

Commune de

CENON SUR VIENNE

Modification n°1 du PLU



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 8 juin 2022
approuvant les dispositions de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Cenon-sur-Vienne,
Le Maire,



Odile LANDREAU
Maire

Dossier 20098607-CENON SUR
VIENNE-801
17/05/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

APPROUVÉ (PLU) : 02/01/2007
APPROUVÉ (modification simplifiée) : 15/09/2017
APPROUVÉ (modification) : 8/06/2022

Commune de

CENON SUR VIENNE

Modification n°1 du PLU



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version	Date	Description
Orientations d'Aménagement et de Programmation	17/05/2022	Modification n°1

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT - RAPPEL DU PADD	5
CHAPITRE 2.	ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT	9
2.1	Requalification de la place de l'Eglise.....	10
2.2	Principes d'aménagement des zones d'urbanisation future.....	13
2.2.1	échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser	13
2.2.2	Les Bornais du Prieuré	14
2.2.3	La Grande Croix/les Grands Renauds	18
2.2.4	La Fosse au Roi.....	19
2.2.5	Couhé/les Métaires.....	20
2.2.6	La Croix.....	21

CHAPITRE 1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT - RAPPEL DU PADD

Préambule

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joints.

La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers.

Les travaux et opérations réalisés ne peuvent pas être contraires aux OAP retenues, mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

Orientations d'aménagement Rappel du PADD

Définie par les articles L.123.1 et L.123.5 du code de l'urbanisme, les Orientations d'aménagement sont extraites du PADD pour devenir un élément à part entière du PLU avec lequel les autorisations de construire doivent être compatibles.

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. Retravailler 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

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.

CHAPITRE 2. ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

2.1 Requalification de la place de l'Eglise

Etat initial :

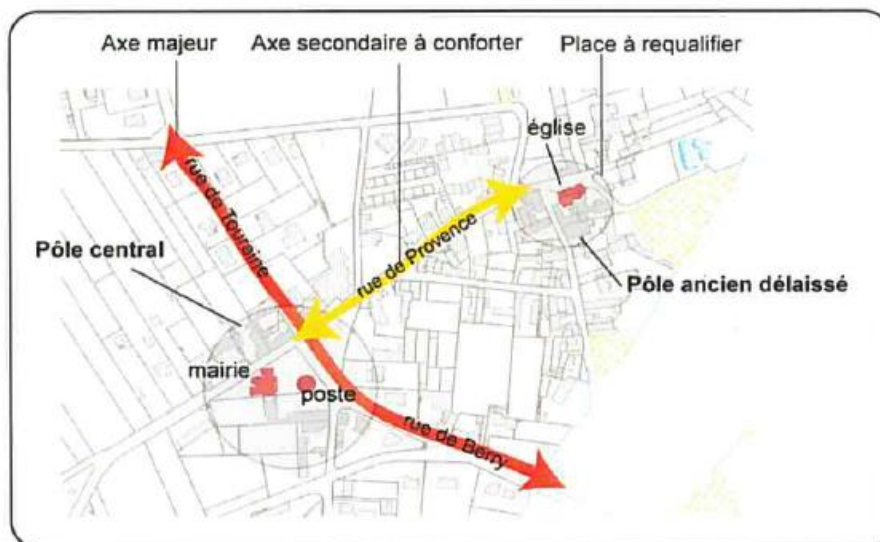
L'église de Cenon, ainsi que son parvis, sont aujourd'hui isolés du reste du centre-bourg. En effet, le manque de place et l'augmentation des besoins de la population ont entraîné la délocalisation des commerces vers la Mairie rénovée et la nouvelle poste. Le nouveau «centre administratif et commercial » se trouve désormais à 250 mètres de la place de l'église.

Objectif :

L'objectif est de revaloriser cet ancien pôle en créant un véritable espace public paysagé permettant de mettre en valeur et de dégager l'édifice.

Principes généraux :

- Améliorer la lisibilité de la place par un traitement de sol spécifique au site.
- Créer un cheminement piéton le long de la rue de Provence afin de sécuriser et valoriser cet axe.
- Végétaliser la place.
- Mettre en place un mobilier urbain participant à la sociabilisation du lieu.



Principes d'aménagement de la place (proposition) :



Il s'agit d'intervenir à trois niveaux afin de redonner une identité à ce bourg historique:

- **Façades et bâtiments** : les constructions environnant l'église souffrent d'un manque d'entretien.



Tout comme l'opération de réhabilitation actuellement menée face à l'église, le logement à gauche de l'église est actuellement en rénovation.

La démolition d'un ensemble de bâtiments (en orange sur le plan) permettrait par ailleurs de dégager un parvis conséquent pour l'église et de remédier à cette « verrue urbaine ».

Cela permettra de créer un espace ombragé doté de bancs afin que les personnes profitent d'un espace ouvert plus convivial.

Un chiffrage approximatif permet d'évaluer le coût de démolition seul de cette ancienne boulangerie à environ 13 624 euros tout compris. La démolition des deux bâtiments attenant est évaluée à 19 512 euros.

- **Végétalisation** : il n'est pas nécessaire de procéder à une végétalisation poussée car le caractère minéral de la place ne doit pas être dissimulé mais seulement nuancé par l'introduction de formes et de matières évoluant au gré des saisons. Des espèces de port fastigié (type cyprès¹) pourront venir s'accoler à l'église et souligner l'élévation de cet édifice. D'autres espèces plus aériennes (type pseudoacacia² « Frisia ») y susciteront le mouvement et produiront de l'ombre propice au repos en été.
- **Revêtement roulant** : le revêtement actuel n'est pas adapté à la mise en valeur de la place. Etant donné la faible circulation, un revêtement plus clair, de type béton désactivé permettra d'éclairer l'espace et d'améliorer l'identification du lieu.

¹ bien adapté aux sols calcaires, croissance assez lente jusqu'à 10 à 15 m.

² sols secs et pauvres, croissance rapide jusqu'à 10-12 m.



Cet aménagement s'appuie sur la mise en valeur et la sécurisation de la rue de Provence, voie qui relie la place de l'église à la place de la mairie et aux commerces.

Proposition d'aménagement de la rue de Provence



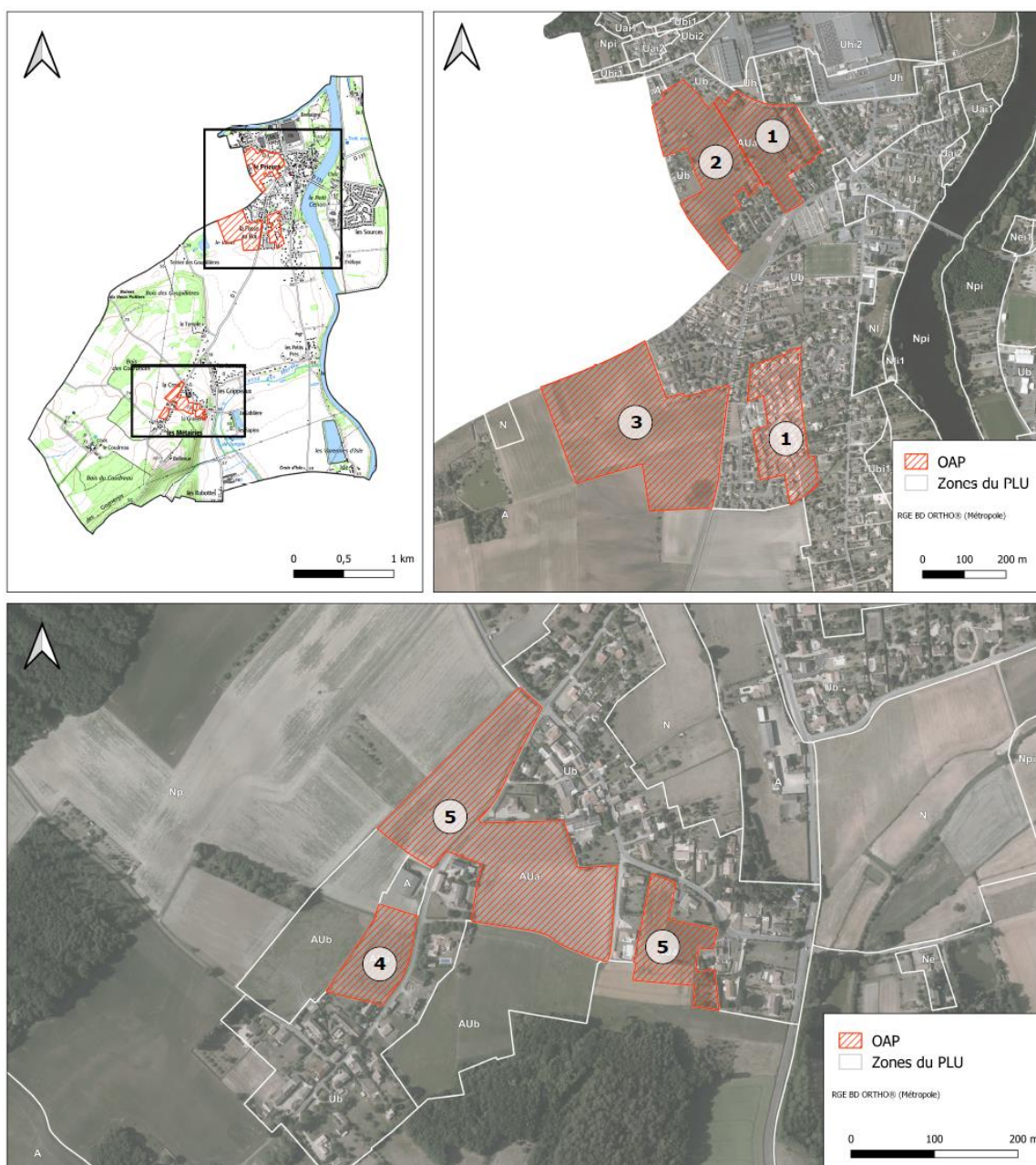
Les réseaux seront enfouis prochainement, il convient de poursuivre par l'aménagement de la chaussée. Le contexte urbain s'appuie sur un bâti dense à l'alignement de la voie. Il faut donc contribuer au ralentissement des véhicules sur cet axe. Une chaussée étroite, avec caniveau central désaxé et un revêtement plus clair pour les piétons et vélos permettra de sécuriser la voie et d'améliorer la lisibilité du centre-bourg.

2.2 Principes d'aménagement des zones d'urbanisation future

2.2.1 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Les OAP sectorielles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que dans l'ordre indiqué sur le plan suivant ; les unes ne pouvant être ouvertes à l'urbanisation qu'après achèvement de la commercialisation des parcelles cessibles du secteur précédemment ouvert.

1. Les Bornais du Prieuré - partie 1 et la Fosse au Roi (indépendamment l'une de l'autre)
2. Les Bornais du Prieuré - partie 2
3. La Grande Croix/les Grands Renauds
4. Couhé/Les Métaires
5. La Croix – zones 1, 2 et 3



2.2.2 Les Bornais du Prieuré

Principes :

Type d'opération et phasage :

L'aménagement du secteur devra se faire en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (au minimum deux). Le secteur est ainsi divisé en deux phases :

- La Partie 1 figurée au schéma de principe suivant, est urbanisable en priorité ;
- La Partie 2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement de la vente des parcelles cessibles de la Partie 1.

Formes urbaines attendues :

Le projet urbain sur le secteur devra respecter une densité moyenne minimale de 18 logements/ha. Cette densité minimale s'applique à chacune des opérations d'aménagement.

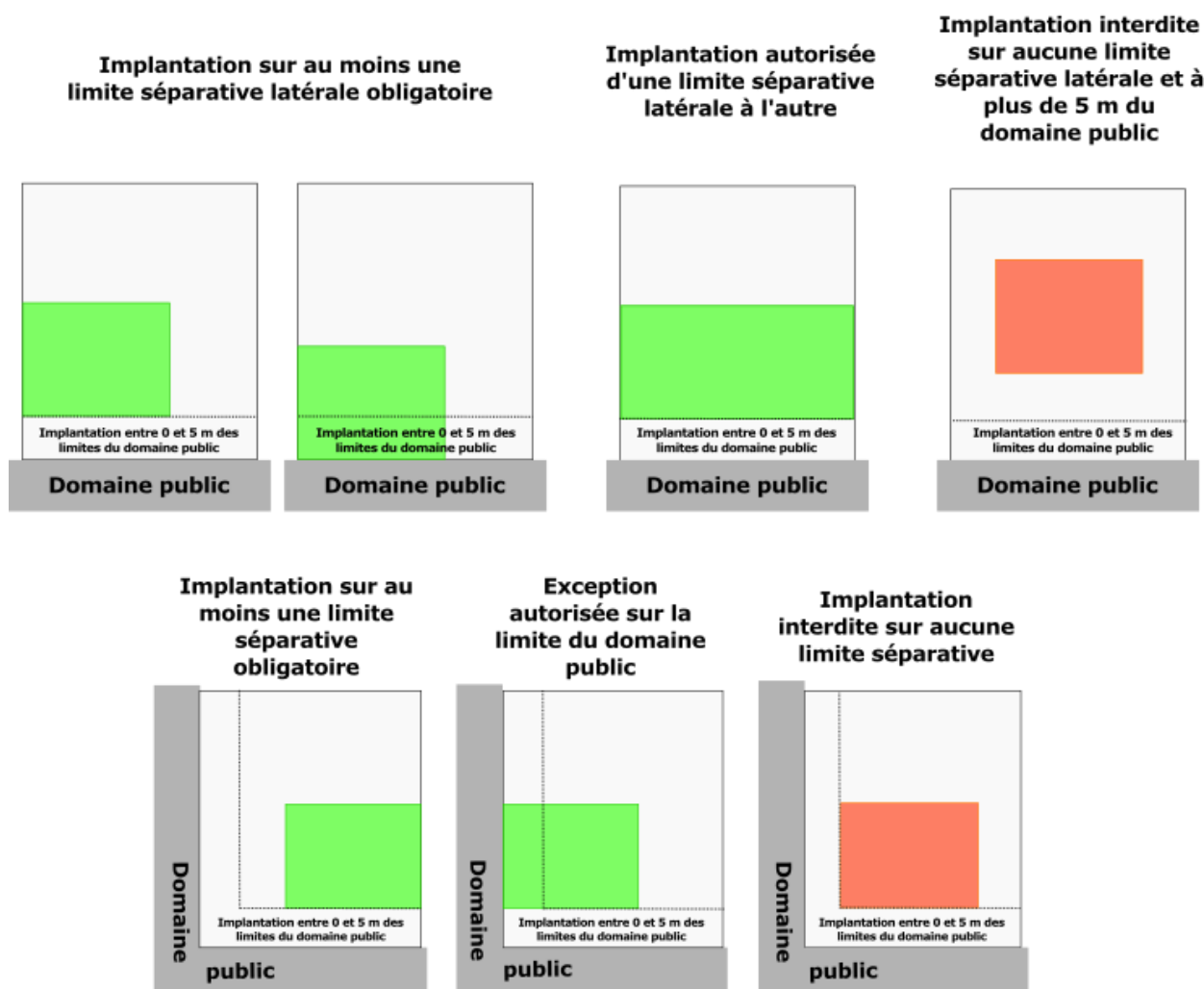
Pour chacune des deux parties du secteur, la production de logements sociaux devra représenter au minimum 10% de l'offre de nouveaux logements. Il sera recherché une diversité de formes d'habitat (groupé, intermédiaire, petit collectif) et de tailles de logements (T1 et plus).

Implantation des constructions :

Les constructions principales seront implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales, sauf si le terrain est situé à l'angle de 2 voies et que la construction est déjà implantée sur la limite publique à l'opposé de la limite séparative latérale.

Une attention devra être portée à la gestion de l'intimité (orientation des terrasses, fenêtres et portes-fenêtres, balcons, etc.) et de l'ensoleillement sur les parcelles, particulièrement en limite des constructions existantes aux abords du secteur de l'OAP, en évitant notamment tout systématisme dans le positionnement des constructions.

Illustration de la règle d'implantation des constructions principales par rapport aux limites



Réseaux, voiries et stationnement :

Chaque partie du secteur devra comporter une voirie principale comprenant une entrée et une sortie différentes (pas de voirie principale en impasse), permettant de traverser le secteur.

Des voiries secondaires se grefferont sur ces axes principaux. Ces dernières pourront être en impasse ; la fluidité de la circulation devra cependant être privilégiée.

Des cheminements devront permettre des circulations douces, reliant les deux parties du secteur et permettant de rejoindre le centre-bourg.

Les stationnements des habitations devront se faire en domaine privé. Il y sera attendu au minimum :

- 2 places de stationnement par logement de 50m² et plus,
- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m²,
- 1 place de stationnement par logement locatif bénéficiant de prêts aidés par l'Etat.

Des places de stationnement public devront être réparties sur les différentes rues.

Les réseaux devront être enterrés.

Qualité architecturale, environnementale et paysagère :

Sur l'ensemble du secteur, une harmonie des formes et des couleurs devra être recherchée.

Chaque partie du secteur (partie 1 et partie 2) devra présenter un espace vert paysager ouvert au public. Le traitement des eaux pluviales et les liaisons douces participeront au paysagement vert du secteur.

Sur la partie 1 (dans l'attente de l'aménagement de la partie 2) en limite des terres agricoles voisines, un espace tampon ouvert au public (planté de haies ou d'une ligne d'arbres) d'une largeur minimale de 5 mètres devra être préservé de toute construction.



Proposition d'aménagement

Légende

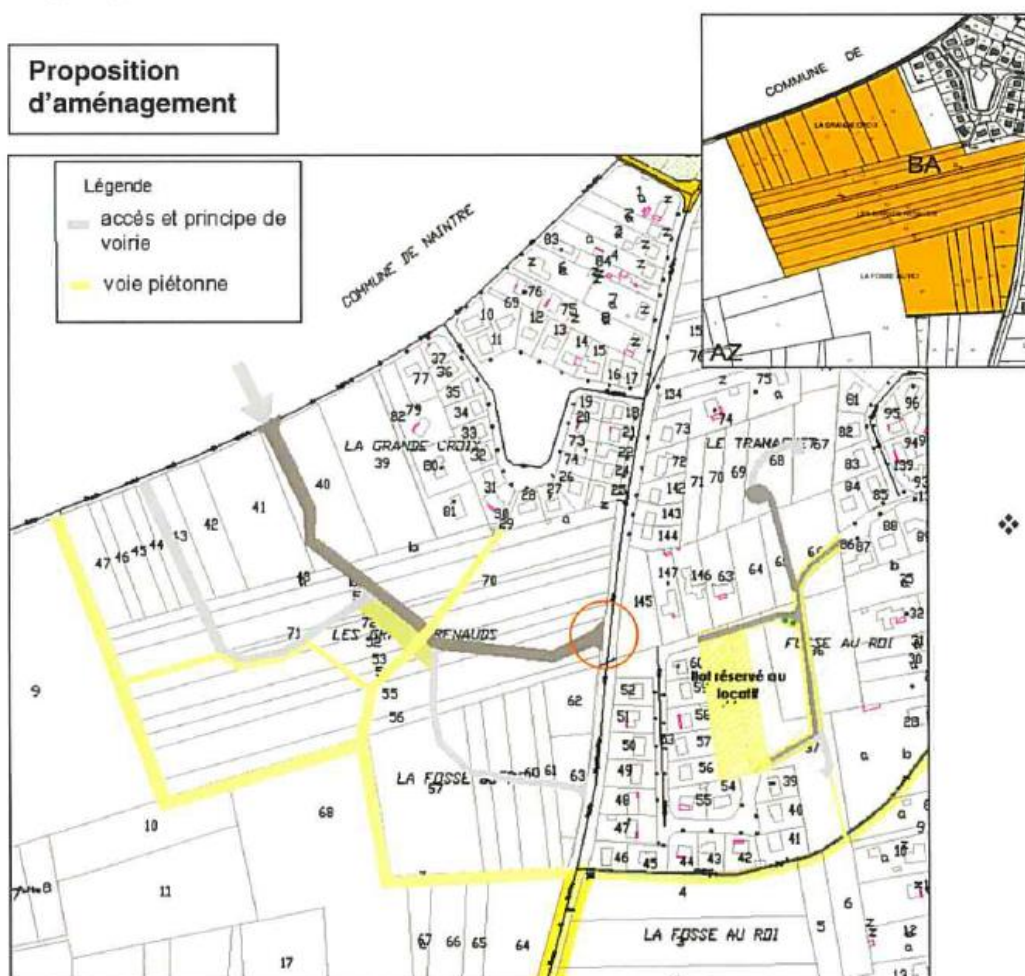
- Limite du secteur à aménager (phases de construction)
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Accès réservé aux riverains
- Cheminements doux
- Espace paysager public
- Espace tampon planté en limite des terres agricoles
- Ligne de vergers à préserver au maximum

2.2.3 La Grande Croix/les Grands Renauds



Principes :

- Il est préconisé un accès sur la route de Naintré et deux sur la D1. Les intersections créées feront l'objet d'un traitement particulier (signalisation doublée de plantations).
- Une voie piétonne interne à la zone et deconnectée de la voirie pourra être aménagée dans la continuité du cheminement amorcé dans le lotissement au nord de la zone.
- Un aménagement particulier viendra renforcer le marquage de l'entrée d'agglomération au sud de la zone d'urbanisation future (par exemple : plantations en alignement pour répondre aux plantations déjà existantes en face et créer un effet de porte).



Cenon-sur-Vienne-Orientations d'aménagement- mars 2005
modifié en janvier 2007

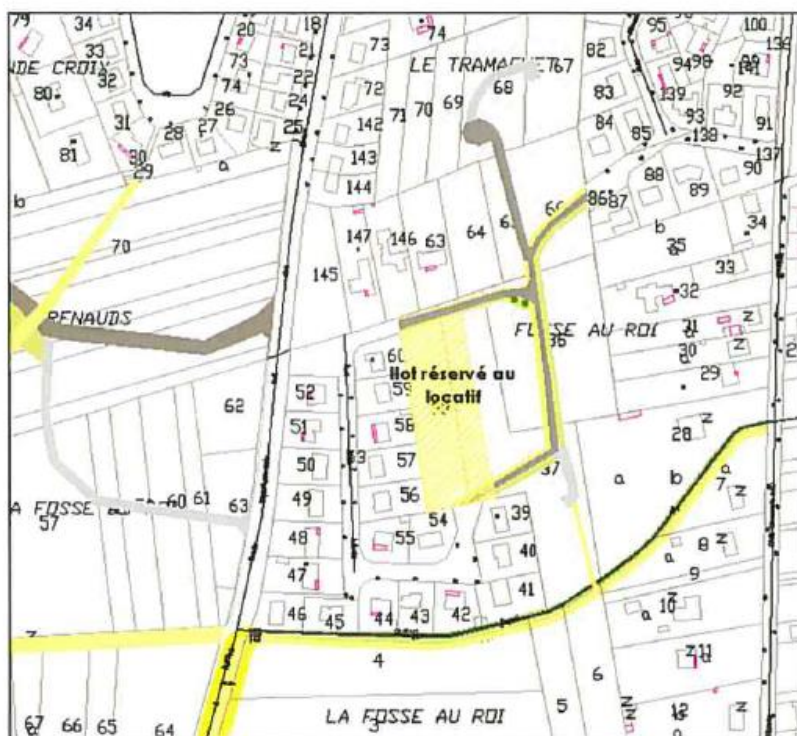
9

2.2.4 La Fosse au Roi



Principes :

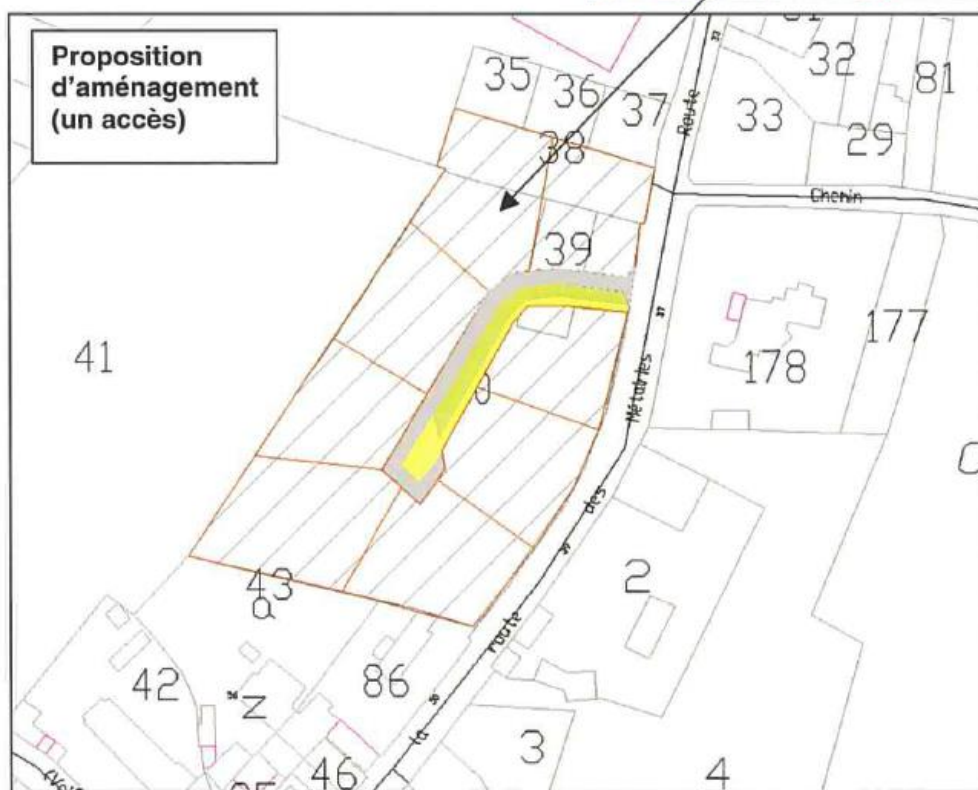
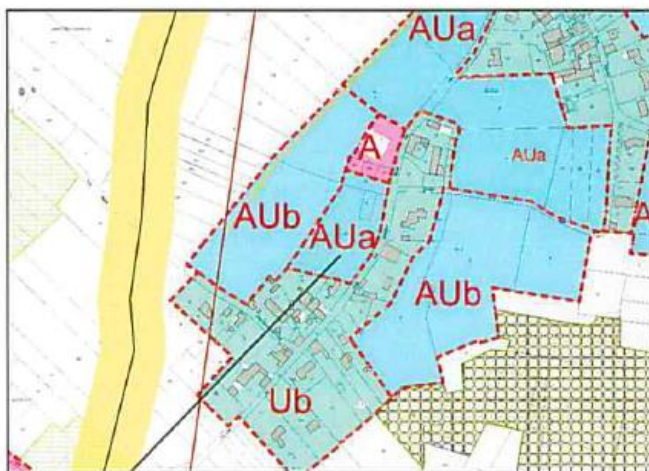
- ◆ Les deux accès à respecter sont ceux du lotissement existant. Une liaison piétonne (ou automobile) peut être envisagée avec le lotissement existant à l'est.
- ◆ Une liaison piétonne peut être réalisée afin de rejoindre la future « voie verte » transversale qui marquera la limite entre espace urbain et espace agricole.
- ◆ Les gabarits de voirie devront être hiérarchisés suivant le statut de la voie (primaire, secondaire...)



Dans les hameaux du sud de la commune

2.2.5 Couhé/les Métaires

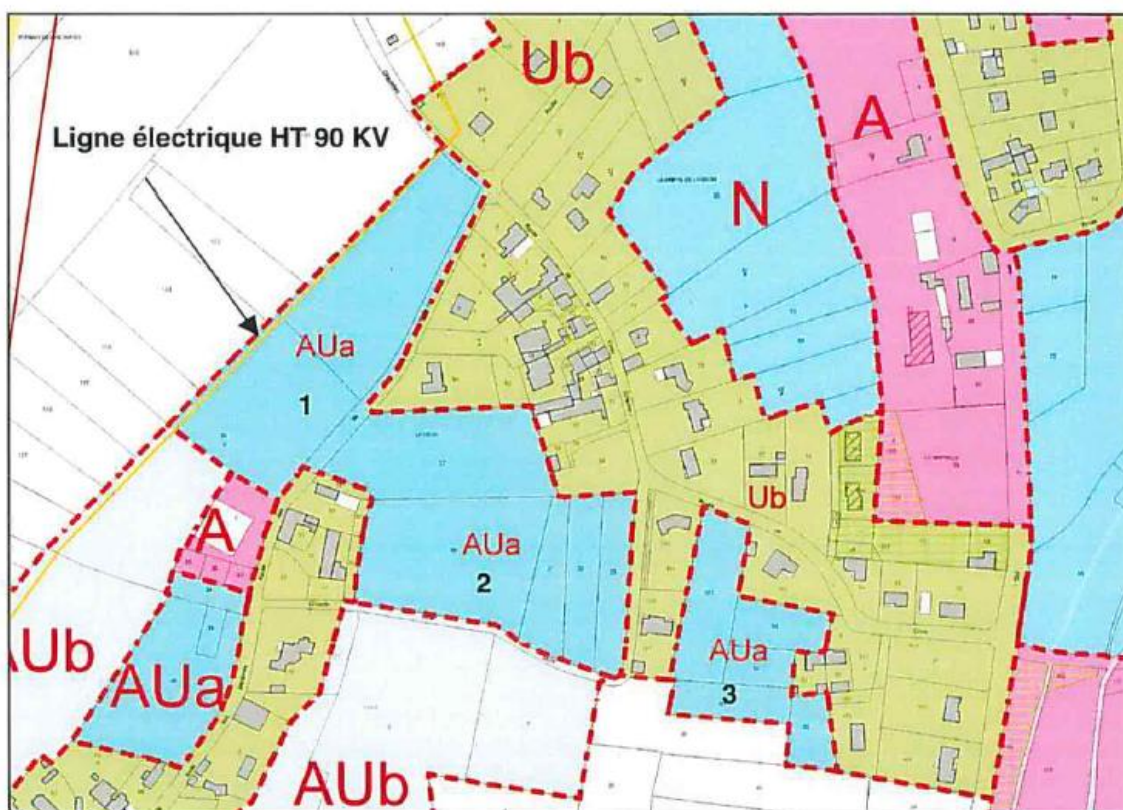
Afin de minimiser les sorties sur la voie communale (VC n° 4) : deux accès maximum devront desservir la zone.



*Cenon-sur-Vienne-Orientations d'aménagement- mars 2005
modifié en janvier 2007*

II

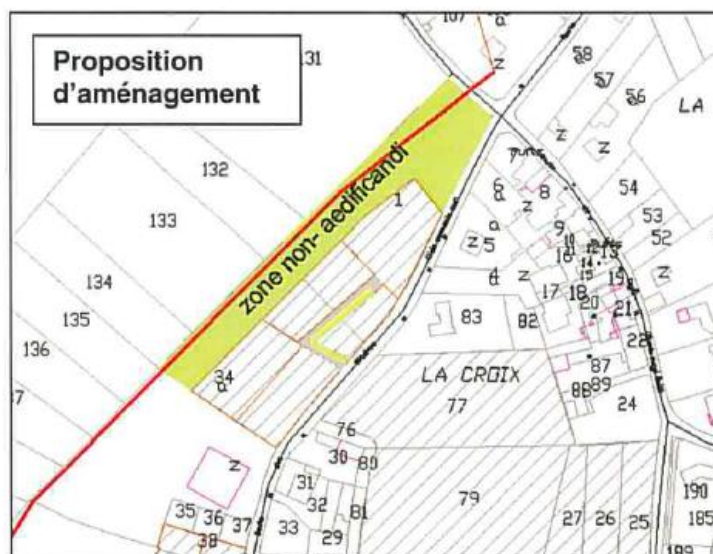
2.2.6 La Croix



Zone 1 :

Une ligne électrique HT 90 KV traverse le fond de la zone. Une zone non aedificandi de 15 m minimum depuis l'axe de la ligne doit donc impérativement être prévue autour de cette ligne.

Afin de minimier les sorties sur la voie communale (VC n° 4) : deux accès maximum devront desservir la zone.



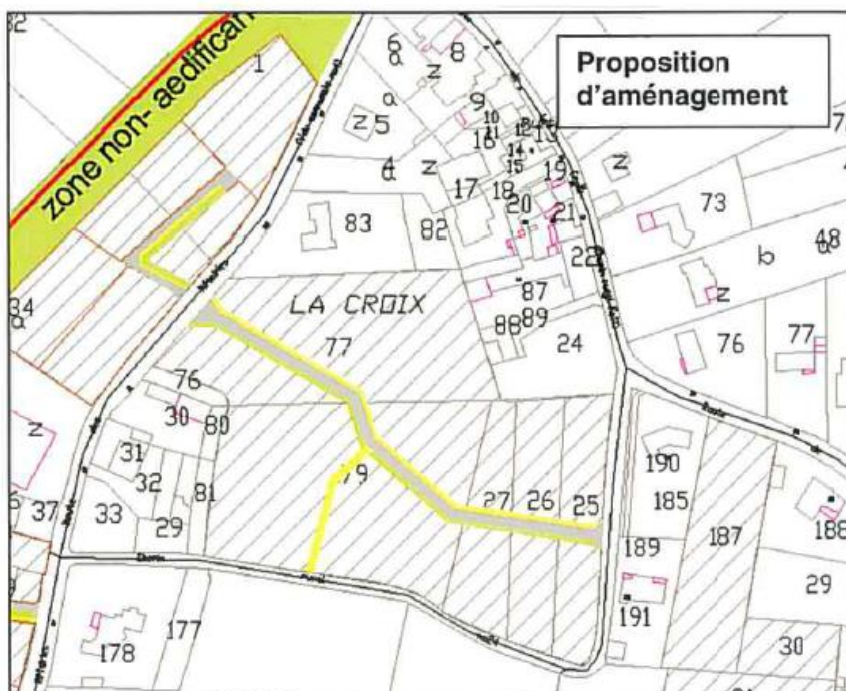
*Cenon-sur-Vienne-Orientations d'aménagement- mars 2005
modifié en janvier 2007*

12

Zone 2 :

Une voie transversale est/ouest devra desservir le lotissement par l'intérieur. Les lots qui ne pourront pas être desservis directement par cette voie interne pourront l'être directement par le chemin rural n°24 à condition de ne pas compromettre l'aménagement global de la zone.

Une trame piétonne et paysagère devra être réalisée de manière à optimiser les déplacements piétons et l'intégration paysagère du lotissement.



Zone 3 :

Afin de minimiser les sorties sur la route de la Croix (CR n° 12) : un à deux accès maximum (suivant possibilité foncières) devront desservir la zone.

