, FAGES, . BAUDRY, DUMAY, CITRON, Mmes LANDREAU, GEAY, VILLAUME, MM.RUFFIN, MM.COMMUNEAU, Mmes GUEBIN, BAILLARGEAUX

EXCUSES : M. DEMONPION, Mme TURPAULT. MM. CROCHU, CHADEAU, ALBERT

SECRETAIRE : Mme GEAY



APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil Municipal,

Vu la loi N°2003-590 du 02 juillet 2003, urbanisme et habitat,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme,

Vu les délibérations du Conseil Municipal du 02 juin 1978 approuvant le Plan d'Occupation des Sols, du 15 janvier 1988 approuvant la révision du Plan d'occupation des Sols, du 30 janvier 1998 approuvant la modification N°1 et du 13 décembre 2002 approuvant la modification N°2,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 09 juillet 2003 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le débat du 12 juillet 2005 au sein du Conseil Municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,

Vu les délibérations du Conseil Municipal du 11 mai 2006 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Certifiée exécutoire
Reçu en Sous
Préfecture
Le :
Publiée ou notifiée
Le :

Vu l'arrêté municipal du 26 septembre 2006 mettant à l'enquête publique le Plan Local d'Urbanisme en révision,

Vu l'avis du 12 septembre 2006 émis par le représentant de l'Etat,

Vu les conclusions du commissaire enquêteur,

Vu les corrections apportées au projet, après avis des personnes publiques associées,

Considérant que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L123-10 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré :

Décide, à l'unanimité :

- d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est dans la présente délibération,
- que conformément à l'article R123-5 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera insérée dans la presse locale, le Plan Local d'Urbanisme sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures d'ouverture, et la présente délibération deviendra exécutoire dès l'accomplissement de ces mesures de publicité.



Pour copie certifiée conforme,
En Mairie, le 12 février 2007
Le Maire,

DEPARTEMENT DE LA VIENNE

COMMUNE DE CENON SUR VIENNE



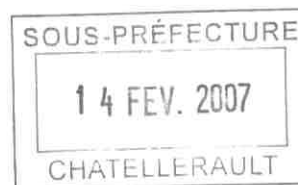
ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE CENON SUR VIENNE

DU 16 OCTOBRE 2006

AU 16 NOVEMBRE 2006



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Christian MONGIATTI
44 rue Carnot
86000 POITIERS

▪ Enquête publique

Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cenon Sur Vienne.

16 octobre 2006 – 16 novembre 2006

▪ Rapport du commissaire enquêteur

Par décision n°E06000371/86 du 21/09/2006, Madame Le Président du Tribunal Administratif de POITIERS a désigné un Commissaire en vue de procéder à une enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la Commune de Cenon Sur Vienne.

Commissaire enquêteur :

Christian MONGIATTI
44, rue Carnot
86000 POITIERS

Par arrêté N° 008121 en date du 26 septembre 2006, Monsieur le Maire de la Commune de Cenon Sur Vienne a défini les modalités de mise en œuvre et d'ouverture de l'enquête susvisée du 16 octobre 2006 au 16 novembre 2006.

Le présent rapport rédigé par le commissaire enquêteur :

- dresse le procès verbal du déroulement de l'enquête,
- analyse les observations recueillies pendant l'enquête,
- formule un avis motivé sur l'opération envisagée.

▪ Respect des prescriptions légales

- Décision :

La décision d'ouverture de l'enquête a été prise sous forme d'un arrêté du Maire de la Commune de Cenon Sur Vienne en date du 26 septembre 2006 et portant le N° 008121.

- Publicité :

Publicité dans les journaux

Conformément à l'arrêté susvisé, l'insertion de l'avis d'enquête a été faite dans les deux journaux locaux :

La 1^{ère} parution a été faite dans :

- La Nouvelle République du Centre Ouest du samedi 30 septembre et dimanche 1^{er} octobre 2006
- Centre Presse du vendredi 29 septembre 2006

La 2^{ème} parution a été faite dans :

- La Nouvelle République du Centre Ouest du 18 octobre 2006
- Centre Presse du 18 octobre 2006

▪ Affichage

Les avis d'enquête ont été affichés à la Mairie de Cenon Sur Vienne du 16 octobre 2006 au 16 novembre 2006.

▪ Registre d'enquête

Un registre d'enquête ouvert par Monsieur le Maire de Cenon Sur Vienne le 16 octobre 2006, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, a été déposé en Mairie de Cenon Sur Vienne.

- 7 visites ont été effectuées au cours de 3 permanences,
- 2 observations ont été formulées sur le registre.

▪ Permanences

Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur :

- le lundi 16 octobre 2006 de 9 heures à 12 heures,
- le lundi 30 octobre 2006 de 9 heures à 12 heures,
- le jeudi 16 novembre 2006 de 14 heures à 17 heures.

▪ Déroulement de l'enquête

L'enquête a débuté, conformément aux dispositions réglementaires, le lundi 16 octobre 2006 et s'est déroulée jusqu'au jeudi 16 novembre 2006.

Aucun incident connu ne s'est produit pendant l'enquête et aucune observation n'a été formulée sur son déroulement.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête à feuillets non mobiles ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Le Maire de Cenon Sur Vienne a ouvert le registre d'enquête.

Ces documents ont été déposés à la Mairie et mis à la disposition du public pendant 30 jours consécutifs afin que chacun puisse en prendre connaissance, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie au public, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par courrier au commissaire enquêteur en Mairie de Cenon Sur Vienne.

A l'expiration de la période d'enquête, le jeudi 16 novembre 2006, le registre d'enquête a été clos par le Maire de Cenon Sur Vienne et le commissaire enquêteur.

▪ Composition du dossier

Le dossier comprend :

- l'arrêté du Maire de Cenon Sur Vienne N° 008121, en date du 26 septembre 2006, prescrivant l'enquête publique,

- un dossier d'enquête publique comprenant :
 - la présentation,
 - les schémas du zonage et emplacements réservés,
 - le règlement.

▪ **Examen du dossier**

Le dossier comporte les pièces suivantes :

1. **Pièce n° 1a**
 - Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 05 septembre 2003,
 - Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 12 septembre 2005,
 - Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 16 mai 2006,
 - Le rapport avec avis favorable de Monsieur Le Préfet de Région Poitou-Charentes, Préfet de la Vienne du 12 septembre 2006,
 - Arrêté du 26 septembre 2006 de Monsieur Le Maire de Cenon Sur Vienne n° 008121.
2. **Pièce n° 1b**
 - Réponses à la consultation des services :
Chambre d'agriculture de la Vienne,
Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de Vouneuil Sur Vienne.
3. **Pièce n° 2**
 - Rapport de présentation.
4. **Pièce n° 3**
 - Projet d'aménagement et de développement durable.
5. **Pièce n° 3a**
 - Orientation d'aménagement.
6. **Pièce n° 4**
 - Zonage comprenant :
Plan de zonage de bourg, échelle 1/2000°,
Plan de zonage échelle 1/5000°,
Plan de zonage des hameaux sud, échelle 1/2000°,
Plan de zonage du bourg, échelle 1/2000°.
7. **Pièce n° 5**
 - Règlement établi par Concept Ingénierie.
8. **Pièce n° 6**
 - Emplacements réservés, échelle 1/1000°,
- Liste des emplacements réservés.
9. **Pièce n° 6a**
 - Annexes graphiques comprenant :
Arrêté n° 2004/DDE/306,
Carte des mouvements différentiels de terrain,
Liste et plans des sites archéologiques,
Arrêté n° 04.86.038/300,

Arrêté n° 2002-D2/B3-137,
 Carte des exploitations agricoles,
 Carte des contraintes du territoire,
 Liste des installations classées,
 Carte des randonnées et promenades recensées sur la Commune,
 Réseau électrique.

10. Pièce n° 6b₁ et 6b₂

- Plan du réseau d'eau potable et défense incendie, échelle 1/5000°,
- Plan du réseau d'assainissement, échelle 1/5000°.

11. Pièce n° 6c

- Plan des servitudes d'utilité publiques,
- Liste des servitudes d'utilité publiques.

12. Atlas et plan des éléments paysagés à protéger

▪ **Conclusion**

Le dossier présenté à l'enquête publique répond aux textes en vigueur.

ANALYSE DU PROJET DE REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME

▪ **Présentation et analyse du projet de révision du plan local d'urbanisme**

Le plan d'occupation des sols a été approuvé le 02 juin 1978, révisé le 15 juin 1988 et modifié en dernier lieu le 13 décembre 2002.

En application de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, le POS. est devenu Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 1^{er} avril 2001.

Les objectifs de la révision sont les suivants :

- Garantir une offre de logements diversifiés permettant l'accueil de toutes les générations, et plus particulièrement celle de jeunes couples ;
- Poursuivre la diversification des espaces centraux et des hameaux ;
- Bâtir en veillant à l'intégration environnementale des constructions ;
- Veiller à la pérennité des exploitations agricoles par zonage adapté ;
- Favoriser les conditions d'exercices des entreprises existantes ;
- Veiller à l'intégration et à la qualité architecturale des bâtiments à vocation économique ;
- Requalifier l'espace bâti/aménagement paysager ;
- Renforcer la liaison inter quartier avec le centre commercial et la place de la Mairie ;
- Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- Préserver et conforter les eaux des hameaux ;
- Sécuriser et fluidifier l'accès à la Z.A.C. ;
- Sécuriser les entrées d'agglomération ;
- Veiller à maîtriser la vitesse des véhicules dans le bourg et les hameaux.

■ Analyse et avis sur les observations

Au cours des trois permanences assurées en Mairie, sept personnes se sont déplacées et deux ont porté leurs observations écrites sur le registre d'enquête publique.

1. Observation de Mme MERE Hugnette du 16 octobre 2006

Il s'agit d'une simple constatation du changement de zonage de son terrain qui se trouve placé en zone UB.

2. Observation de M. DURAND Alain du 16 novembre 2006

M. DURAND Alain s'interroge sur la présence dans le PLU de l'ancien CD 1 alors que le nouveau tracé est en cours de réalisation.

Après consultation de Monsieur Le Maire, celui-ci indique que le tracé en cours de réalisation est la Rocade Est qui est le contournement de Châtellerault et ne concerne pas la Commune de Cenon Sur Vienne. Ce tracé ne concerne aucune parcelle du territoire de la Commune de Cenon Sur Vienne.

L'emprise réservée n'est que l'application du doublement de la N10 à la demande du Conseil Générale.

■ Conclusion et avis motivé

Considérant que :

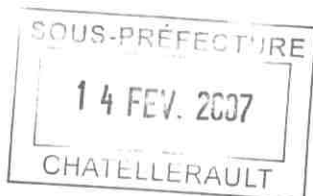
- la mise en place et le déroulement de l'enquête ont été conformes à la réglementation en vigueur,
- aucune association ou groupement de la protection de la nature et de l'environnement ne s'est manifesté lors du déroulement de l'enquête publique,
- le dossier est conforme.

Le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE au projet de révision du plan local d'urbanisme de la Commune de Cenon Sur Vienne.

Fait à Poitiers, le 15/12/2006

Le commissaire enquêteur,
Christian MONGIATTI





PRÉFECTURE DE LA VIENNE

DIRECTION DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES
Bureau de l'Intercommunalité et du Contrôle de Légimité

Le Préfet de la Région Poitou-Charentes,
Préfet de la Vienne

à

Affaire suivie par : Monsieur Jean MAURICE
Téléphone : 05.49.55.71.02
Télécopie : 05.49.55.71.20
Mél : jean.maurice@vienne.pref.gouv.fr
2006/191 JM

Monsieur le Maire
de CENON SUR VIENNE

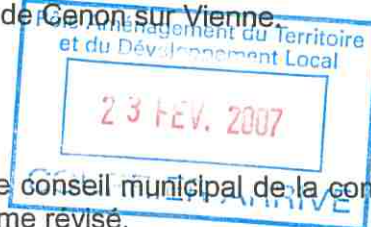
S/C de Monsieur le Sous-Préfet de Châtelleraut



Poitiers, le 12 SEP 2006

OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Cenon sur Vienne.

P-J : 1



Par délibération en date du 11 mai 2006, le conseil municipal de la commune de Cenon sur Vienne a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé.

J'ai l'honneur de vous faire connaître ci-après les observations que ce document appelle de ma part.

I LE RAPPORT DE PRESENTATION

Selon l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, ce document expose le diagnostic prévu à l'article L 123.1, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L121.1 et des dispositions mentionnées à l'article L111.1.1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement... évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L'analyse de l'habitat

La commune souhaite garantir une offre de logements diversifiée permettant l'accueil de toutes les générations tout en veillant à l'intégration environnementale des constructions et en poursuivant la densification des espaces centraux et des hameaux.

J'observe qu'elle envisage une croissance démographique de 2,5% par an, ce qui ne correspond pas à la constatation faite entre 1999 et 2004 (- 3%) mais à celle constatée entre 1962 et 2004. Il aurait été important de commenter le chiffre de 2004 qui marque un léger tassement de la population.

La croissance envisagée semble a priori légèrement optimiste, mais pourrait s'expliquer par la situation géographique de la commune et les difficultés rencontrées pour se loger sur la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais (CAPC). Ce taux de croissance induit un besoin en logements de 19 habitations par an (il est de 14,3 actuellement, parc privé et parc public confondus).

Avec un coefficient de rétention foncière de 2 (moyenne observée sur la CAPC) et une surface moyenne parcellaire de 1.170 m², la surface nécessaire à l'objectif de constructions est de 40 hectares.

Aussi, les superficies que la commune envisage d'urbaniser me semblent cohérentes avec la croissance démographique.

Toutefois, il aurait été utile que la commune se rapproche de la CAPC pour améliorer ses études sur l'habitat. En effet, cela lui aurait permis de prendre en compte le projet de construction par l'OPAC 86, en 2007, de 14 logements sociaux -maisons individuelles financées en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)-, en compensation des logements démolis sur le quartier de la plaine d' Ozon sur la commune de Châtellerault

Le logement social

Si cette problématique est abordée, et si le nombre de logements inconfortables paraît assez faible, il n'existe pas dans le rapport de présentation d'approche de la précarité établissant ou infirmant un lien entre les familles en situation de précarité et les logements inconfortables. Il serait souhaitable de faire cette démarche.

En effet, l'existence avérée d'un habitat précaire tel qu'au bois des Goupillères ou au lieu-dit les Sapins mériterait que cette problématique soit approfondie.

Enfin, je note une contradiction dans le rapport de présentation : il n'existerait que 8 logements collectifs actuellement sur la commune, mais 20% des 86 logements locatifs sociaux seraient collectifs : y a t il 8 ou 16 logements collectifs sur la commune ou plus ?

Les infrastructures

Le projet d'aménagement et de développement durable prend en compte le traitement des entrées d'agglomération et prévoit la création de liaisons douces entre le bourg et les hameaux sud.

Dans les orientations d'aménagement, les principes d'aménagement des zones d'urbanisation future prévoient un regroupement des accès à créer ce qui limitera les points de conflit potentiel.

Afin de répondre à l'augmentation prévisible du trafic sur le secteur des Métairies, un aménagement de la Voie Communale 4 est à envisager.

Les risques

La commune prend en compte tant l'aspect environnemental que celui de l'approche des risques dans la détermination du zonage (caractérisation de l'inondabilité par un zonage i et des zones naturelles à protéger par un zonage Np).

L'inventaire des zones à protéger ou à éviter d'urbaniser à outrance est bien menée avec l'identification des cours d'eau et des zones naturelles protégées telles que les berges des cours d'eau et leur classement en zone Np. Par ailleurs, ce PLU veille au respect des eaux souterraines par la définition d'un zonage pour le plan d'épandage et les services assainissement et voirie, ainsi qu'à la prise en compte du phénomène "aléa retrait gonflement" des argiles.

Les risques industriels

L'entreprise Fenwick-Linde qui relève d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est soumise à autorisation. La zone AUa des Bornais du Prieuré est concernée par la proximité du site.

Le risque inondation

La commune a intégré la prise en compte du risque inondation dans son projet d'élaboration de PLU en protégeant les bords de Vienne de toute urbanisation nouvelle par un zonage adapté (Npi). Les zones inondables sont bien reportées et prises en compte dans les plans de zonage.

Toutefois, je note une extension du secteur d'activité situé au nord-est de la commune en zone sensible, au bord de La Vienne, sur un terrain plat, à proximité immédiate d'une zone Npi. L'ouverture de ce secteur, zoné AUBh, demande une réflexion complémentaire.

L'analyse paysagère

Cette analyse est succincte tant en termes d'analyse paysagère que de traduction concrète dans les documents graphiques et le règlements du POS, alors que la loi paysage du 8 janvier 1993 offre une palette d'outils pour mettre en valeur, sauvegarder les paysages remarquables de la commune, qu'ils soient urbains, agricoles ou naturels, et reconquérir ceux qui pouvaient être dégradés.

Cette remarque concerne :

Le dépôt des ateliers municipaux

La zone UH le long de la route de Vouneuil sur Vienne correspond à une emprise réservée aux ateliers municipaux de la commune. Cet espace constitue un point noir dans le paysage : dépôts de toutes sortes derrière des grillages sur piquets en béton.

Une analyse précise de cet espace à reconquérir dans le cadre de la loi paysage aurait été utile dans le rapport de présentation et sa traduction dans le plan de zonage comme projet, aurait été de mettre un emplacement réservé à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone ou un Espace Boisé Classé, à conserver, ou à créer (article L 130-1 du C.U.) afin de planter une haie champêtre, de manière à remédier à la situation actuelle.

Le domaine du Coudreau

Dans le quart sud-ouest de la commune il y a un espace remarquable avec des perspectives intéressantes donnant sur le domaine et le château du Coudreau. De là, s'observent d'importants boisements, non inscrits en Espace Boisés Classé. et des chemins ruraux bordés de chênes séculaires.

Or, aucune mention de cet espace n'est faite dans le rapport de présentation, ce qui m'apparaît être une lacune. De plus, le plan de zonage a classé cet espace en A, alors que tous les espaces au nord et au sud sont classés en Np. Cet espace remarquable paraît devoir être protégé au titre de la loi paysage, ce qui pourrait se traduire par un zonage Np, et pour les boisements en massifs ou linéaires par un classement en EBC, inventorié dans le rapport de présentation au titre de l'article L143 du code de l'urbanisme.

Le château et le hameau de Ile

A l'opposé du domaine du Coudreau, Ile est un ensemble particulier à l'extrémité sud-est de la commune, en bordure de Vienne, qui mérite également une approche paysagère spécifique.

Les hameaux Les Petits Prés, La Croix, Les Métairies

Aucune analyse pertinente de ces trois hameaux n'est faite sur le plan paysager. Les très grandes zones urbanisables AUa et AUb projetées à la Croix et à l'ouest des Métairies vont constituer une coupure avec l'harmonie existante qui reste de ces hameaux.

Les arbres, les haies et boisements remarquables

Le rapport de présentation page 37 mentionne le séquoia géant du parc de Vienne dans les arbres remarquables et indique qu'il « y en a d'autres ». Il convient d'en dresser la liste. De même, ce rapport mentionne que « la rareté des haies qui subsistent doit être prise en compte ». Il m'apparaît intéressant d'énumérer les outils permettant de sauvegarder ces haies. Si les haies sont rares, donc précieuses, il est d'autant plus facile à les identifier, de les inventorier au titre du L.123.1.7. du code de l'urbanisme dans le rapport de présentation et de les classer en EBC sur les plans de zonage.

Dans ce domaine, je relève que la commune possède en arbres remarquables un marronnier imposant devant la ferme de Frefoye, de grands platanes en rive droite de part et d'autre du pont de la RD 131, un ensemble de grands noyers à la sortie sud des Métairies à gauche en montant vers Bellevue.

En matière de haies, elle possède une relique de haie se situant sur la limite est des parcelles 1, 2 et 3 au lieu-dit « Les Bornais des Jumeaux », qui a toute son importance. Une autre relique de haie est située tout le long de la Route Départementale(RD) 131 au nord du lotissement des Sources, une autre perpendiculaire à la RD 131a et parallèle à la limite communale, sans évoquer à nouveau les haies de chênes séculaires au sud du château du Coudreau.

En ce qui concerne les boisements, il est regrettable que seul les boisements sur Bellevue soient en EBC et non ceux entourant le château du Coudreau, ni ceux à l'ouest donnant sur la vallée du Clain, ni ceux à l'est du lotissement des Sources, qui forment tout un ensemble boisé se prolongeant sur la commune voisine d'Availles en Châtellerault, ni un petit massif carré au nord est des ateliers municipaux, ni le grand parc paysager au nord du Miniport zone NI au PLU.

Zones d'urbanisation future et zones agricoles

Il convient que les limites des futures zones d'habitation soient séparées du monde agricole par une haie champêtre. Cette suggestion concerne aussi les zones d'activités. Cela se justifierait pleinement au sud du bourg pour les zones Aua « les Grands Renauds » et la zone UB cernée par le projet de voie rapide, autour des anciennes et futures zones industrielles, comme au nord de la commune tous les espaces délimitant la zone Uhi 2 (usines Fenwick) des zones Uh, Nli1.

Les choix d'urbanisation

La commune souhaite « poursuivre la densification du bourg afin de préserver l'environnement de la commune et pérenniser les commerces de proximité »(p55). Toutefois la volonté d'« étoffer les hameaux de manière à limiter un développement diffus de l'habitat » m'apparaît contradictoire avec le premier postulat.

On peut accepter de combler des dents creuses dans les écarts, mais créer des immenses surfaces urbanisables paraît de nature à aggraver la situation et à contre courant d'un développement durable.

Le droit de préemption urbain

Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation (page 62), le droit de préemption urbain portant sur les zones U et AU du PLU ne peut être institué qu'après l'approbation de la révision du POS.

Pour l'instituer, une délibération du conseil municipal est nécessaire.

Le simple report, sur le plan de zonage du PLU, du périmètre à l'intérieur duquel peut s'exercer le DPU n'est pas suffisant. Ce périmètre, sur le plan de zonage, est d'ailleurs en contradiction avec celui défini dans le rapport de présentation (" le DPU est maintenu.. sur l'ensemble du territoire communal").

Zonage A et N

Dans l'encadré de la page 27, la préconisation de zonages A et N telle qu'elle est rédigée ne me paraît pas judicieuse. Je propose de supprimer ce paragraphe.

Remarques de forme

La carte relative au parti d'aménagement est peu lisible. p56

A la page 61, le plan général des zones urbanisables montre un chevauchement avec la zone d'épandage de la fosse au Roi. Il convient de rectifier cette erreur.

A la page 62 (avant-dernier paragraphe) : l'indice prévu sur le plan de zonage à l'emplacement de la ZAD est de type AUbh (et non pas AUah comme indiqué).

II LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les schémas de principe me paraissent succincts. Il n'y a aucune proposition d'aménagement paysager interne ou de bordure.

En outre, il aurait été intéressant que soient joints des schémas d'aménagement pour les zones à urbaniser sur les hameaux.

Dans le détail, il convient d'apporter quelques précisions :

A la page 4, le titre est Aménagement de la Voie Communale 2 et non pas la Départementale 8 comme il est indiqué. De plus, le premier paragraphe n'est pas complet.

A la page 10, ce sont trois accès (et non pas deux) qui sont indiqués sur le schéma. De plus, le principe d'aménagement tel qu'il est prévu sur le schéma est irréalisable. En effet, l'ilôt n°1 est déjà construit et le tracé des voies tel qu'il est projeté empiète largement sur l'emprise parcellaire construite. Les flèches matérialisant les chemins d'accès restent très vagues au niveau de la jonction avec la voie primaire ce qui peut poser problème en cas de maîtrise d'ouvrage multiple.

III LE PLAN DE ZONAGE

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

La légende des plans

Il est regrettable que la légende expliquant la signification des différentes zones au 1/5000 et au 1/2000 ne soit pas reportée ce qui aiderait à la compréhension immédiate des plans.

Remarques Générales

Je note que les planches graphiques traduisent d'une part une urbanisation du centre-bourg cohérente et concentrée, de nature à renforcer la perception des entrées de ville sur les axes routiers, et d'autre part, un développement au sud de la commune sans réflexion urbanistique ou environnementale.

En effet, l'urbanisme longiligne réalisé antérieurement aux Petits Prés, consommateur d'espace et engendrant de nombreux coûts, n'est pas un bon exemple d'urbanisme à poursuivre et il serait préférable à ce jour de garder les parcelles 63 et 64 au nord de la Voie Communale n°2 en zone agricole, d'autant plus qu'elles offrent de très belles perspectives paysagères sur Cenon sur Vienne et Châtellerault, ainsi cela a été fait au « Temple » de la parcelle 91 qui fait tampon entre la zone UB et NC. Cet exemple précis démontre qu'en étoffant les hameaux on fait de l'urbanisme diffus le long de cette voie. Pour maintenir une perspective intéressante, le bois situé sur les parcelles 7 et 8 mériterait d'être classé en Espace Boisé Classé (EBC).

Il en va de même à « La Croix » des zones AUa (parcelles 1 et 34) et AUb parcelle 41 situées à l'ouest de la Voie Communale n°4 et AUb au sud du chemin rural n°24.

La zone AUb est traversée par une ligne électrique à haute tension (90 kV) et en parallèle par une ligne à moyenne tension (20 kV) qui apportent de solides contraintes. De plus, cette zone AUb correspond à l'une des rares zones de pacage de prairies naturelles. Les zones AUa, parcelles 39 et 40 bordant à l'ouest la VC.n°4 et parcelles 29,30,31,187 bordant au sud la route de la Croix pourraient être maintenues, sans pour autant créer dans ce secteur un deuxième pôle urbain. Au lieu d'empirer la situation de ces hameaux sud il aurait été plus judicieux de créer des zones urbaines concentriques au sud du bourg reliant l'ensemble de la zone AUa « Les Grands Renauds » à la zone UB sud traversée par la route de Vouneuil-sur-Vienne.

Hameau des « Métairies » au lieu-dit « Coué »

Il serait souhaitable d'ajouter à la zone AUa la parcelle 26 et une partie des parcelles 25, 40, 41 et 44, ce qui permettrait de traiter de façon globale l'espace formé par les deux zones AUa et la zone AUb, tout en préservant à partir de la Route Départementale 1 une perspective vierge de constructions sur la ligne de crête. Par contre, il serait judicieux de préserver les limites des zones naturelles et agricoles sur ce secteur en supprimant les deux zones AUa et la zone AUb situées à l'Ouest de la route des Métairies.

De plus, si le projet de déviation de la RD1 devait aboutir, les constructions se trouveraient à proximité immédiate de la voie. Il sera certainement nécessaire d'aménager la Voie Communale 4 : cette route étroite et sinueuse ne correspond pas au profil d'une future voie de desserte et ne peut, en l'état actuel, répondre au trafic que ces zones urbaines vont induire. L'accès du chemin rural n°24 sur cette route devra être mis en sécurité.

Les Espaces Boisés Classés

Il serait judicieux de classer en EBC plus de boisements afin de préserver sur la commune des bois existants peu nombreux, situés aux abords du coteau et qui répondent à une plaine agricole monotone : en particulier les bois des « Goupillères », les deux bois des « Courances », le bois du « Coudreau ».

Les nuisances sonores aux abords des routes classées à grande circulation

Le classement sonore du bruit des infrastructures de transports terrestres est abordé dans le rapport de présentation (page76). La commune est concernée par le classement de la Route Départementale 1, classée en catégorie 4 pour laquelle la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 30 mètres.(Arrêté préfectoral du 22 décembre2004).

Il conviendrait de faire le report de ce classement sur le plan de zonage.

L'application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme

La Route Départementale 749, située en limite Est de la commune, est actuellement concernée par les articles R 111-5 – marge de recul et L 111-1-4 – amendement Dupont (sous réserve d'une levée éventuelle). Cela n'apparaît pas sur les plans de zonage. La marge de recul est indiquée seulement pour le projet de déviation.

Les risques

Il m'apparaît important que l'ensemble des risques (naturels ou technologiques) soient reportés sur le plan de zonage. De même, ils doivent être abordés dans une annexe au règlement et reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Les Installations Classées

Une installation classée soumise à autorisation existe sur la commune, dans le bourg, à proximité immédiate des constructions (bâtiment Fenwick). Il est indispensable de la faire apparaître sur les plans.

Zones d'activités et zones d'habitats

Quelques juxtapositions entre des zones d'activités et des zones d'habitat sont regrettables dans le bourg. Elles résultent toutefois d'une situation antérieure. Je rappelle que la commune devra être vigilante afin de prévoir, autant qu'il est possible, des espaces tampons lors de l'aménagement des terrains encore disponibles.

Suivant les types d'activités qui s'y développeront, la même vigilance communale devra s'appliquer lors des aménagements de la zone AUbh du « Petit Cenon » vis à vis de la zone Ne, les aménagements des zones AUa et AUb autour de la zone A des « Métairies », et des aménagements de la zone AUa autour de la zone A située aux abords de la rue de Bretagne (partie Est).

IV LE REGLEMENT

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123.9.

Le règlement présenté est plutôt clair et lisible, et ne devrait pas, a priori, être sujet à interprétation. Il appelle toutefois les remarques suivantes :

Remarques de forme

Le sommaire devra détailler les annexes générales, notamment les différents textes sur l'assainissement. p3

Il convient de remplacer dans l'encadré à la page 77 l'article 2 Uai2 par l'article 2 Ubi2.

Inondation

Globalement, il semble que les dispositions du règlement vont dans le sens d'une réduction de la vulnérabilité des personnes, des biens et des équipements publics. Le règlement proposé reprend partiellement le règlement du futur Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée de la Vienne, qui devrait voir son approbation aboutir prochainement. Le regroupement des zones inondables dans un dossier spécial dans le règlement du PLU est judicieux : ceci permettra une intégration plus simple du futur PPRI.

Le stationnement

Le dossier ne fait pas mention de normes de stationnement, ni dans le corps du règlement ni en annexe : est-ce une volonté de la commune ?

Zone Ac

Ce secteur est destiné à l'extension du cimetière. Or, le choix de ce zonage me semble inapproprié. Je propose un classement N plus adapté.

Les zones Uhi 1 NI et Nli

Elle ne sont pas mentionnées.

Article 1 des Zones inondables

Le règlement interdit la protection de berges par des techniques végétales. Je propose de remplacer cet alinéa par le paragraphe suivant « aménagement et protection de berge par des techniques non autorisées au titre du code de l'environnement ».

Article 1 Zone Ne

L'interdiction des logements d'animaux, autres que familiaux, apparaît satisfaisante pour éviter les conflits de voisinage en zone d'habitat. Toutefois, il convient de s'interroger sur la nécessité de limiter aussi précisément le nombre de chiens en zone Ne, alors que cela s'avère tout à fait pertinent en zone U. Je rappelle que le Règlement Sanitaire Départemental fixe par ailleurs des distances vis à vis des riverains en fonction du nombre des animaux hébergés.

Article 1 Zone Uhi 2

L'interdiction d'installations classées apparaît excessive puisque cette zone englobe le site de l'entreprise « Fenwick-Linde » dont certains équipements sont répertoriés dans la nomenclature I.C.P.E.

Article 1 Zones N et Np

Le règlement ne permet pas la réalisation d'affouillement et d'exhaussement liés à l'exploitation agricole et les installations techniques liées à l'irrigation. Compte tenu du caractère intensif des exploitations, il serait souhaitable de permettre ces travaux.

Article 2 Zones N

Il convient d'expliciter les autorisations relatives aux « constructions techniques et d'infrastructure d'intérêt général, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne ».

Article 4 Zone A.

Le 2^{ème} alinéa concernant l'évacuation à l'égout avec pré-traitement ne semble pas utile puisque l'assainissement non collectif est obligatoire.

Ce point sera toutefois à revoir plus précisément avec le Conseil Municipal puisqu'une zone A est desservie par le réseau d'assainissement collectif sur la zone des « Grippeaux » et des « Jumeaux ».

Article 4 Zone Uhi

Comme pour le règlement Uh, l'alinéa sur le prétraitement avant raccordement à l'égout paraît s'imposer.

Article 4 Zone Nei

Certains secteurs Ne i ne sont pas raccordables à l'égout ; il conviendra donc de reprendre le libellé modifié de l'article 4 de la zone Ne.

Articles 4 et 5 Zone Ne

Comme certaines zones Ne semblent raccordables à l'égout (secteur du Château des Sources), il conviendrait de commencer les articles 4 et 5 par « En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif.. ».

Article 5 Zone Nei

Il y a eu oubli du premier alinéa. Il faut reprendre le libellé modifié de l'article 5 de la zone Ne.

Article 13 de toutes les zones

Afin d'avoir une meilleure prise en compte de la réglementation, il me semble nécessaire de compléter cet article par les règles sur les autorisations de défrichement et son application spécifique dans le département de la Vienne ou les prévoir dans l'annexe.

La destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en terme de propriété) de plus de 1 ha d'un seul tenant (articles L 311-1 et suivants du Code forestier complétés par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005).

Cette procédure est applicable quel que soit le classement urbanistique de la parcelle où est présent le bois et quelle que soit la surface défrichée.

Pour les plantations, il serait également souhaitable de proposer aux pétitionnaires une palette végétale (pièce jointe) qui pourrait être annexée en annexe du règlement.

V LES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacement Réservé n°3

Dans le cadre du renforcement de l'alimentation en eau potable de la ville de Châtelleraut, il existe un projet de pompage en rivière à la confluence du Clain et de la Vienne. Ce projet va conduire à des mesures de protection spécifiques affectant les équipements et certains aménagements sur la commune de Cenon sur Vienne. Le projet d'extension de la station d'épuration des Sources est ainsi concerné. Un raccordement vers les réseaux d'assainissement collectif de Châtelleraut serait, selon mes informations, actuellement à l'étude, remettant en cause cette extension.

Dans cette hypothèse l'emplacement réservé n°3, qui concerne précisément cette extension pourrait ne plus être nécessaire.

VI LES ANNEXES SANITAIRES

Ce document, qui est absent et qu'il est indispensable de produire, doit regrouper toutes les informations relatives à l'eau, l'assainissement, les déchets ainsi que les diverses nuisances susceptibles d'être ressenties par la population. De plus, ces informations devront être régulièrement réactualisées.

Ce document devra notamment faire état de la question évoquée au paragraphe précédent au sujet de l'emplacement réservé n° 3.

D'autre part, des aménagements et des pré-traitements sur l'écoulement des réseaux d'eaux pluviales du bourg ainsi que sur ceux de la future zone AUBh du « Petit Cenon » au Nord-Est de la commune sont également à envisager.

Le document « Annexes sanitaires » pourrait également comprendre un chapitre sur l'assainissement individuel, reprenant les contraintes majeures du schéma d'assainissement communal approuvé en juillet 2000 (cartographie de la nature des sols – définition des principales filières préconisées...). Les annexes du règlement du P.L.U. qui visent la réglementation sur l'assainissement autonome pourraient d'ailleurs figurer dans ce chapitre.

Enfin, la mise en cohérence du zonage d'assainissement avec les orientations du PLU, seulement évoquée dans le rapport de présentation, pourrait aussi être développée. Je rappelle que la révision du zonage d'assainissement est actuellement en cours d'élaboration par les services de la Communauté d'Agglomération C.A.P.C. qui en ont désormais la compétence. La présentation de ce zonage d'assainissement révisé doit pouvoir être avantageusement soumise à l'enquête publique en même temps que la révision du P.L.U.

VII LES PLANS DES RESEAUX D'EAUX USEES

Le plan est présenté en noir et blanc. Il n'est pas très lisible.

VIII LES PLANS DES RESEAUX D'EAU POTABLE

Les deux secteurs Ne du « Coudreau » et du « Petit Cenon » ne figurent pas comme étant desservis par le réseau public d'eau potable. Ils le sont pourtant, notamment par la commune voisine pour la zone Ne du « Petit Cenon ». Les plans devront donc être corrigés.

IX LE PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le plan mériterait un traitement couleur notamment sur la partie urbanisée (bourg). De plus, dans la légende, la servitude transport-électricité est i4 (et non pas L4 comme indiqué).

*

*

*

En conclusion, j'émet **un avis favorable** au projet de PLU arrêté par le conseil municipal de Cenon sur Vienne à condition que soient levées **les réserves récapitulées** ci-après :

-revoir les principes d'urbanisation dans le sud de la commune notamment sur les hameaux des Petits Prés et la Croix;

-revoir l'analyse paysagère dans le rapport de présentation, les planches graphiques et le règlement ;

-reporter les marges de recul relatives à l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage ;

-reporter le classement relatif au bruit dans les pièces annexes du PLU ;

-produire des schémas d'aménagement pour les zones à urbaniser sur les hameaux ;

-produire les annexes sanitaires;

-corriger le plan des réseaux d'eau potable;

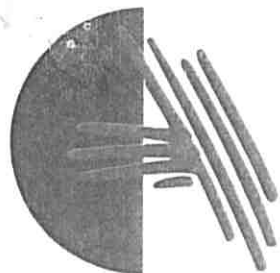
-revoir le droit de préemption urbain dans le sens indiqué.

Les autres observations sont des recommandations. J'appelle toutefois votre attention sur l'importance des propositions émises et sur leur cohérence. Celles-ci sont en effet le résultat d'une consultation de tous les services de l'Etat et d'un travail de synthèse approfondi, dans le but de fournir à votre commune tous les éléments utiles à la définition d'une politique de développement harmonieux.

Pour le Préfet
et par délégation,
Le Secrétaire Général



Frédéric BENET-CHAMBELLAN



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
V I E N N E

COURRIER
22 JUL. 2006
ARRIVÉE

SOUS-PRÉFECTURE
14 FEV. 2007
CHATELLERAULT

MAIRIE de CENON SUR VIENNE
A l'attention de M. Le Maire
Place de Savoie
86530 CENON SUR VIENNE

Mignaloux, le 17 juillet 2006

N.Réf. Serv. Eco. : BL/SB/092

Objet : arrêt-projet du PLU

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, prévue à l'article L.123.9 du Code de l'Urbanisme, la commune de Cenon sur Vienne sollicite l'avis de la Chambre d'Agriculture concernant l'arrêt projet du PLU.

Lors de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme, le secteur agricole doit faire l'objet, en concertation avec les propriétaires et exploitants agricoles, d'un recueil d'informations précis et actualisé concernant la situation et les perspectives individuelles ou collectives des différents acteurs du monde agricole. En l'espèce, ce travail a été réalisé par le biais d'une enquête menée auprès des exploitants agricoles.

Grâce à l'ensemble de ces connaissances, le volet agricole est traité de manière cohérente dans l'ensemble des documents composant le PLU.

Après examen de votre dossier, je me permets de vous faire part de quelques observations et préconisations.

1. Le rapport de présentation

Le secteur agricole est traité au regard des éléments du RGA 2000, du Pac A Connaissance (PAC) et surtout grâce à l'enquête menée en 2004 auprès des exploitants agricoles.

L'ensemble de ces informations permet d'affiner et d'actualiser les données relative à l'agriculture communale.

.../...

Auraient pu être ajoutées une carte de localisation des sièges d'exploitation et une carte des sols. Cette dernière permet, en effet, de justifier le classement agricole au regard du « potentiel agronomique des sols » (cf Article R.123.7 du Code de l'Urbanisme).

En outre, nous nous permettons de vous faire remarquer que les tableaux comparatifs en page 69 ne font pas apparaître le même total en terme de superficie communale.

Par ailleurs, nous avons noté votre souhait de maintenir les Espaces Boisés Classés (95 ha dont 35 en Plan Simple de Gestion) ainsi que d'appliquer l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme accompagné de certaines prescriptions (cf infra).

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD reconnaît le caractère agricole de la commune et affiche ainsi sa volonté de maintenir et de protéger l'activité agricole. Cependant, cette volonté s'inscrit dans la thématique « Environnement et qualité de vie ». L'agriculture doit s'inscrire prioritairement dans une thématique économique.

3. Les Orientations d'Aménagement

Il serait souhaitable de savoir si les orientations 1,2 et 4 ont des impacts sur l'activité agricole en terme de prélèvements fonciers, d'accès à des parcelles, de proximité avec des bâtiments agricoles...

4. Le Règlement

Zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)

Les bâtiments agricoles y sont interdits.

Zone Agricole (A)

Cette zone n'appelle pas de remarques particulières si ce n'est qu'il ne nous apparaît pas nécessaire de limiter « l'extensions des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas à 50% de leur SHOB à la date d'approbation du PLU ».

.../...



Pour conclure, nous nous permettons d'émettre quelques préconisations.

- **Concernant le parcellaire agricole**

Le parcellaire communal à **potentiel agronomique, économique ou biologique a fortiori celui ayant fait l'objet d'équipements ou d'installations en matière de drainage ou d'irrigation, ou encore attaché à un contrat public ou privé ou à un plan d'épandage**, doit faire l'objet en priorité d'un classement en **zone agricole**.

Les futurs prélèvements fonciers pourront faire l'objet d'un échéancier de reprise afin que les agriculteurs en soient avertis au moins un an avant et puissent ainsi les anticiper efficacement.

Une information tardive est évidemment gênante en terme de perte de foncier mais également sur un plan plus administratif puisqu'ils engendrent des modifications de plans d'épandage, de contractualisation, de déclaration PAC, des perturbations dans l'assolement...

Nous insistons sur la nécessité d'information auprès des exploitants soumis aux évictions pour cause d'urbanisation.

En effet, ces emprises engendreront la fixation et le versement d'indemnités aux propriétaires et exploitants.

- **Concernant les sièges d'exploitation et bâtiments agricoles**

Il est préconisé dans votre rapport de présentation de délimiter systématiquement quand cela est possible un périmètre de 100 m autour de toutes les exploitations en activité ce qui permet de prendre en compte des possibles développements de bâtis agricoles.

Pour les établissements classés soit au titre de la législation des installations classées ou du règlement sanitaire départemental (RSD), il s'agira de respecter les distances d'implantation ou d'extension respectivement 100 et 50 mètres entre les bâtiments agricoles et habitations occupées par des tiers et réciproquement, et cela conformément à l'article L.111.3 du Code Rural ⁽²⁾. Ces périmètres intéressant les installations classées ont été reportés dans les plans de zonage. Il pourra être fait de même dans le cas d'exploitations soumises au RSD.

La Chambre d'Agriculture préconise, lorsque les contraintes locales le permettent, d'élever ces distances à 200 et 100 mètres pour gérer les règles de réciprocité.

Dans ces périmètres de protection, il s'agira de veiller plus particulièrement aux changements de destination (qui ne constituent pas une nouvelle construction au sens de l'article L.111.3 Code Rural et donc lui dérogent) qui engendrent souvent l'accueil de tiers à l'intérieur du périmètre de protection qui à terme peuvent générer des conflits de voisinage.

.../...



De manière consensuelle, et pour pallier les conflits d'usage des sols, il s'agit d'éviter les zones AU et l'arrivée de tiers (dans le cadre d'un changement de destination par exemple) à proximité de tout bâtiment agricole en activité, de parcelles recevant de l'épandage sauf à respecter les distances réglementaires, d'ouvrages agricoles... susceptibles de générer des nuisances olfactives et/ou sonores.

Enfin, suite aux constructions et aux aménagements réalisés, les cheminements nécessaires à la desserte du parcellaire agricole environnant et les accès au siège et bâtiments d'exploitation situés éventuellement à proximité devront être conservés ou créés afin d'éviter toute enclave et être adaptés, compte tenu du gabarit des engins agricoles, à un partage de voirie sécurisé.

Moyennant l'ensemble de ces remarques, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable à votre projet.

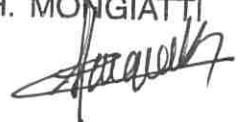
Vous souhaitant pleine réussite dans votre démarche, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

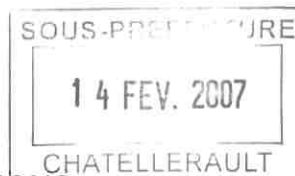
Le Président,

J-L MATHIEU

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J-L Mathieu', with a horizontal line underneath.

Le Commissaire Enquêteur
C. H. MONGIATTI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. H. Mongiatti', with a horizontal line underneath.



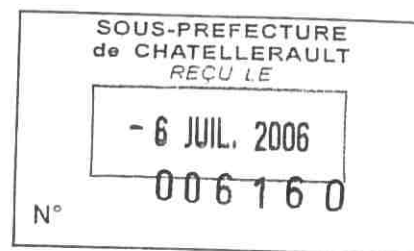
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE VOUNEUILS SUR VIENNE

L'An deux mil six, le 27 Juin à 19 heures 15, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur BARC Gérard, Maire.

Etaient présents : BARC Gérard, BAUHAIN Marie-Anne, RUBI Guy, MOINE Michel, DUBOIS Eliane, SOUCHAUD Gérard, EVRARD Marie-Thérèse, VIVIER Catherine, GIRAUD Frédéric, MECHIN André-Pierre, BLOSSIER Patrick, DELORS Françoise, CLEMENT Annie, TINLAND Marie-Pascale, BERGERON Sylvie, PETERS Stéphane.

Absents excusés : LE DREAU Alain, POUPAULT Jean-Pierre, BILLEAU Magalie, DELORS Françoise.

Mme BAUHAIN a été élue secrétaire de séance.



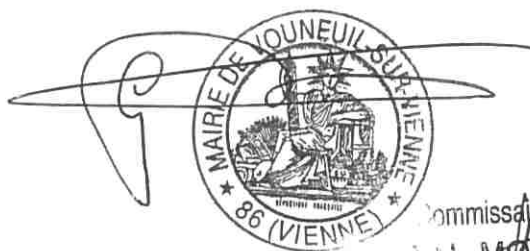
DELIBERATION DU 27 JUIN 2006

Objet : Avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cenon sur Vienne.

Le Maire présente au Conseil Municipal le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cenon-sur-Vienne transmis pour avis en tant que commune limitrophe.

Après consultation du dossier, le Conseil Municipal émet un avis favorable.

Pour extrait conforme,
Le Maire,



Commissaire Enquêteur
J. H. MONDOLFI