



**PRÉFET  
DE LA VIENNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES DE LA VIENNE**

Poitiers, le 18 août 2021

Service Habitat  
Urbanisme Territoires

**Le Directeur Départemental  
des Territoires**

à

**Préfecture de la Vienne  
DCPPAT / Bureau de l'Environnement  
7, place Aristide Briand  
86000 POITIERS**

*À l'attention de Mme Catherine JACQUES*

**Objet : Avis sur le projet de procédure d'utilité publique en vue de l'aménagement « Les Bornais du Prieuré » - commune de Cenon-sur-Vienne**

Par courrier en date du 5 juillet 2021, vous avez sollicité mon avis dans le cadre du projet de procédure d'utilité publique concernant l'aménagement du site « Les Bornais du Prieuré » sur la commune de Cenon-sur-Vienne.

## **1. Contexte**

Dès 2013, la commune de Cenon-sur-Vienne a fait le constat de la perte d'attractivité de son centre-bourg. Elle a souhaité redynamiser ce dernier, notamment au travers d'une convention avec l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA). Ainsi, l'EPFNA a été mandaté pour mener une action foncière afin de réaliser une opération d'aménagement du site « Les Bornais du Prieuré ».

Le projet d'aménagement de la commune consiste à réaliser un programme mixte (locatif social, locatif privé et accession à la propriété) de logements sur un site jouxtant le centre-bourg.

L'EPFNA a pu acquérir 6,4 hectares sur les 8,7 hectares constituant l'assiette foncière initiale du projet. La signature du 3<sup>ème</sup> avenant à la convention initiale a donné lieu à une modification significative du projet (périmètre, densité de logements, choix d'aménagement, ...) suite aux observations émises notamment par la DDT de la Vienne vis-à-vis de l'enjeu « réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles ». En recentrant l'action de l'EPFNA sur les parcelles les plus proches du centre-bourg, le périmètre initial a été réduit à une assiette de 3,3 hectares. Cette modification a permis de rendre le projet plus cohérent avec les documents de planification en vigueur à l'échelle communale et intercommunale.

L'EPFNA est propriétaire d'une partie des parcelles (environ 2,3 hectares) du nouveau périmètre mais la procédure d'acquisition à l'amiable dans son ensemble n'a pas pu aboutir. C'est pourquoi

Affaire suivie par : Catherine MERCADIER

Mél : catherine.mercadier@vienne.gouv.fr

Tél : 05 49 03 13 41

20 rue de la Providence BP 80523 – 86020 POITIERS cedex - [www.vienne.gouv.fr/](http://www.vienne.gouv.fr/)

la commune a décidé de lancer une procédure d'expropriation afin de pouvoir maîtriser le foncier de ce projet d'aménagement qui devrait lui permettre d'accueillir de nouveaux habitants.

Le périmètre sur lequel porte la Déclaration d'utilité publique (DUP) est identique au périmètre retenu dans le 3<sup>ème</sup> avenant de la convention signée entre la commune et l'EPFNA.

Le dossier présente un état des lieux du potentiel mobilisable en densification dans les dents creuses et fait état de 3.95 ha mobilisables, répartis sur le centre bourg (1.78 ha) et sur les hameaux Sud (2.17 ha dont 0.82 ha en extension). La commune présente peu de logements vacants (taux de vacance 3.2% en 2018 - donnée INSEE).

La réalisation du projet Les Bornais du Prieuré devrait donc permettre de répondre au besoin en logements sur la commune.

## 2. Habitat - Logement

Dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Châtelleraut 2020 - 2025, Cenon-sur-Vienne est catégorisée dans la « couronne périurbaine et espace urbain aggloméré » (avec Antran, Thuré, Availles-en-Châtelleraut, Colombiers et Vouneuil-sur-Vienne).

Cet espace a vocation à accueillir un développement résidentiel plus soutenu en raison de son attractivité, avec des densités de logements plus importantes.

Le projet porté par l'EPF a été pris en compte dans la répartition des logements à construire durant la période 2020 - 2025.

Pour la commune de Cenon-sur-Vienne, les objectifs du PLH sont les suivants :

\* objectif de 30 logements neufs à produire sur la durée du PLH (6 ans). La production de logements sociaux est plus axée sur les communes SRU (Naintré) et celles composant le pôle urbain et les pôles d'équilibre (Châtelleraut, Dangé-St-Romain, Lençloître, La Roche-Posay) ;

\* la consommation de foncier pour réaliser cet objectif est au maximum de 1,7 ha, soit une densité minimale de 18 logements / ha.

Le projet prévoit la réalisation de 55 logements à terme en plusieurs tranches, à raison de 15 à 20 logements par tranche, sur une durée de 12 ans. Ce projet représente 26 % de la programmation annuelle de logements validée par le PLH pour le secteur de « l'espace urbain aggloméré » dont fait partie Cenon. Une vigilance sera portée sur le respect de l'objectif de production de logements citée supra.

Il faut noter que l'objectif de densité minimale de logements de 18 logements / ha du projet n'est pas plus vertueux que le seuil imposé par le PLH.

La répartition de la vocation des logements n'apparaît pas clairement : il est en effet prévu 8 logements locatifs sociaux et 11 logements groupés, sans en définir exactement la destination (Cf. p 26).

Le projet se situe à proximité immédiate du centre-bourg, ce qui pourra permettre de redynamiser ce dernier. Il vise à créer une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins spécifiques identifiés sur le territoire (notamment petits logements ainsi que logements sociaux).

## 3. Urbanisme

### 3.1 Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

La commune de Cenon sur Vienne est située au sein du périmètre du SCOT Seuil du Poitou approuvé le 11 février 2020. Elle est incluse dans le secteur « Grand Châtelleraut Centre » identifié comme un « espace urbain aggloméré ». Sur ce secteur, le SCoT affiche un objectif de production de 1 660 logements avec une densité brute moyenne de 18 logements / ha pour les communes hors pôle (dont Cenon sur Vienne fait partie). La consommation d'espace pour

l'habitat sur ce secteur est limitée à 50 ha maximum. Ces objectifs sont fixés sur la durée du SCoT, soit à l'horizon 2035.

Le projet participera à la mixité sociale et à la diversification des logements (Cf. § 2. Habitat – Logement supra). Les différentes problématiques du projet sont traitées : déplacements doux, potentiel arboré du site, gestion des eaux pluviales, qualité du cadre de vie, aspect paysager, préservations des éléments arborés existants ...

Au vu de ces éléments, le projet Les Bornais du Prieuré semble cohérent avec les grands objectifs du SCoT Seuil du Poitou : diversifier l'offre de logements, accroître la mixité sociale, optimiser le foncier, développer les modes actifs de déplacements, maintenir et développer la présence de nature en ville, préserver la ressource en eau...

### 3.2 Plan local d'urbanisme (PLU)

La commune de Cenon sur Vienne est couverte par un PLU approuvé le 02/02/2007 qui a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 15/09/2017. Le secteur Les Bornais du Prieuré, objet de la DUP, est majoritairement zoné AUa, avec une petite partie zonée en UB (cheminement piéton de la pointe sud-est).

Le secteur AUa correspond à une zone d'urbanisation à court terme sous forme d'aménagement d'ensemble et la zone UB correspond à la zone urbaine pavillonnaire issue de l'extension du centre historique. Le règlement de ces zones autorise la construction de logements.

Aucun élément du PLU actuellement en vigueur ne vient donc s'opposer à la réalisation du projet objet de la DUP.

Une procédure de modification n°1 du PLU est actuellement en cours, en lien avec le projet. Elle devrait être approuvée avant la signature de l'arrêté de DUP.

Cette modification concerne :

- une modification du règlement de la zone AUa, afin de permettre notamment une densité plus importante sur ce secteur (cohérence avec le SCoT et le PLH)
- une modification du règlement de la zone UB portant sur la hauteur des clôtures afin d'uniformiser avec la zone AUa
- une modification des OAP :
  - suppression de l'OAP n°1 (voie de desserte qui traversait le secteur Les Bornais du Prieuré) et modification de l'OAP n°3 (secteur Les Bornais du Prieuré) afin d'assurer la cohérence avec le projet de DUP ;
  - ajout d'un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AUa, en priorisant le secteur Le Bornais du Prieuré objet de la DUP et en indiquant clairement qu'une zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement de la commercialisation des parcelles cessibles du secteur précédemment ouvert.

Cette procédure de modification a pour but de rendre prioritaire l'urbanisation du secteur Les Bornais du Prieuré et ainsi de ne pas mettre en péril l'opération projetée sur le périmètre de la DUP.

### 3.3 Droits des sols

Le chapitre 5.3.2 traitant du patrimoine bâti (p. 61) mentionne l'absence de monument historique sur le périmètre de la DUP ou à proximité. Cette information est en désaccord avec l'atlas des patrimoines qui met en évidence un périmètre AC1 sur l'ensemble du site en raison de la présence d'une borne militaire romaine.

Ce site est également concerné par 3 autres servitudes :

- Zone de présomption de prescription archéologique : Zone A (saisine pour tout dossier, quelle que soit la superficie). Ce point est pris en compte dans le dossier;

- Termites : la commune de Cenon est listée dans l'arrêté n° 2020-DDT-362 en date du 14 octobre 2020 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être çà court terme : ce point n'est pas mentionné dans le dossier
- Sismicité : Zone 3 (aléa modéré). Ce point est pris en compte dans le dossier.

Ces éléments devront être pris en considération lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme liées à l'aménagement du site.

#### **4. Loi sur l'eau**

Le dossier indique que le projet sera soumis à la loi sur l'eau au titre de la rubrique du rejet d'eaux pluviales.

Il faut cependant noter dans l'étude préliminaire au dossier Loi sur l'eau que :

- aucune zone humide n'a été répertoriée sur le site ;
- la détermination du bassin versant impacté devra être réalisée et les phénomènes de ruissellement et risques d'inondabilité devront être étudiés ;
- les capacités d'infiltrations ont été évaluées et semblent bonnes. Le dossier Loi sur l'eau devra transmettre les résultats détaillés des sondages effectués et des tests ;
- les eaux pluviales devront être infiltrées au maximum. Les techniques alternatives devront être privilégiées en infiltrant les eaux de pluie au plus près de leur point d'impact. L'infiltration à la parcelle et les noues prévues sont donc les plus appropriées pour cette configuration comme le rapport le préconise également page 84. Le recours au busage sera évité au maximum afin de respecter les dispositions du SDAGE et la règle 2 du SAGE Clain.

La figure 34 ne présente pas tous les dispositifs (noues et bassin discontinus) et ne permet pas de se faire une idée de la gestion globale des eaux pluviales. Il faudra porter une attention particulière à la réduction maximale des surfaces imperméabilisées (exemple : garage à proximité immédiate de la route) ;

- si des eaux résiduelles sont envoyées dans le milieu naturel ou dans le réseau communal, le cheminement de ces eaux pluviales en aval du lotissement sera décrit et leur impact sera étudié. En particulier, si le rejet s'effectue dans le réseau d'eaux pluviales de la commune, les caractéristiques et l'impact de ce réseau devront être portés à la connaissance du service instructeur du dossier car ce réseau n'a pas fait l'objet d'une régularisation auprès des services de l'État.

Le dépôt d'un dossier au titre de la loi sur l'eau permettra ainsi de répondre à ces points.

#### **5. Biodiversité – Paysages**

Le site ne s'inscrit dans aucun zonage connu au titre de la biodiversité. Les espèces qui ont été contactées sont communes aux sites anthropisés (espaces agricoles) et certaines sont protégées. Le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas qui a conclu à une dispense d'étude d'impact. Toutefois, des mesures d'évitement devront impérativement être mises en œuvre afin de respecter la réglementation en matière d'espèces protégées.

La trame verte et bleue (TVB) du SCoT n'identifie pas d'éléments particuliers sur le secteur objet de la DUP. Toutefois, le projet prévoit de conserver les vergers et haies existants ainsi que les arbres remarquables au sein du périmètre d'aménagement.

L'implantation d'une ligne de verger afin de créer une zone de transition entre le projet et l'espace agricole est pertinente (Cf. p 59). Les noues viendront compléter l'aménagement paysager du site.

Le jardin « entre les murs » créera un lien avec le centre-bourg.

Ces éléments sont cohérents avec l'orientation du SCoT « Favoriser la biodiversité en ville » et l'objectif « Créer des espaces verts dans le bourg » du PLU.

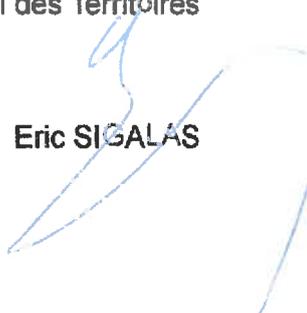
## **6. Risques naturels**

Le dossier fait état que le périmètre est concerné par un aléa moyen concernant le retrait – gonflement des argiles et que la commune est classée en risque sismique modéré. Outre ces risques, le projet n'apparaît pas concerné par un autre risque naturel ou technologique d'après les données dont dispose la DDT.

En conclusion, le projet objet de la DUP est cohérent avec les documents de planification en vigueur aux différentes échelles du territoire ainsi qu'avec la modification n°1 du PLU en cours.

Le projet répond aux besoins de la commune en matière de logements pour l'accueil de différents types de populations (jeunes ménages, personnes âgées, familles monoparentales, personnes à faibles revenus) dans une optique de mixité sociale, en assurant une continuité avec le centre-bourg et les services.

Le Directeur Départemental des Territoires

  
Eric SIGALAS

