



Commune de  
Cenon-sur-Vienne  
(86) – Projet  
d'aménagement  
« Les Bornais du  
Prieuré »

Etablissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine pour  
le compte de la commune de  
Cenon-sur-Vienne  
03/11/2021

**Dossier d'enquête  
préalable à la demande de  
déclaration d'utilité  
publique**



biotope

<b>Citation recommandée</b>	Biotope, 2021, Commune de Cenon-sur-Vienne (86) – Projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré », Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique, EPF Nouvelle-Aquitaine pour la commune de Cenon-sur-Vienne.	
Version/Indice	V6	
Date	03/11/2021	
Nom de fichier	Rapport_DUP_CenonSurVienne_BornaisPrieuré_v4	
Biotope, rédacteur de l'étude	Béatrice Bouché Agence de Nantes BP 60103 44201 NANTES cedex 2	Contact : <a href="mailto:bbouche@biotope.fr">bbouche@biotope.fr</a> Tél : 02 49 62 20 53

# Sommaire

<b>1</b>	<b>Pièce n°1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête</b>	<b>11</b>
<b>1</b>	<b>Désignation du demandeur</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Objet de la demande</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Périmètre de l'enquête publique</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Collectivités concernées</b>	<b>14</b>
4.1	La commune de Cenon-sur-Vienne	14
4.2	La Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut	14
<b>5</b>	<b>Convention opérationnelle entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPF Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>16</b>
5.1	Présentation de l'établissement public foncier de nouvelle-Aquitaine	16
5.2	Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine	16
5.3	La convention avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine	17
<b>6</b>	<b>Délibération de la Commune relative à la décision de mise à l'enquête publique</b>	<b>17</b>
<b>2</b>	<b>Pièce n°2 : Plan de situation</b>	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>Pièce n°3 : Notice explicative</b>	<b>21</b>
<b>1</b>	<b>Etat actuel du site</b>	<b>22</b>
1.1	Description de l'occupation du sol	22
1.2	Accès	25
1.3	Contexte foncier et historique des négociations	26
<b>2</b>	<b>Vocation future du site</b>	<b>27</b>
<b>3</b>	<b>Compatibilité avec les documents cadres</b>	<b>30</b>
3.1	Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADETT)	30
3.2	Le schéma de cohérence territoriale du Seuil du Poitou (SCOT)	30
3.3	Le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Grand Châtelleraut	32
3.4	Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Cenon-sur-Vienne	36
3.5	Les documents cadre sur l'eau	37
<b>4</b>	<b>Insertion dans le contexte socio-économique</b>	<b>37</b>
4.1	Dynamique démographique	37
4.2	Activités économiques	45
4.3	Infrastructures et services	48
<b>5</b>	<b>Insertion du site dans le contexte environnemental</b>	<b>51</b>

5.2	Milieus naturels	57
5.3	Paysage et patrimoine	61
<b>6</b>	<b>L 'accompagnement des services de l'Etat dans la conception du projet d'aménagement</b>	<b>62</b>
<b>7</b>	<b>Dossier loi sur l'eau</b>	<b>63</b>
<b>8</b>	<b>Justification de l'intérêt public du projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré »</b>	<b>64</b>
8.1	Une réponse aux politiques locales en termes de logements et d'organisation urbaine	64
8.2	Insertion du projet dans son environnement	69
8.3	Une absence d'alternative	71
8.4	Bilan avantages-inconvénients	72
<b>9</b>	<b>Demande d'utilité publique</b>	<b>74</b>
9.1	Introduction	74
9.2	Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique	74
9.3	Nature et condition de l'enquête	74
9.4	Texte de référence	75
9.5	Organisation et déroulement de l'enquête publique	75
9.6	Déclaration d'utilité Publique	76
9.7	Recours à l'expropriation	76
9.8	Procédures parallèles	76
9.9	Insertion de l'enquête dans la procédure	78
<b>10</b>	<b>Conclusion</b>	<b>79</b>
<b>4</b>	<b>Pièce n°4 : Plan général des travaux</b>	<b>80</b>
<b>5</b>	<b>Pièce n°5 : Caractéristiques des ouvrages les plus importants</b>	<b>82</b>
<b>1</b>	<b>Hiérarchisation de l'espace public</b>	<b>83</b>
<b>2</b>	<b>Gestion des eaux pluviales</b>	<b>84</b>
<b>3</b>	<b>Aménagements paysagers</b>	<b>87</b>
<b>4</b>	<b>Réseau viaire</b>	<b>87</b>
<b>5</b>	<b>Typologie des logements</b>	<b>89</b>
5.1	Habitat intermédiaire	89
5.2	Habitat groupé	90
<b>6</b>	<b>Ambiances paysagères</b>	<b>90</b>
6.1	Trame verte	90
6.2	Le long des voiries	92
<b>6</b>	<b>Pièce n°6 : Appréciation sommaire des dépenses</b>	<b>94</b>

## Annexes

Annexe 1 : Convention projet relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré » et avenants n°1, 2 et 3	97
Annexe 2 : Délibération de la commune demandant l'ouverture d'une enquête publique pour une Déclaration d'utilité publique concernant le projet de lotissement communal au lieu-dit « Les Bornais du Prieuré »	130
Annexe 3 : Estimation du service du domaine	133
Annexe 4 : Extrait du règlement du PLU de Cenon-sur-Vienne en vigueur	136
Annexe 5 : Bilan de la consommation foncière et du potentiel urbanisable restant sur la commune de Cenon-sur-Vienne au regard des zones constructibles du PLU approuvé en 2007	148
Annexe 6 : Dispense d'étude d'impact	157
Annexe 7 Etude préliminaire au dossier Loi sur l'eau	159

## Liste des figures

Figure 1 : Périmètre DUP et état actuel de la maîtrise foncière	13
Figure 2 : Territoire du seuil du Poitou (Source : SCOT Seuil du Poitou,2020)	15
Figure 3 : Localisation du périmètre DUP	19
Figure 4 : Vue aérienne du périmètre DUP	20
Figure 5 : Reportage photographique sur le périmètre DUP	24
Figure 6 : Conditions d'accès au périmètre DUP	25
Figure 7 : Périmètre DUP et programmation des aménagements - périmètre restreint se superposant au périmètre initial envisagé	29

Figure 8 : Objectifs de modération de la consommation d'espaces pour la production de logements (source : SCOT du Seuil du Poitou, approuvé le 11 février 2020 )	32
Figure 9 : Armature territoriale du Grand Châtelleraut	33
Figure 10 : Séquences vertes inscrit au PADD du PLU de Cenon-sur-Vienne : cheminements doux, espaces publics existants et espaces publics paysagers à créer (Source : PLU de Cenon-sur-Vienne, 2007)	37
Figure 11 : Composition des ménages en 2014 (source : PLH 2020-2025)	41
Figure 12 : Evolution de la taille des ménages à Cenon-sur-Vienne depuis 1968 (source : Insee)	41
Figure 13 : Localisation de l'extension urbaine récente "Le Tramaguet" (Source : analyse et programme en vue de l'urbanisation des Bornais du prieuré à Cenon-sur-Vienne, 2016)	45
Figure 14 : Localisation de la ZAC sur la commune de Cenon-sur-Vienne	46
Figure 15 : Registre graphique parcellaire 2018 (source : géoportail)	47
Figure 16 : Réseau de transports en commun sur la commune de Cenon-sur-Vienne	49
Figure 17 : Liaisons douces sur la commune de Cenon-sur-Vienne (source : analyse et programme en vue de l'urbanisation des Bornais du Prieuré, septembre 2016)	50
Figure 18 : Migrations domicile-travail vers les pôles urbains de Poitiers et de Châtelleraut en 2014 (source : SCOT du seuil du Poitou, 2019)	50
Figure 19 : Aléa moyen concernant le retrait-gonflement des argiles sur le périmètre DUP (source : BRGM)	51
Figure 20 : Localisation des zones soumis au risque inondation	53
Figure 21 : Localisation des zonages réglementaires du PPRN risque inondation	53
Figure 22 : Aléa remontées de nappes	54
Figure 23 : Classement sonore des infrastructures de transports (Source : DDT 86, 2015)	55
Figure 24 : Localisation de la canalisation de gaz à proximité du périmètre DUP	56
Figure 25 : Localisation de l'arbre remarquable (source : esquisse d'aménagement, 2018)	58
Figure 26 : Périmètres d'inventaires et de protection à proximité de la commune de Cenon-sur-Vienne	60
Figure 27 : Localisation des zonages paysage	61
Figure 28 : Projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré »	65
Figure 29 : Proximité du périmètre DUP au centre-bourg de Cenon-sur-Vienne	68
Figure 30 : Potentiel urbanisable au regard du PLU modifié en 2017	72
Figure 31 : Esquisse d'aménagement du projet « Les Bornais du Prieuré »	81

Figure 32 : Hiérarchisation de l'espace public (source : esquisse d'aménagement, 2020)	83
Figure 33 : Illustration de l'espace public projeté	84
Figure 34 : Gestion des eaux pluviales projetée (source : esquisse d'aménagement, 2020)	85
Figure 35 : Exemples de typologies de gestion des eaux pluviales (source : esquisse d'aménagement, 2018)	86
Figure 36 : Exemple d'aménagements paysagers projetés sur le périmètre DUP (source : esquisse d'aménagement, 2018)	87
Figure 37 : Réseau viaire (source : esquisse d'aménagement, 2020)	88
Figure 38 : Références d'habitat intermédiaire projetées sur le périmètre DUP (source : esquisse d'aménagement, 2018)	89
Figure 39 : Références d'habitat groupé projetées sur le périmètre DUP (source : esquisse d'aménagement, 2018)	90
Figure 40 : Trame verte (source : esquisse d'aménagement, 2020)	91
Figure 41 : Localisation de la voirie secondaire (source : esquisse d'aménagement, 2020)	92
Figure 42 : Exemples d'ambiances paysagères le long de la voirie principale (source : esquisse d'aménagement, 2018)	93
Figure 43 : Exemples d'ambiances paysagères le long des voiries secondaires (source : esquisse d'aménagement, 2018)	93

## Liste des tableaux

Tableau 1 : État des négociations avec les propriétaires non-vendeurs	26
Tableau 2 : Programmation validée et de projet de logements identifié sur la commune de Cenon-sur-Vienne (PLH 2020-2025)	34
Tableau 3 : Densités moyennes minimales et objectif de modération de la consommation foncière (PLH 2020-2025)	35
Tableau 4 : Evolution de la population et de la densité sur commune de Cenon-sur-Vienne entre 1968 et 2017 (source : Insee)	37
Tableau 5 : Population par grandes tranches d'âges	38
Tableau 6 : Evolution de la population par grandes tranches d'âges entre 2007 et 2017 sur la commune de Cenon-sur-Vienne (source : Insee)	39
Tableau 7 : Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge sur la commune de Cenon-sur-Vienne (Source : Insee)	39
Tableau 8 : Population active sur la commune de Cenon-sur-Vienne (Source : Insee)	42

Tableau 9 : Indicateur de concentration d'emploi sur la commune de Cenon-sur-Vienne (source : Insee)	43
Tableau 10 : Résidences principales selon le nombre de pièces entre 2007 et 2017 sur la commune de Cenon-sur-Vienne (source : Insee)	44

## Introduction à la notice

La commune de Cenon-sur-Vienne est située au nord-est du département de la Vienne, dans la région de la Nouvelle-Aquitaine. Elle se situe au sein de la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et compte en 2017 1778 habitants.

La population sur la commune a augmenté de manière régulière jusqu'en 1999 due à un solde migratoire positif, profitant ainsi du phénomène de périurbanisation lié à la proximité immédiate avec Châtelleraut. Or depuis, la population est en constante diminution, la commune a ainsi perdu 101 habitants depuis 1999. Le vieillissement de la population est observé ; les plus de 60 ans représentant plus de 35,7% de la population. A l'inverse, les autres classes d'âge sont en diminution. La part de l'industrie dans l'emploi des actifs est très importante. La majorité des emplois se situent dans le bassin d'emplois de Châtelleraut (au nord) et Naintré (au sud-ouest). Malgré une baisse de la population, le nombre de logements augmente à l'inverse et est constitué en majorité par des résidences principales. Les appartements ont progressé ces dernières années.

La commune de Cenon-sur-Vienne a fait le constat de la perte d'attractivité de son centre-ville. En effet, on observe un mode d'urbanisation inadapté aux besoins de la population avec une dominance des logements de grande taille (près de 95% sont des logements comprenant au moins 3 pièces et plus dont 41% de 5 pièces et plus).

C'est pourquoi, le but recherché de la commune est de diversifier l'offre en logements et de proposer des logements adaptés à la taille des ménages d'aujourd'hui (phénomène de desserrement 3,3 en 1968 ; 2,2 en 2012 ; 2,1 en 2017), aux personnes travaillant dans la commune ou aux alentours, aux nouveaux ménages souhaitant s'installer sur le territoire, aux personnes en situation de précarité et aux personnes âgées tout en favorisant les parcours résidentiels et une meilleure mixité sociale à terme.

Ainsi, la commune de Cenon-sur-Vienne se donne pour objectif global de redonner de l'attractivité à son centre-bourg par des actions d'aménagement.

En 2015, le secteur industriel représente 82,8% des postes salariés. La commune de Cenon-sur-Vienne est attractive également en raison de la proximité avec le bassin d'emploi lié à la ville de Châtelleraut située au nord à moins de 6 km. Châtelleraut est un pôle économique majeur en Poitou-Charentes. De grands groupes des secteurs automobile et aéronautique sont implantés sur le territoire, représentant 10 000 emplois et plus de 500 entreprises. La commune dispose également d'entreprises industrielles offrant de nombreux emplois. Plusieurs entreprises sont présentes sur la commune de Cenon-sur-Vienne dont Fenwick Linde qui emploie plus de 600 salariés. Par ailleurs, le nombre d'emplois sur la commune de Cenon-sur-Vienne sont plus importants que les actifs résidant dans cette zone. La construction de logements adaptés à la composition des ménages peut répondre aux besoins des actifs résidant en dehors de la commune.

La commune de Cenon dispose d'équipements suffisants pour accueillir de nouveaux habitants sur son territoire. Par ailleurs, elle se situe à proximité des infrastructures routières ou ferroviaires permettant de rejoindre rapidement les bassins d'emplois, vers Châtelleraut ou Poitiers.

Par l'accueil de jeunes ménages et de nouvelles familles sur le bourg, le futur projet favorisera un rééquilibrage démographique de nature à pérenniser le fonctionnement de l'école, du secteur industriel et des équipements actuels. En effet et dans l'objectif de dynamiser la commune, le projet d'aménagement permettrait la réalisation et la promotion de programmes de logements diversifiés tant en termes de tailles et de pièces qu'en terme de modalité de propriété (locatif, accession, etc.).

C'est pourquoi, le 27 juin 2013, la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé la convention projet n° CP 86-13-011 confiant à ce dernier une mission d'action foncière pour la réalisation du projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré ». Cette convention a fait l'objet de trois avenants.

Les parcelles AA n°0385, 0036, 0041, 0040, 0039, 0043, 0271, 0354, 0358, 0048p, 0052, 0051, 0050p, 0391 et 0339p font partie du périmètre de réalisation inscrit à la convention. Plusieurs acquisitions ont eu lieu au gré des opportunités. Néanmoins, l'ensemble des démarches d'acquisition amiable n'ont pu aboutir à ce jour. La commune a décidé de lancer une procédure d'expropriation eu égard au besoin d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant l'accueil de nouveaux habitants.

**Ce document constitue le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), en application des articles L.1 et L.110-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour :**

- **Les travaux du projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré » ;**
- **Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré ».**

**Le contenu du dossier d'enquête préalable est régi par les articles R112-4 et suivants du Code de l'expropriation.**

En parallèle, une enquête parcellaire est menée conjointement sur certaines des parcelles citées précédemment. Le dossier d'enquête parcellaire, tel que défini par l'article R.131-3 du Code de l'expropriation, fait l'objet d'un document indépendant du présent rapport.

## Bordereau des pièces

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- **Pièces n°1 : Documents cadres légitimant l'enquête :**
  - Convention opérationnelle entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPF Nouvelle-Aquitaine
  - Délibération de la Commune relative à la décision de mise à l'enquête publique
- **Pièce n°2 : Plan de situation**
- **Pièce n°3 : Notice explicative**
- **Pièce n°4 : Plan général des travaux**
- **Pièce n°5 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants**
- **Pièce n°6 : Appréciation sommaire des dépenses**
- **Pièce n°7 : Pièces annexes**
  - Estimation du domaine
  - Extrait du règlement du PLU
  - Dispense d'étude d'impact

1

# Pièce n°1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête

## 1 Pièce n 1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête

### 1 Désignation du demandeur

#### Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA)

107 Boulevard du Grand Cerf  
CS 70432  
86011 Poitiers cedex – France  
Tél. : 05 49 62 67 52 – Fax : 05 49 62 98 97  
Email général : contact@epfna.fr

### 2 Objet de la demande

Le dossier présenté à l'enquête publique motive l'utilité publique du projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré » sur la commune de Cenon-sur-Vienne.

La commune a en effet pour but de réaliser un programme mixte de logements : individuels et intermédiaires locatifs, accession sociale à la propriété et de lots libres. L'opération d'aménagement vise à la redynamisation du centre-bourg et à la résorption d'une dent creuse à proximité immédiate des principaux services et commerces de la commune.

Dans le cadre d'une convention opérationnelle n°CP86-13-011, la commune de Cenon-sur-Vienne a confié à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine le portage foncier sur le périmètre concerné afin d'acquérir à l'amiable les propriétés nécessaires à l'atteinte de ces objectifs. L'EPFNA a également conclu une convention avec la SAFER afin de leur déléguer les négociations avec les propriétaires, la majeure partie des parcelles étant d'anciennes terres agricoles. Actuellement, ces démarches restent infructueuses sur certaines parcelles et ne permettent donc pas d'avancer dans la mise en œuvre du projet.

Compte tenu des difficultés de négociation rencontrées, la commune a souhaité engager une procédure de DUP avec le soutien de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Ce document constitue le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) établi en référence à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation, pour :

- les travaux d'aménagement du projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré » sur la commune de Cenon-sur-Vienne ;
- les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré ».

### 3 Périmètre de l'enquête publique

L'enquête est ouverte sur la commune de Cenon-sur-Vienne.

La déclaration d'Utilité Publique porte sur les parcelles AA n° 0036, 0039, 0040, 0041, 0043, 0048p, 0050p, 0051, 0052, 0271, 0339p, 0354, 0358, 0385 et 0391.

L'enquête parcellaire porte sur les parcelles AA n°0039, 0040, 0048p, 0050p et 0271.

## 1 Pièce n 1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête

Cette unité foncière présente une assiette de 3,34 ha. Elle se situe dans le centre-ville de Cenon-sur-Vienne, encadrée :

- Au nord par des quartiers pavillonnaires
- Au nord-est par une zone d'activités
- A l'est par le centre-ville
- Au sud par le cimetière et équipements de la ville (mairie, parking, etc.)
- A l'ouest par des terres agricoles et des quartiers d'habitat pavillonnaire.



Figure 1 : Périmètre DUP et état actuel de la maîtrise foncière

## 1 Pièce n 1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête

### 4 Collectivités concernées

#### 4.1 La commune de Cenon-sur-Vienne

Le projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré », objet du présent dossier, se situe sur la commune de Cenon-sur-Vienne, au sein de la communauté d'agglomération du Grand Châtelleraut.

Elle s'étend sur une faible superficie de 8,6 km<sup>2</sup>, regroupant 1778 habitants en 2017, soit une densité assez élevée de 206,7 habitants au km<sup>2</sup> (contre 61 hab/km<sup>2</sup> pour le département de la Vienne). La commune bénéficie de la proximité de l'autoroute A10, desservant Poitiers et Tours, et d'une halte ferroviaire à Naintré, à moins d'un kilomètre du centre-ville.

La commune est située à l'entrée sud de la ville de Châtelleraut. La confluence de la Vienne et du Clain sur son territoire constitue d'importants facteurs de contraintes pour le développement et l'urbanisation de la commune.

#### 4.2 La Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut

La Communauté d'agglomération du Grand Châtelleraut comporte 47 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Étendue sur une superficie de 1 133,9 km<sup>2</sup>, elle regroupe 84 904 habitants soit 19,47% des habitants de la Vienne. Un SCOT a été approuvé le 11 février 2020 à l'échelle du territoire « Seuil du Poitou » comprend 4 intercommunalités :

- Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut,
- Communauté de communes de la vallée du Clain,
- Communauté de communes du Haut Poitou,
- Grand Poitiers communauté urbaine.

Le territoire « Seuil du Poitou » est caractérisé par deux agglomérations :

- le grand pôle régional structurant de Poitiers (130 000 habitants) ;
- et la ville moyenne de Châtelleraut (40 000 habitants).

1 Pièce n 1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête

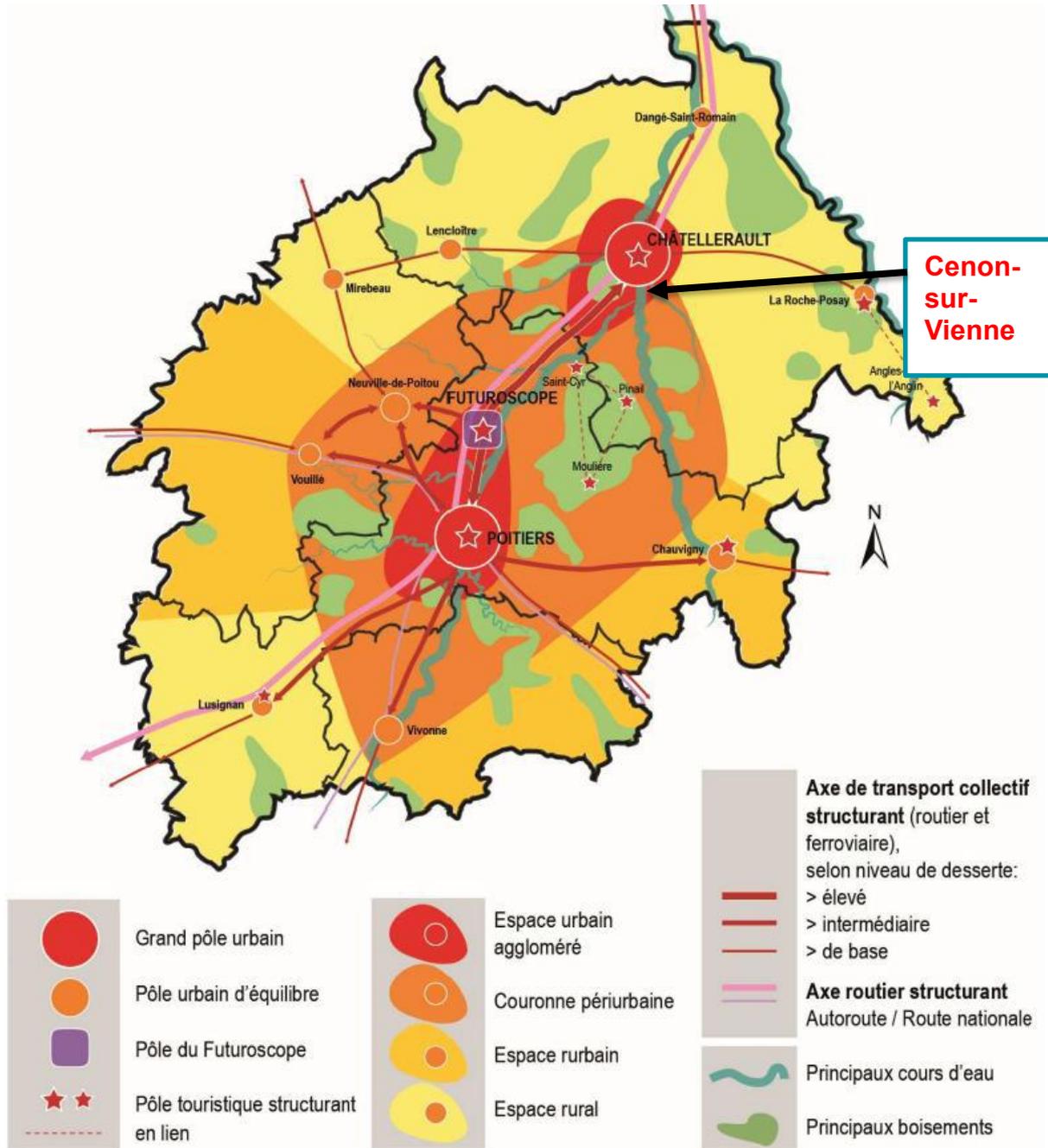


Figure 2 : Territoire du seuil du Poitou (Source : SCOT Seuil du Poitou, 2020)

## 1 Pièce n 1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête

# 5 Convention opérationnelle entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## 5.1 Présentation de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne, hors agglomération d'Agen, et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

## 5.2 Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le cadre d'intervention de l'EPFNA est fixé par un Programme Pluriannuel d'Intervention. Le premier programme établi sur la période 2009-2013 fixait comme objectif de développer une première phase d'intervention foncière et d'évaluer les difficultés de mise en œuvre de l'action de l'Établissement Public Foncier.

Le second PPI, arrêté pour la période 2014-2018, intègre des inflexions sur la politique d'intervention de l'EPFNA pour répondre aux nouveaux besoins du territoire et aux politiques nationales d'aménagement du territoire, d'emploi et de transition écologique. De ce fait le périmètre d'intervention de l'EPFNA est recentré sur l'émergence des projets de renouvellement urbain, le portage et le recyclage de terrains à bâtir tout en tenant compte des enjeux stratégiques locaux et de la nécessité d'anticiper les projets d'aménagements. Pour cela, l'EPFNA est en mesure d'engager toutes les études permettant de préciser sa connaissance du marché et du potentiel foncier sur le territoire sur lequel il est sollicité au travers d'une convention ainsi que les études et analyses permettant de fiabiliser la revente des fonciers sur lequel il est amené à intervenir.

Le troisième PPI 2018-2022 est adopté.

Ainsi, les actions d'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine doivent répondre aux objectifs suivants :

## 1 Pièce n 1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête

- Contribuer de manière significative au développement de l'offre de logement et à la requalification du parc existant :
  - Développer l'offre de logements et répondre aux besoins quantitatifs (objectif de 12 000 logements sur 5 ans) ;
  - Développer l'offre de logements sociaux (objectif de 3 200 logements sociaux, soit 27% en moyenne) ;
- Conforter le rôle structurant des villes et des centres-bourgs et contribuer à leur revitalisation et à leur requalification ;
- Contribuer, par une approche transversale, territorialisée et intégrant le long terme, à un aménagement durable du territoire et à la fabrique de la ville durable :
  - Via une vision transversale, territoriale et prospective de l'aménagement durable du territoire ;
  - Dans une logique de réduction de la consommation de l'espace et de densification ;
  - Dans une approche intégrée du développement durable urbain ;
  - Dans une logique d'aménagement économique efficace ;
  - Par la prise en compte de l'environnement et la protection contre les risques naturels et technologiques ;
- Faciliter la faisabilité des opérations innovantes : mobiliser des gisements complexes, contribuer au montage de projets innovants (en centres-bourgs ou centres-villes, dans le cadre de la réduction de l'exposition aux risques littoraux) ;
- Attirer des investisseurs et des promoteurs de projets sur les fonciers qu'il maîtrise, en faveur de la concrétisation des projets des collectivités locales. Dans les communes déficitaires en logements sociaux, l'EPFNA travaillera en étroite collaboration, avec les bailleurs sociaux, avec l'appui des services de l'État, afin de faciliter la réalisation des opérations visant à atteindre les objectifs réglementaires.

### 5.3 La convention avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA et la commune de Cenon-sur-Vienne ont signé le 27 juin 2013 une convention opérationnelle n° CP 86-13-011 pour la réalisation du projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré ». L'avenant n°1 a été signé le 8 novembre 2016 pour la mise en conformité de la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF et l'avenant n°2 a été signé le 02 décembre 2019 pour prolonger à son tour la convention et permettre sa mise en conformité avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022. Un avenant n°3 a été signé le 18 février 2021 0 pour proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2024 et réduire le périmètre d'intervention de l'EPFNA afin de le faire correspondre au périmètre de la DUP.

Étant donné l'existence de quelques parcelles agricoles sur le site, l'EPFNA a signé une convention avec la SAFER afin de leur déléguer les négociations avec les propriétaires.

L'EPFNA a proposé aux différents propriétaires d'acquérir les parcelles. Certains propriétaires ont décliné l'offre. Les démarches n'ont à ce jour pu aboutir. La commune a donc décidé de lancer une procédure de DUP travaux afin de maîtriser la totalité du foncier.

La convention de projet et les trois avenants sont présentés en Annexe 1.

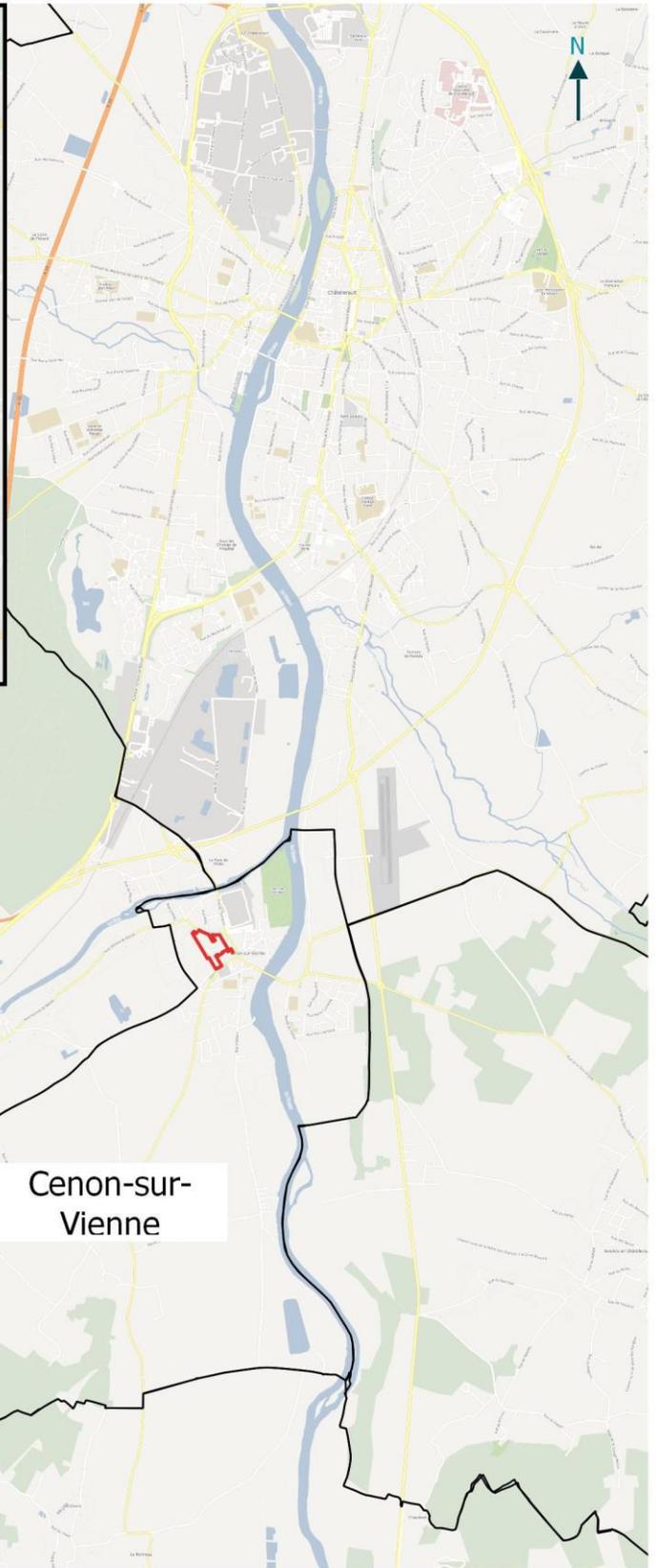
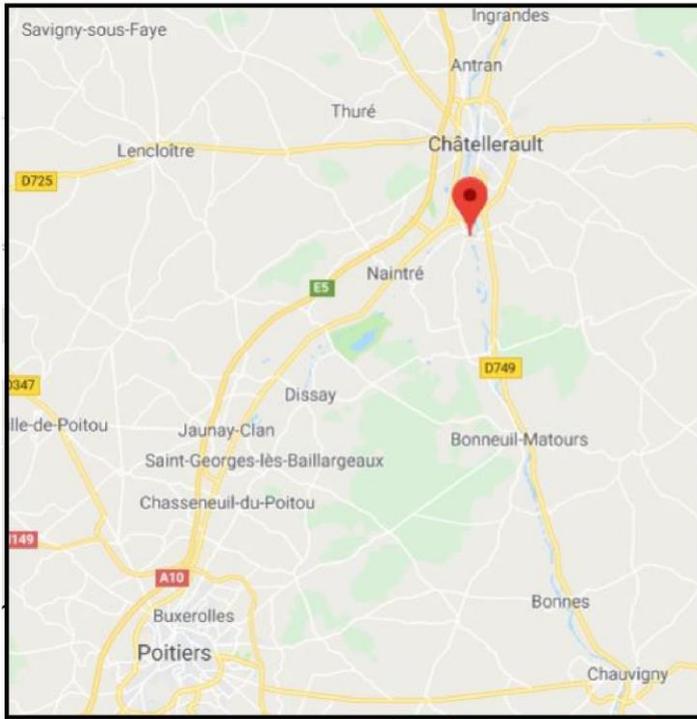
## 6 Délibération de la Commune relative à la décision de mise à l'enquête publique

La délibération de la commune demandant l'ouverture d'une enquête publique pour une Déclaration d'utilité publique concernant le projet de lotissement communal au lieu-dit « Les Bornais du Prieuré » et présentée en Annexe 2.

2

## Pièce n°2 : Plan de situation





© EPF Nouvelle Aquitaine - Tous droits réservés - Sources : ©openstreetmap - Cartographie : Biotope, 2020



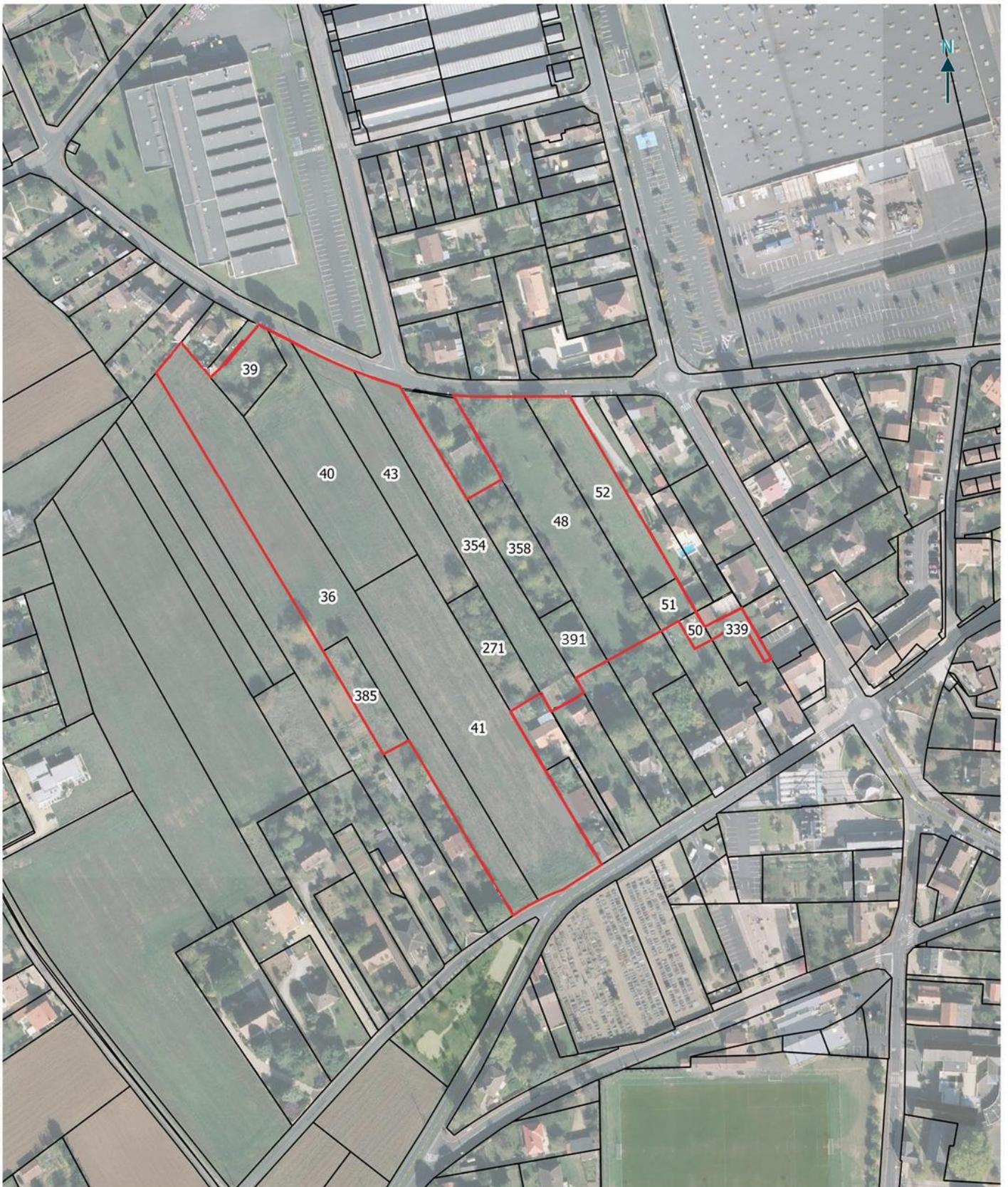
-  Périmètre DUP
-  Limites communales

## Localisation du périmètre DUP

Projet d'aménagement "Les Bornais du Prieuré" sur la commune de Cenon-sur-Vienne

0 750 1500 m





-  Périmètre DUP
-  Parcelle cadastrales

### Vue aérienne

Projet d'aménagement "Les Bornais du Prieuré" sur la commune de Cenon-sur-Vienne



3

## Pièce n°3 : Notice explicative

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

## 1 Etat actuel du site

### 1.1 Description de l'occupation du sol

Le périmètre actuel de la DUP se compose :

- d'une part d'anciennes terres agricoles en continuité du bourg de Cenon-sur-Vienne, non cultivées, devenus aujourd'hui des prairies bordées de fourrés/haies (section AA, parcelles cadastrées n° 48p, 51, 52), accompagnées de quelques bosquets/jardins (section AA, parcelles cadastrées n° 39, 50p, 271, 339p, 358, 385, 391) ;
- d'autre part de parcelles encore cultivées (section AA, parcelles cadastrées n° 36, 40, 41, 43, 354).



**Numéros des prises de vues  
(source : google, 2018)**

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative



**Vue n°1 depuis le sud sur des  
terres agricoles cultivées  
(parcelle cadastrée AA n° 41)**



**Vue n°2 depuis le nord-est sur  
une parcelle pâturée et des  
haies**

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative



**Vue n°3 depuis le nord sur des terres agricoles cultivées (parcelles cadastrées AA n° 43 et 354)**



**Vue n°3 sur des terres agricoles cultivées (parcelles cadastrées AA n° 36 et 40) et une haie (bordant la parcelle cadastrée AA n° 39).**

Figure 5 : Reportage photographique sur le périmètre DUP

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

#### 1.2 Accès

Le périmètre DUP est encadré :

- par la rue Languedoc puis la rue de Franche-Comté (D1) au sud,
- par la D1 à l'est,
- par la rue de Bretagne au nord et nord-est.



Figure 6 : Conditions d'accès au périmètre DUP

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

#### 1.3 Contexte foncier et historique des négociations

Pour répondre au projet communal, la ville de Cenon-sur-Vienne souhaite engager sur cette emprise foncière une opération d'aménagement mixte comprenant des logements individuels et intermédiaires locatifs, de l'accession sociale à la propriété et des lots libres.

La convention signée entre l'EPFNA et la commune de Cenon-sur-Vienne doit donc permettre aux collectivités de s'assurer de la maîtrise pleine et entière du périmètre avec l'objectif de développer le projet d'habitat.

Sur ce périmètre, la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont engagé les démarches de prise de contact avec les différents propriétaires afin d'exposer leur volonté de procéder à l'acquisition à l'amiable de ce bien. Depuis 2013, l'EPFNA et la commune de Cenon-sur-Vienne ont ainsi maîtrisé les parcelles AA n°0036, 0041, 0043, 0051, 339 et 0354. Cinq parcelles restent en cours de négociations et représentent 1,016 hectares soit 30,4 % du périmètre DUP.

Des blocages persistent néanmoins sur certaines parcelles et relèvent de plusieurs raisons : le montant proposé, un propriétaire non-vendeur sans raison particulière, un propriétaire souhaitant des conditions que la commune ne peut accepter, etc. Les parcelles AA n°0050p et 0339p ont été ajoutées suite à la révision du périmètre DUP en novembre 2019. La commune a acquis la parcelle AA n° 0339. Un courrier d'approche fut envoyé au propriétaire de la parcelle AA n° 0050p sans réponse de sa part.

**Ces points de blocage ne permettent pas à la collectivité de concrétiser son projet et donc de répondre notamment aux exigences de l'Etat et aux politiques locales, en termes de lutte contre le mitage, résorption de dent creuse pour limiter l'étalement urbain, d'offre de logements diversifiés au plus proche des services et équipements... C'est pourquoi la commune a souhaité engager une procédure de DUP avec le soutien de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.**

Tableau 1 : État des négociations avec les propriétaires non-vendeurs

Références cadastrales	État des négociations	Raison du blocage
AA 0039, 0040 et 0048p	Envoi de courriers le 9 octobre 2013, 18 décembre 2014, 28 janvier 2015, 30 septembre 2015, 20 juillet 2016 et 6 juin 2018.	Ne souhaite pas vendre
AA 0271	Envoi de courriers le 9 octobre 2013, rencontre le 11 juin 2014, entretien téléphonique le 4 novembre 2014, rencontres mairie le 31 août 2016 et 6 juin 2018.	Souhaite faire un échange avec une partie de parcelle AA 0041 qui longe sa maison; la parcelle AA 0041 est incluse dans le projet et est propriété de l'EPFNA, cette demande ne peut être acceptée.
AA 0358 et 391	Envoi de courriers le 9 octobre 2013, courriel le 28 mars 2014, courriel le 1er octobre 2014, courriel le 7 août 2015, courrier le 20 juillet 2016, courrier 6 juin 2018, courriel le 22 juin 2018, courriel le 24 août 2018.	

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

Références cadastrales	État des négociations	Raison du blocage
	Accord oral reçu le 27 juillet 2020	
AA 0052	Envoi de courriers le 9 octobre 2013, 20 juillet 2016 et 6 juin 2018 (plus messages téléphoniques et entretien téléphoniques).  Accord oral reçu le 27 juillet 2020	
AA 0050p	Envoi d'un courrier le 24 décembre 2020 sans réponse de la part de la propriétaire.	

## 2 Vocation future du site

La commune de Cenon-sur-Vienne a pour ambition de redynamiser le centre-bourg et urbaniser une dent creuse à proximité immédiate des principaux services et commerces de la commune.. Le périmètre du projet comble une dent creuse pénétrant dans le bourg et contribue fortement à un développement équilibré de l'habitat.

La volonté affichée de la commune est de créer de nouveaux quartiers bien intégrés dans l'environnement naturel et paysager connectés au centre-ville, tout en garantissant un habitat diversifié et économe d'espace.

Ainsi, le projet prévoit la réalisation de cinquante-cinq logements en recherchant une densité de 18 logements par hectare. Le projet sera réalisé en tranches successives de 10 à 20 logements environ par tranche, au rythme des commercialisations et des contraintes de viabilisation, sur une fourchette de 15 à 18 ans, soit un rythme de 3 à 3.5 logements produits par an.

Ces logements seront accompagnés par la création d'une voirie principale pour assurer la liaison entre les rues de Bretagne et de Franche-Comté et la réalisation d'un espace paysager intégrant la gestion des eaux pluviales en limite nord, au point topographique le plus bas.

La commune souhaite offrir des logements diversifiés afin de répondre à différentes situations sociales et générationnelles (adaptation des logements au vieillissement, capacité à attirer des primo-accédants avec des enfants, offre locative pour des intérimaires des industries de la commune, etc.). Ainsi, plusieurs typologies pourront être recherchées telles que l'habitat intermédiaire et l'habitat groupé avec mitoyenneté.

Conformément aux orientations du PLH de Grand Châtelleraut, le projet d'aménagement sera ventilé de la façon suivante :

- 30% de T1/T2, soit pour 8 logements envisagés : 2 à 3 unités qui seraient en T1/T2
- 40% de T3, soit pour 8 logements envisagés : 3 à 4 unités qui seraient en T3
- 30% de T4, soit pour 8 logements envisagés : 3 à 4 unités qui seraient en T4.

Avec une proportion importante de logements sociaux évaluée à 14,5% LLS et supérieure à l'objectif fixé par le PLH de 11%.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

Cette opération d'aménagement d'ensemble vise à prendre en compte plusieurs problématiques environnementales telles que :

- la cohérence des déplacements,
- l'insertion de la nature en ville,
- la conservation du potentiel arboré et arbustif déjà présent sur le site
- le respect du paysage et d'un cadre de vie de qualité en y insérant une gestion des eaux pluviales.

A ce titre, le projet Le Bornais du Prieuré conservera des éléments marquants de l'étude d'aménagement comme des lignes de vergers et d'arbres d'ornement, des continuités douces et des espaces de rencontre.

La gestion des eaux pluviales est prévue à travers un bassin d'infiltration de faible profondeur et plusieurs noues d'infiltration et sera traité qualitativement. Des pentes douces sur le bassin permettront de les rendre accessible lorsqu'ils sont hors d'eau et donc de leur conférer une utilisation de loisirs. La végétalisation des bassins et des noues contribuera également au traitement paysager du quartier.

Par ailleurs, le projet affirme la déclinaison d'un principe d'espaces verts générateurs de lien social et de convivialité. Ces espaces publics proposent un cadre de vie verdoyant qui retrace l'historique d'une partie du site affectée à des jardins et vergers nourriciers. Ils assurent aussi la cohabitation du futur site habité avec les terres cultivées à l'ouest, par la création de filtres végétaux en lisière de l'opération.

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de liaisons douces, notamment le long de la voirie principale. Aussi, des liaisons piétonnes accompagnées d'une ligne de verger seront réalisées au sud du projet et permettront de rejoindre le centre-bourg.

Pour ce qui est du phasage de l'opération, la collectivité mesure parfaitement la nécessité de procéder à l'aménagement en plusieurs tranches successives, en fonction de la configuration du site et des possibilités de raccordement aux réseaux.

En conclusion, l'impératif étant d'adapter la réalisation du projet au rythme de commercialisation des terrains et des objectifs de développement démographique déterminés à l'échelle du Grand Châtelleraut.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative



Figure 7 : Périmètre DUP et programmation des aménagements - périmètre restreint se superposant au périmètre initial envisagé

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

## 3 Compatibilité avec les documents cadres

### 3.1 Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADETT)

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADETT) de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé le 27 mars 2020.

En matière d'accueil de la population et de logements, le SRADETT s'oriente notamment sur :

- Assurer la cohérence entre l'urbanisation, l'offre de transport et les réseaux et équipements existants (numériques, eau/assainissement, etc.) ;
- Garantir et défendre un habitat de qualité, choisi, accessible à tous les néo-aquitains en assurant une offre équilibrée entre territoires littoraux, urbains et ruraux ;
- Conforter les villes et les bourgs comme pôles animateurs des espaces de vie du quotidien.

---

L'opération d'aménagement à destination d'habitat sur le site des Bornais du Prieuré, permet de répondre aux orientations du SRADETT en matière de politique de développement de l'offre en logements, en continuité du centre-bourg de Cenon-sur-Vienne.

---

### 3.2 Le schéma de cohérence territoriale du Seuil du Poitou (SCOT)

Le Schéma de cohérence territoriale du Seuil du Poitou a été approuvé le 11 février 2020. Les objectifs du SCOT en termes de politique de développement urbain et de densification trouvent leur traduction dans Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Le SCOT s'oriente notamment sur :

- **Produire une diversification de l'offre de logements afin de favoriser les parcours résidentiels et de trouver une meilleure adéquation entre l'offre et les besoins** (produire les segments manquants de l'offre). Cette diversification et ce renforcement des pôles par l'habitat permettraient de contribuer à maîtriser l'étalement urbain et à l'objectif général de préservation, consolidation et reconquête de l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs.
- **Produire une offre de nouveaux logements répondant à l'objectif d'équilibre démographique.** « A l'échelle du SCOT pour la période 2020-2035, l'objectif de production est fixé à 24 530 logements dont 3 260 pour les seuls besoins du desserrement des ménages. Cet objectif est réparti selon les intercommunalités et fixé à 4 470 logements à produire sur le Grand Châtelleraut » dont 1 660 sur le Grand Châtelleraut centre.
- **Viser une croissance démographique pérenne et équilibrée** : l'objectif de croissance démographique à l'échelle du SCOT du Seuil du Poitou vise une croissance annuelle de 0,8%, ce qui représente un gain d'environ 45 000 habitants sur 15 ans avec une reprise significative de l'attractivité de l'espace urbain aggloméré et notamment de sa ville centre (Châtelleraut) soit un objectif d'équilibre démographique de 0,2%.
- **S'inscrire dans une logique d'optimisation foncière** : l'objectif de modération de la consommation d'espace sur la période 2020-2035 est fixé à 182 ha consommés pour l'habitat sur le Grand Châtelleraut.
- **Modérer la consommation d'espace pour le développement de l'habitat** : l'objectif à l'échelle du SCOT est de réaliser au moins 35% de la production de logements par la densification et la mutation à l'intérieur des taches urbaines existantes. La tâche urbaine est définie comme l'ensemble des terrains bâtis et les petites enclaves non bâties (dents creuses) qu'elle englobe. Ainsi, au sein de l'espace urbain aggloméré « Grand Châtelleraut centre », l'objectif de production de logements est fixé à 1 660 logements avec une densité de 23 logements par hectare, avec un objectif de modération de la consommation d'espaces

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

de 50 ha<sup>1</sup>. Les dents creuses sont des opportunités foncières et immobilières à saisir en cœur de bourg.

- **Maîtriser la consommation d'espace pour le développement des équipements :** concernant les équipements et services de proximité ou activités en zones mixtes, l'objectif de modération de la consommation d'espaces est fixé à 23 hectares sur le Grand Châtelleraut.
- **Favoriser la biodiversité en ville :** « *de manière générale, la présence de nature en ville doit être maintenue et développée. Une attention particulière doit être portée à la richesse écologique des friches et des zones de végétation spontanée dans les grandes zones urbanisées. Dans les périmètres de développement, de densification et de renouvellement urbain quelle que soit leur taille, les besoins de conservation et de restauration, et les potentiels de renforcement et de valorisation (usages, services rendus par les écosystèmes) de la trame verte et bleue doivent être précisés et pris en compte par tout projet d'aménagement* ».
- **Protéger les haies de bocage, bosquets, alignements d'arbres et arbres isolés**
- **Promouvoir une offre d'habitat de qualité :** « *l'habitat doit répondre aux besoins spécifiques de son public cible, notamment en ce qui concerne l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et la prise en compte des besoins liés au vieillissement, les espaces de jeux pour les enfants et les lieux de rencontre et de sociabilité* ».
- **Accroître la mixité sociale dans tous les territoires**

---

<sup>1</sup> Surfaces brutes calculées sur la base d'un objectif moyen de 35% pour la part de production à réaliser en renouvellement urbain.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

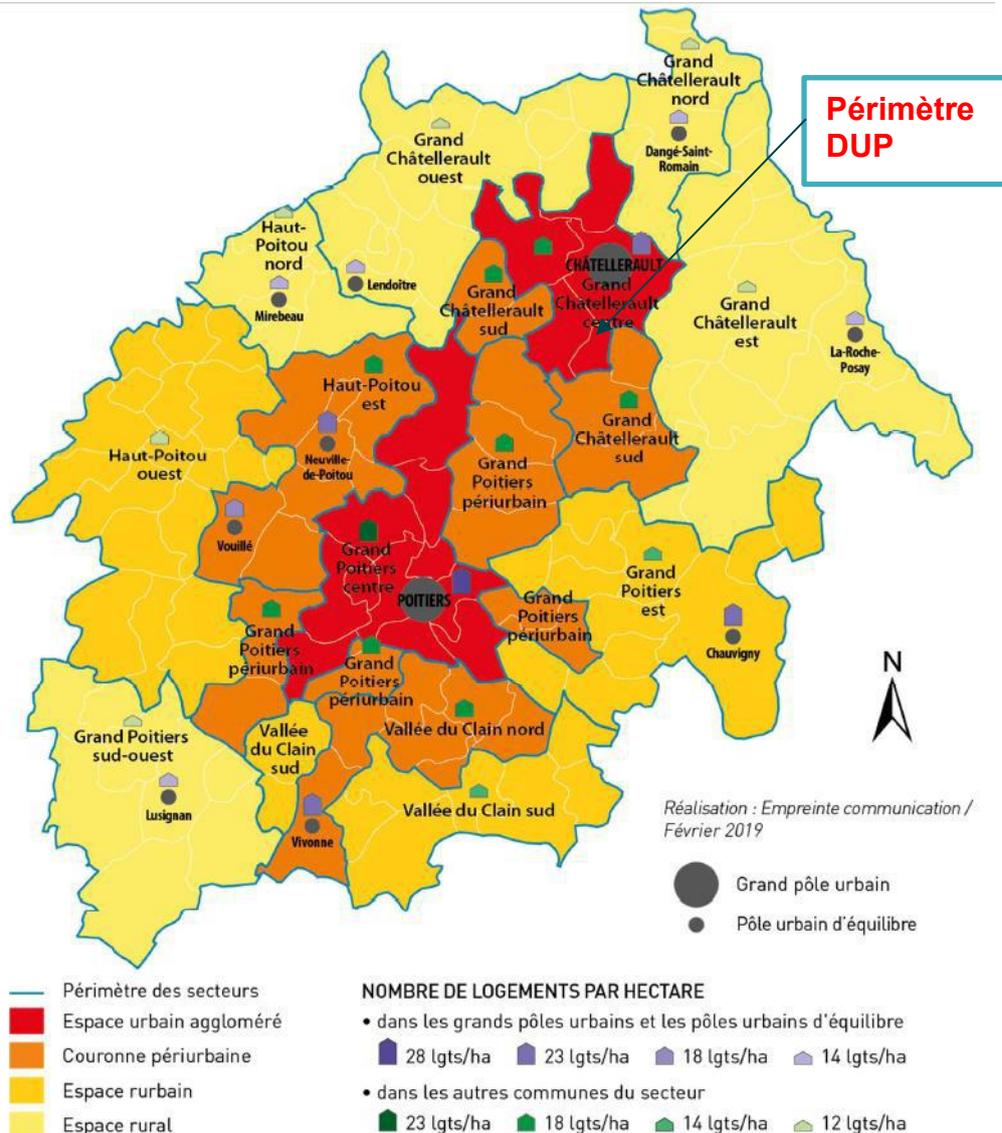


Figure 8 : Objectifs de modération de la consommation d'espaces pour la production de logements (source : SCOT du Seuil du Poitou, approuvé le 11 février 2020)

Le projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré » est compatible avec les orientations du futur SCOT en matière de comblement de dents creuses et d'intégration de la biodiversité au sein du projet.

### 3.3 Le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Grand Châtelleraut

Le PLH du Grand Châtelleraut a été adopté par le Conseil communautaire du 3 février 2020. Pour la période 2020-2025.

Le programme d'actions se structure autour de 4 grandes orientations dont les suivantes concernent le projet :

- Orientation 1 : Conforter les pôles structurants de l'agglomération et revitaliser les centres-bourgs ;

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

- Action n°2 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière intercommunale permettant l'atteinte des objectifs de production et assurant un développement résidentiel durable.
- Orientation 2 : Assurer la diversification de l'offre de logements et accompagner la montée en qualité notamment thermique du parc existant ;
  - Action n°4 : Proposer une offre locative sociale de qualité et adaptée à la demande locale.
- Pour le Grand Châtelleraut (hors polarités Châtelleraut, Dangé, Lençloître, la Roche-Posay, Naintré), donc pour Cenon : 11%.

Le projet des Bornais du Prieuré prévoit un taux de 14,5%. Donc un ratio supérieur à celui demandé par le PLH, bien que dans la convention opérationnelle n° CP 86-13-011 conclue entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA (cf. annexe 1) soit mentionné un ratio de 25%.

Les 24 logements par an en conventionné au sein du parc privé concernent prioritairement Châtelleraut et Naintré, donc ne s'appliqueraient pas à Cenon.

- Orientation 3 : Faciliter l'ensemble des parcours résidentiels sur le territoire ;
  - Action n°8 : Diversifier les réponses en logements et en hébergement à destination des jeunes et des ménages les plus fragiles.
  - Action n°9 : Adapter l'offre de logement neuve et existante aux enjeux de vieillissement et de handicap.
- Orientation 4 : Affirmer le rôle de pilote de Grand Châtelleraut en matière de politique de l'habitat.

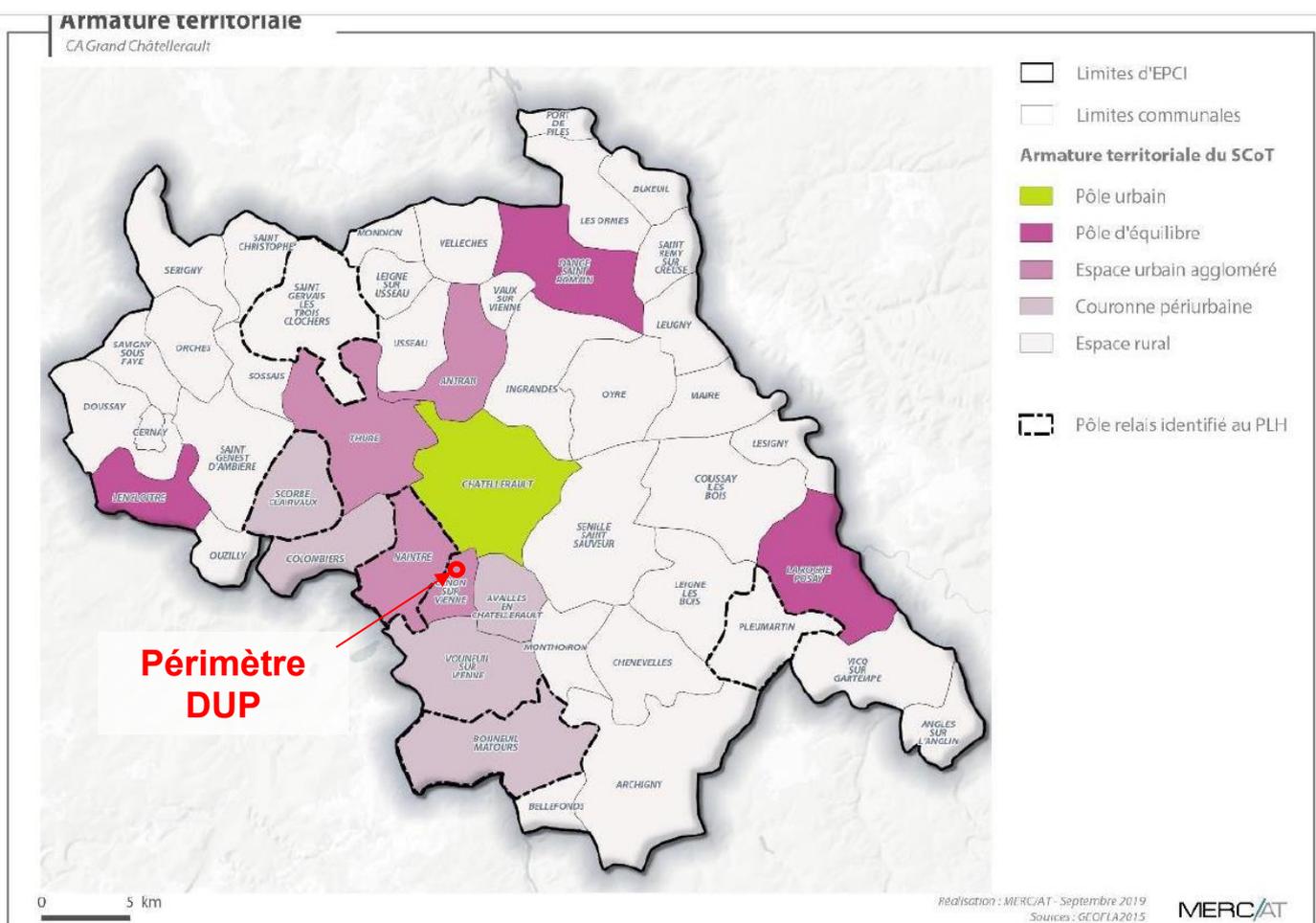


Figure 9 : Armature territoriale du Grand Châtelleraut

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

Tableau 2 : Programmation validée et de projet de logements identifié sur la commune de Cenon-sur-Vienne (PLH 2020-2025)

Structuration finale	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction	Population en 2014 (princ)	Accentuation du développement dans les polarités		
				Nombre de logements neufs par an	Nombre de logements neufs sur la durée du PLH	Indice de construction
Pôle urbain	76	2.4	31722	110	660	3.5
Pôle d'équilibre	40	5.7	7067	36	216	5.1
Pôle relais	56	4.4	12835	45	267	3.5
Autres communes	151	4.6	32758	99	592	3.0
<i>Espace urbain aggloméré</i>	25	4.2	5914	19	114	3.2
<i>Couronne périurbaine</i>	32	6.0	5378	24	144	4.5
<i>Espace rural</i>	94	4.4	21466	56	334	2.6
<b>Grand Châtelleraut</b>	<b>325</b>	<b>3.8</b>	<b>84 766</b>	<b>290</b>	<b>1739</b>	<b>3.4</b>

Libellé géographique	Structuration finale	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction	Population en 2014 (princ)	Programmation validée			Projets de logements identifiés (remontées communales)	
					Nombre de logements neufs par an	Nombre de logements neufs sur la durée du PLH	Indice de construction	6 ans	par an
Antran	Espace urbain aggloméré	6	4.9	1199	4	24	3.3	0	0
Cenon-sur-Vienne	Espace urbain aggloméré	7	3.9	1827	5	30	2.7	30	5
Thuré	Espace urbain aggloméré	12	4.2	2888	10	60	3.5	0	0
Availles-en-Châtelleraut	Couronne périurbaine	13	7.4	1751	10	60	5.7	0	0
Colombiers	Couronne périurbaine	5	3.0	1514	4	24	2.6	0	0
Vouneuil-sur-Vienne	Couronne périurbaine	15	6.9	2113	10	60	4.7	0	0

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

Tableau 3 : Densités moyennes minimales et objectif de modération de la consommation foncière (PLH 2020-2025)

Secteurs	Densités moyennes minimales (par pôle ou par secteur)		Objectif de modération de la consommation foncière
	Pôles urbains ou d'équilibre	Autres communes	Surface brute en ha
<b>Espaces urbains agglomérés</b>			
Grand Châtelleraut Centre : Châtelleraut, Antran, Cenon-sur-Vienne, Naintré, Thuré	23 lgts/ha	18 lgts/ha	50 ha
<b>Couronne périurbaine</b>			
Grand Châtelleraut Sud : Availles-en-Châtelleraut, Bonneuil-Matours, Colombiers, Scorbé-Clairvaux, Vouneuil-sur-Vienne	Pôle d'équilibre 1er niveau : 23 lgts/ha Autre pôle : 18 lgts/ha	18 lgts/ha	33 ha
<b>Espace rural</b>			
Secteur Grand Châtelleraut Nord : Buxeuil, Dangé-Saint-Romain, Ingrandes, Les Ormes, Port-de-Piles, Vaux-sur-Vienne	14 lgts/ha	12 lgts/ha	32 ha
Secteur Grand Châtelleraut Ouest : Cernay, Doussay, Leigné-sur-Usseau, Lençloître, Mondion, Orches, Ouzilly, Saint-Christophe, Saint-Genestd'Ambière, Saint-Gervais-les-Trois-Clochers, Savigny-sous-Faye, Sérigny, Sossais, Usseau, Vellèches	14 lgts/ha	12 lgts/ha	31 ha
Secteur Grand Châtelleraut Est : Angles-sur-l'Anglin, Archigny, Bellefonds, Chenevelles, Coussay-les-Bois, La Roche-Posay, Leigné-les-Bois, Lésigny, Leugny, Mairé, Monthoiron, Oyré, Pleumartin, Saint-Rémy-sur-Creuse, Senillé-Saint-Sauveur, Vicq-sur-Gartempe	14 lgts/ha	12 lgts/ha	38 ha

Le projet porté par l'EPFNA est identifié au PLH de 2020-2025 avec un objectif de 30 logements sur la durée du PLH.. La densité moyenne minimale est fixée à 18 logements par hectare.

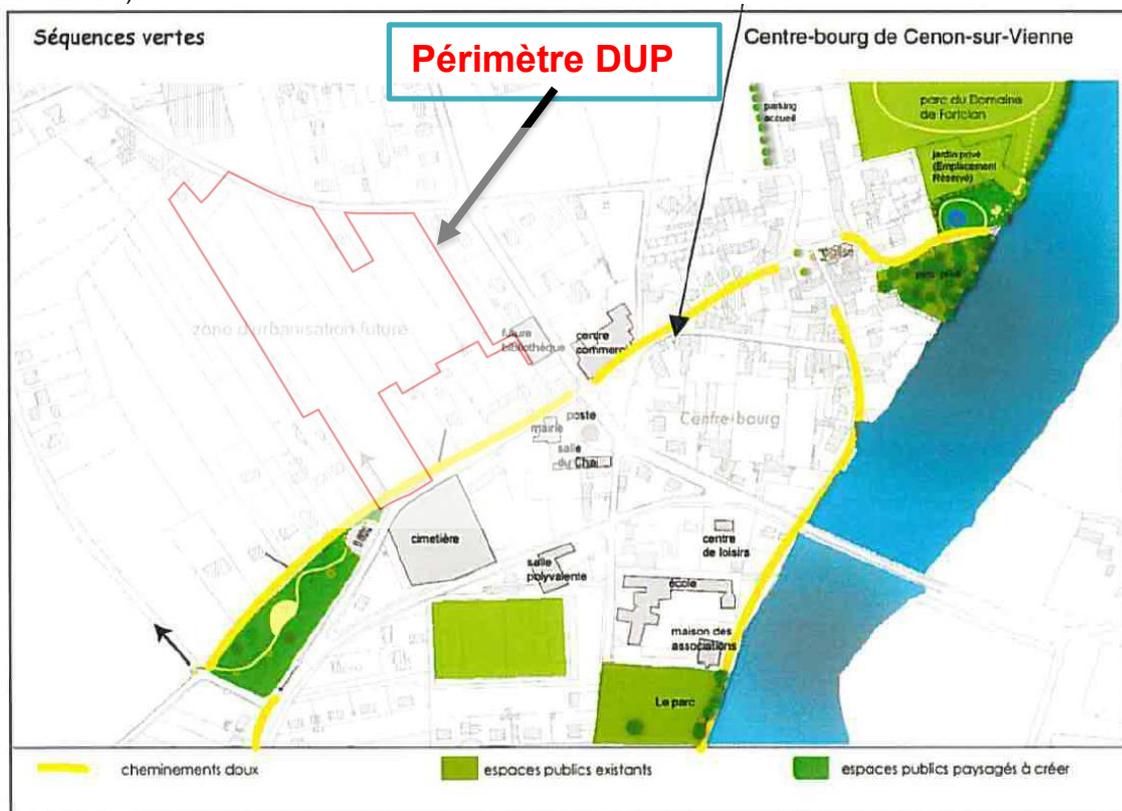
### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

#### 3.4 Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Cenon-sur-Vienne

Le PLU de Cenon-sur-Vienne a été approuvé le 2 janvier 2007 et modifié le 15 septembre 2017.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit plusieurs objectifs en lien avec le projet :

- **Densifier le centre-bourg et les hameaux** : « la proximité habitat/centre-bourg favoriser la pérennité des commerces et participera à l'augmentation des déplacements piétons et vélos ». Les principes liés à cet objectif sont :
  - Proposer au lotisseur des normes fonctionnelles, architecturales et paysagères par le règlement du PLU,
  - Proposer au lotisseur des principes d'organisation des futures opérations groupées.
- **Diversifier l'offre en logements** avec pour principe « d'engager des opérations de lotissement offrant des lots de taille variée afin de favoriser la mixité sociale et l'accueil de différentes classes d'âge ».
- **Mettre en œuvre une liaison douce sécurisée entre le bourg et les hameaux au sud** : « sécuriser et encourager les déplacements doux par l'aménagement de sections piétons et vélo entre le bourg et les hameaux ; et à l'intérieur du bourg ». Le principe est « d'assurer une continuité entre les chemins existants de manière à créer un itinéraire reliant les principaux espaces publics du bourg ».
- **Aménager des voies de desserte adaptées au contexte communal** : « créer une voie de desserte dans la zone d'urbanisation future des Bornais du Prieuré susceptible de recevoir un trafic poids lourd modéré ».
- **Créer des espaces verts dans le bourg** : « créer des espaces de respiration qui serviront d'espaces-relais entre les différentes portions de cheminements doux ». Un des principes liés au projet du Bornais est l'aménagement de la pointe vers le cimetière (propriété communale).



### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

Figure 10 : Séquences vertes inscrit au PADD du PLU de Cenon-sur-Vienne : cheminements doux, espaces publics existants et espaces publics paysagers à créer (Source : PLU de Cenon-sur-Vienne, 2007)

Le périmètre projet est classé en grande majorité en zone urbaine AUa « zone non équipée destinée à une urbanisation à court terme ». Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les parcelles AA n°0050p et 0339p sont classées en zone urbaine (Ub) « extension de l'urbanisation généralement sous la forme pavillonnaire et organisée parfois sous la forme de lotissement. »

 Cf règlement des zones AUa

---

L'opération d'ensemble est compatible avec le zonage AUa et Ub et le règlement associé.

---

## 3.5 Les documents cadre sur l'eau

### **SDAGE du Bassin Loire-Bretagne**

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne a été adopté pour la période 2016-2021, le 18 novembre 2015. Les orientations de ce document sont respectées dans la mesure où le projet n'est pas de nature à impacter la ressource en eau et se trouve en dehors des zones sensibles (périmètre de protection AEP<sup>2</sup>, zone humide, cours d'eau...).

Les modalités de gestion et de traitement des eaux pluviales et des eaux usées sur le périmètre DUP seront définies conformément aux dispositions du SDAGE.

### **SAGE Vienne**

Le SAGE Vienne a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 mars 2013 après une 1<sup>ère</sup> révision. Les caractéristiques techniques du projet seront définies pour une gestion et un traitement des eaux pluviales et des eaux usées conformes aux dispositions et règlement du SAGE.

## 4 Insertion dans le contexte socio-économique

### 4.1 Dynamique démographique

Sources : Insee, PLU Cenon sur Vienne, SCOT Seuil du Poitou

#### 4.1.1 Evolution de la population

La population a augmenté de manière régulière jusqu'en 1999 due à un solde migratoire positif et représentant une part de 61% dans la croissance démographique entre 1990 et 1999. Depuis, 1999, la commune a perdu 101 habitants (soit une baisse de 5,3% de sa population). Cependant, le nombre de ménages a augmenté. La densité est élevée en raison de la faible superficie de la commune.

Tableau 4 : Evolution de la population et de la densité sur commune de Cenon-sur-Vienne entre 1968 et 2017 (source : Insee)

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
-------	------	------	------	------	------	------	------	------

<sup>2</sup> AEP : alimentation en eau potable

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

Population	837	963	1240	1620	1900	1822	1829	1778
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	97,3	112	144,2	188,4	220,9	211,9	212,7	206,7

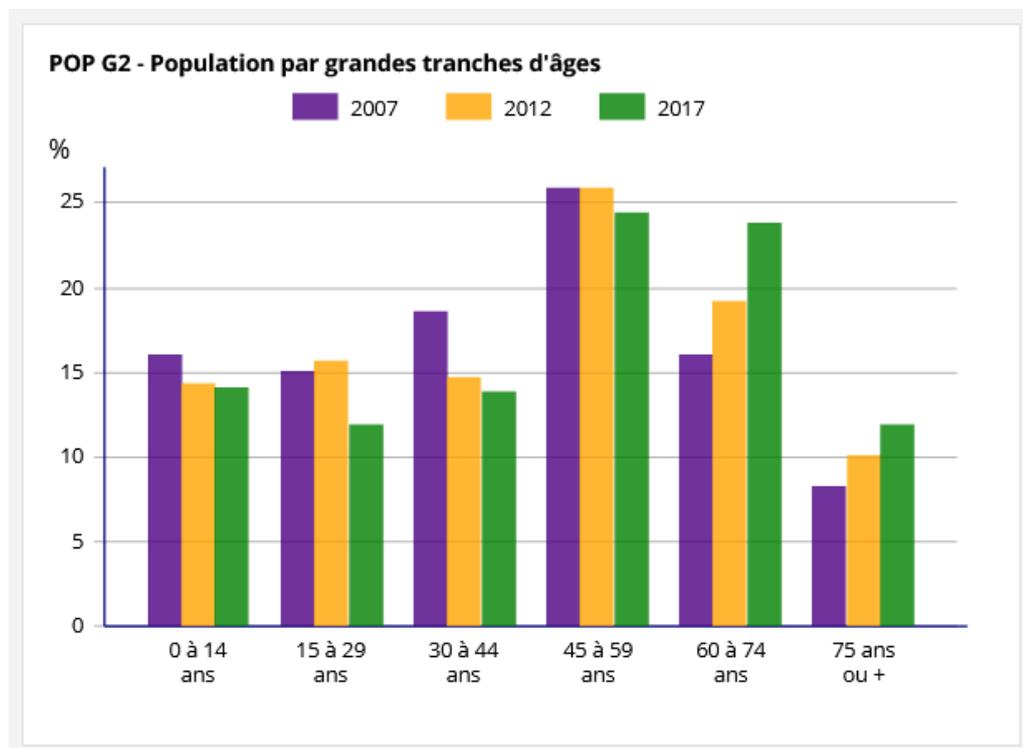
Un vieillissement de la population est observé sur la commune, les plus de 60 ans représentant 35,7% de la population de la commune en 2017 contre 29,3% en 2012. La part des jeunes est en diminution comme le reste des autres classes d'âges entre 2012 et 2017.

Tableau 5 : Population par grandes tranches d'âges

	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 822</b>	<b>100,0</b>	<b>1 829</b>	<b>100,0</b>	<b>1 778</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	294	16,1	264	14,4	251	14,1
15 à 29 ans	276	15,1	286	15,7	211	11,9
30 à 44 ans	338	18,6	268	14,7	248	13,9
45 à 59 ans	471	25,9	475	25,9	435	24,5
60 à 74 ans	291	16,0	350	19,2	423	23,8
75 ans ou plus	152	8,3	185	10,1	211	11,9

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

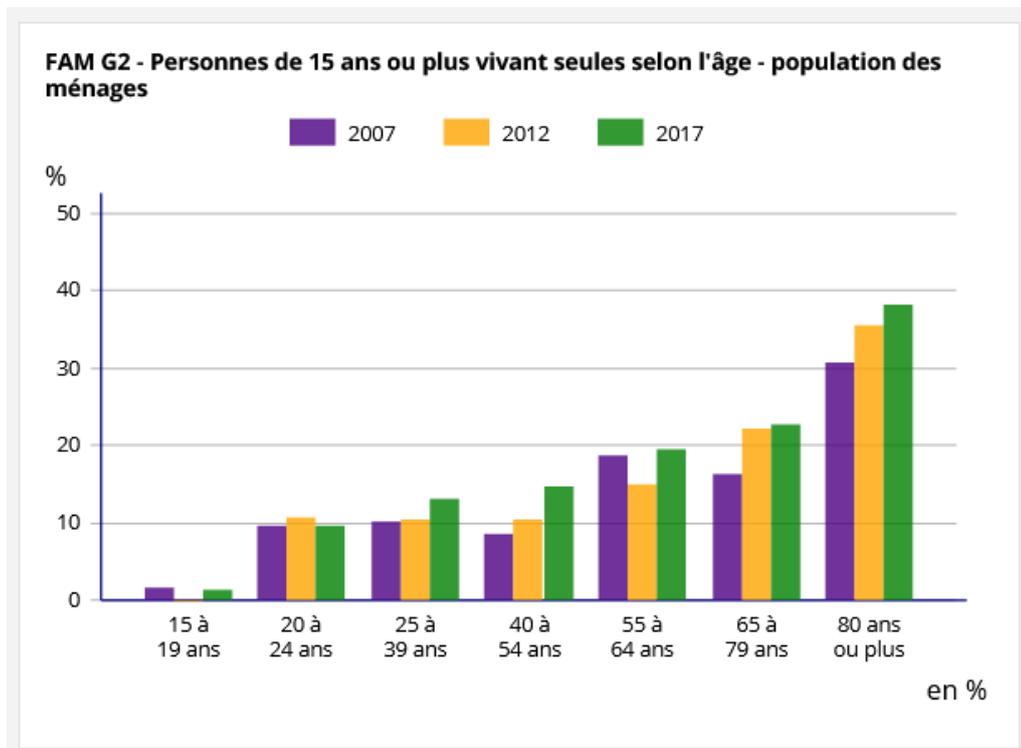
Tableau 6 : Evolution de la population par grandes tranches d'âges entre 2007 et 2017 sur la commune de Cenon-sur-Vienne (source : Insee)



La part des personnes vivant seules augmente et concerne notamment les plus de 65 ans. A noter une hausse sur toutes les classes d'âges comprises entre 25 et 80 ans ou plus entre 2012 et 2017.

Tableau 7 : Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge sur la commune de Cenon-sur-Vienne (Source : Insee)

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative



Les ménages à Cenon-sur-Vienne sont de plus en plus nombreux. Cette hausse est due à la réduction de la taille des ménages. Elle est portée essentiellement par les ménages formés d'une seule personne ou d'un couple sans enfant. Les familles monoparentales ont augmenté de 65 en 2012 à 82 en 2017 et le nombre de ménages d'une personne est passé de 220 en 2012 à 281 en 2017.

La taille des ménages sur la commune de Cenon-sur-Vienne diminue passant de 3,3 personnes en 1968 à 2, en 2012 et 2,1 en 2017 et correspond au phénomène national de desserrement des ménages.

A l'échelle du Grand Châtelleraut, ce phénomène est également observable. La composition des ménages en 2014 dans les communes rurales ou périurbaines, telles que Cenon-sur-Vienne indique une part importante de couples sans enfant et représente 38% de l'ensemble des ménages. Cette part est la plus élevée en comparaison aux autres territoires (pôles urbains, agglomérations, département, région). Viennent ensuite :

- les couples avec enfant(s) représentant 33% des ménages ;
- les ménages unipersonnels représentant 22% des ménages ;
- les familles monoparentales représentant 7% des ménages ;
- et les autres familles rassemblant 1% des ménages.

Ainsi, a minima, les ménages composés de deux personnes maximum représentent 60% des ménages sur les communes rurales et périurbaines.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

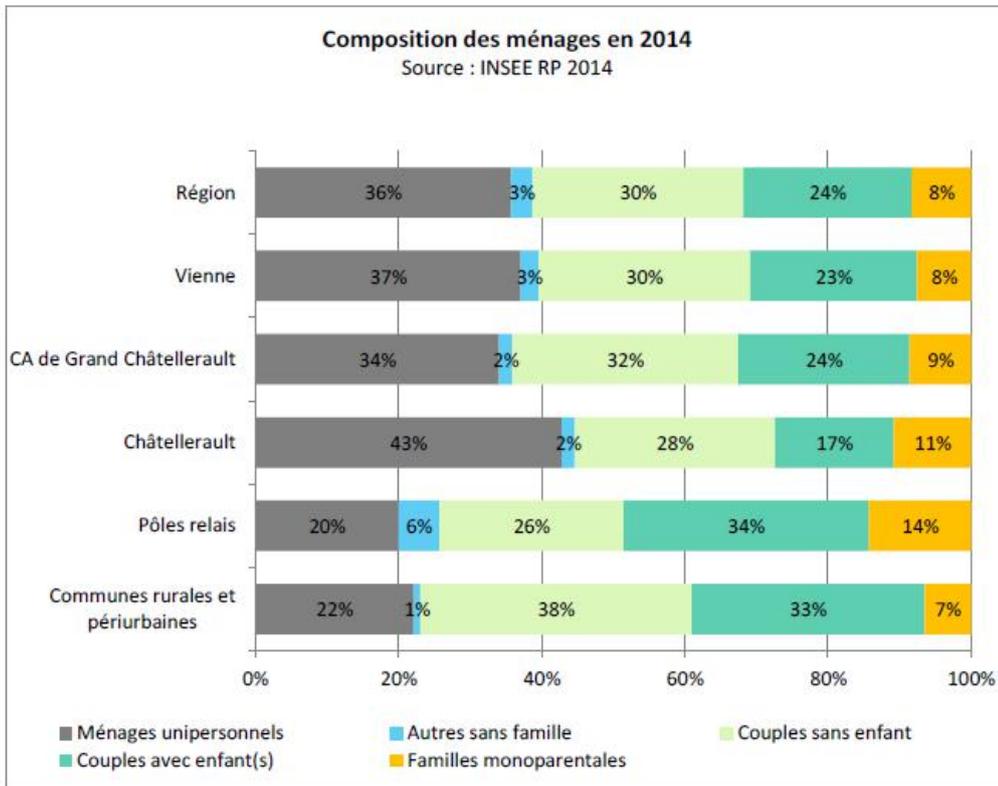


Figure 11 : Composition des ménages en 2014 (source : PLH 2020-2025)

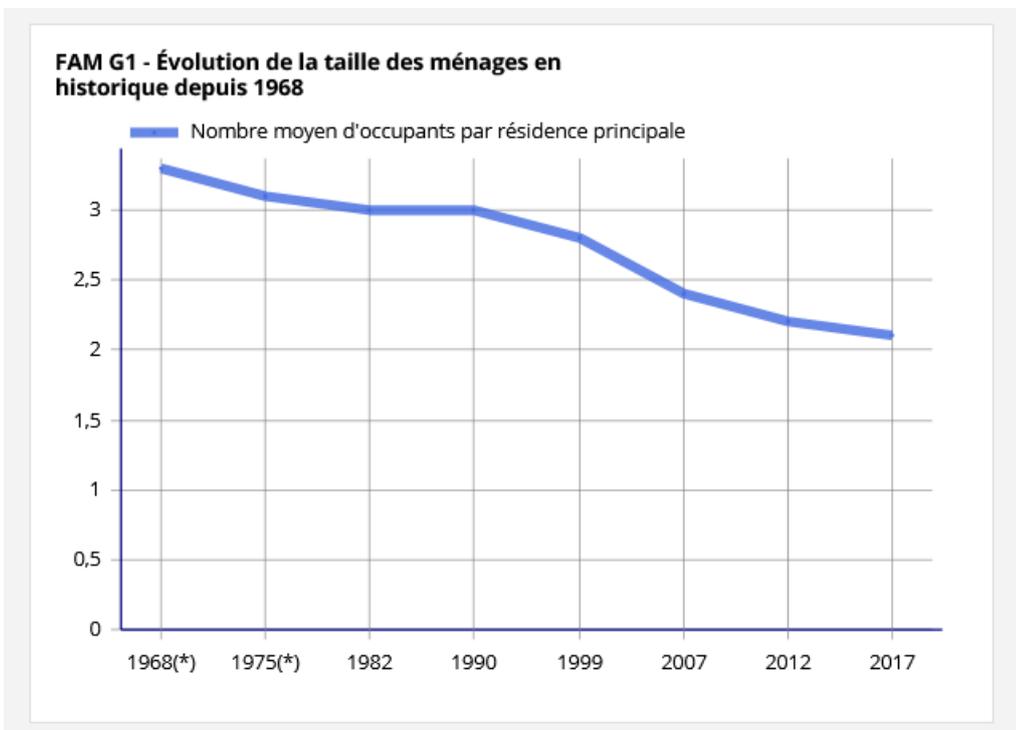


Figure 12 : Evolution de la taille des ménages à Cenon-sur-Vienne depuis 1968 (source : Insee)

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

La ville de Cenon-sur-Vienne a profité du phénomène de périurbanisation due à sa localisation proche avec Châtelleraut. Néanmoins, depuis 1999, la croissance démographique de la commune est en baisse. Le phénomène national de vieillissement de la population est observable sur la commune de Cenon-sur-Vienne. Les autres classes d'âge sont au contraire en diminution. Le phénomène de desserrement des ménages est également en augmentation et touche toutes les classes d'âges. Sur la commune de Cenon-sur-Vienne, la composition des ménages est en moyenne de 2,1 personnes en 2017. A l'échelle du Grand Châtelleraut, les communes périurbaines accueillent une part importante de couples sans enfant et de ménages unipersonnelles. Le projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré » vise à répondre à ce phénomène en garantissant de l'habitat diversifié sur la commune de Cenon-sur-Vienne.

#### 4.1.2 Population active et emplois

La population en âge de travailler diminue sur la commune de Cenon-sur-Vienne et représente 1054 personnes en 2017 contre 1180 personnes en 2012. Les actifs ayant un emploi représentent 68,7% de la population active en 2016 contre 69% en 2011. La part de personnes au chômage est en augmentation et représente 7,9% des actifs en 2016 contre 6% en 2011. La part des étudiants a baissé, ils représentent 7,4% de la population en 2016 contre 8,5% en 2011.

Tableau 8 : Population active sur la commune de Cenon-sur-Vienne (Source : Insee)

	2007	2012	2017
<b>Ensemble</b>	<b>1 195</b>	<b>1 180</b>	<b>1 054</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>75,0</b>	<b>76,7</b>	<b>76,1</b>
Actifs ayant un emploi en %	69,0	68,6	69,0
Chômeurs en %	6,0	8,1	7,1
<b>Inactifs en %</b>	<b>25,0</b>	<b>23,3</b>	<b>23,9</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,5	7,7	6,5
Retraités ou préretraités en %	11,6	10,9	11,8
Autres inactifs en %	4,9	4,7	5,5

Sur la commune de Cenon-sur-Vienne, les salariés sont les plus représentés avec 730 salariés en 2016, soit 91,1% de la population de 15 ans ou plus ayant un emploi. La part de l'industrie dans l'emploi des actifs est très importante (plus de 70%). La majorité des emplois se situe dans le bassin d'emplois de Châtelleraut et de Naintré. L'agriculture ne représente que 0,6% des actifs mais occupe 59% du territoire communal (source : PLU Cenon-sur-Vienne).

La ville de Châtelleraut représente 18 400 emplois.

Par ailleurs, le nombre d'emplois (891 emplois en 2017) sur la commune de Cenon-sur-Vienne est plus important que le nombre d'actifs ayant un emploi dans la zone (738 actifs ayant un emploi en 2017). Ainsi, avec un programme de logements adapté à la composition des ménages, la commune de Cenon-sur-Vienne pourra répondre aux besoins des actifs ayant un emploi sur Cenon-sur-Vienne et qui résident en dehors de la commune.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

Tableau 9 : Indicateur de concentration d'emploi sur la commune de Cenon-sur-Vienne (source : Insee)

	2007	2012	2017
Nombre d'emplois dans la zone	846	778	891
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	825	815	738
Indicateur de concentration d'emploi	102,5	95,5	120,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,7	58,2	53,2

#### 4.1.3 Caractérisation du parc de logement

Le parc de logement est constitué à 94,3% de résidences principales. Le nombre de logements vacants a diminué de 19 unités entre 1990 et 1999. Les maisons dominent, avec un léger recul entre 2011 et 2016 et représente 94,8% des logements. Le nombre d'appartements a presque doublé entre 2007 et 2017 (au nombre de 41 en 2017 avec une moyenne de 3 pièces en 2017).

Les logements de 5 pièces et plus sont les plus représentés sur la commune (41% en 2017) devant les 4 pièces mais la part des grands logements est en diminution depuis 2007. A l'inverse, les logements de 2 et 3 pièces ont augmenté depuis 2012 (respectivement +73% et +18%).

Plus de la moitié des logements (63,5%) ont été construits entre 1971 et 2005.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
<b>Ensemble</b>	<b>287</b>	<b>353</b>	<b>475</b>	<b>609</b>	<b>724</b>	<b>814</b>	<b>868</b>	<b>911</b>
Résidences principales	252	307	413	540	681	773	825	863
Résidences secondaires et logements occasionnels	16	26	23	30	23	20	18	17
Logements vacants	19	20	39	39	20	21	25	31

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

Tableau 10 : Résidences principales selon le nombre de pièces entre 2007 et 2017 sur la commune de Cenon-sur-Vienne (source : Insee)

	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>773</b>	<b>100,0</b>	<b>825</b>	<b>100,0</b>	<b>863</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	0	0,0	1	0,1	2	0,2
2 pièces	22	2,8	19	2,3	33	3,8
3 pièces	148	19,1	154	18,7	182	21,1
4 pièces	266	34,4	297	36,0	292	33,8
5 pièces ou plus	337	43,6	353	42,8	354	41,0

Le parc de logements sur la commune est représenté par des résidences principales de type maisons présentant 4 ou 5 pièces et plus. Néanmoins, la part de ces derniers est en diminution depuis 2012. A l'inverse, la part des logements de 2 ou 3 pièces est en augmentation due à l'évolution de la taille des ménages (vieillessement de la population et des changements dans les modes de vie (hausse des séparations, diminution des familles nombreuses...)).

#### 4.1.4 Dynamique d'évolution urbaine

Depuis 2011, 46 permis de construire ont été accordés sur des parcelles moyenne de 1034 m<sup>2</sup> avec des SHON allant de 91 m<sup>2</sup> à 158 m<sup>2</sup>. Le dernier quartier construit est celui du « Tramaguet », situé à environ 2 km du centre-bourg.

Le rythme des constructions observé en l'absence d'opération d'ensemble sur la commune de Cenon-sur-Vienne s'est limité à 2 constructions en densification en moyenne par an entre 2013 et 2017.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative



Figure 11 : Localisation de l'extension urbaine récente "Le Tramaguet" (Source : analyse et programme en vue de l'urbanisation des Bornais du prieuré à Cenon-sur-Vienne, 2016)

Les Bornais du Prieuré représente une opportunité pour le développement de l'habitat en continuité du centre-bourg.

## 4.2 Activités économiques

L'Insee recense 52 unités légales en 2019 à Cenon-sur-Vienne. 7 industries sont recensées sur Cenon en 2019. En 2020, l'Insee recense : 15 créations d'entreprises dont 1 dans l'industrie.

### 4.2.1 Le secteur industriel représente 82,8% des postes salariés. A l'échelle de l'intercommunalité, le pôle le plus attractif (emplois et services) est Châtelleraut situé à 6 km. Activités industrielles

Une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de 9 hectares est présente sur la commune et regroupe 4 entreprises principales :

- FENWICK Linde (construction de chariots élévateurs) : 620 employés ;
- Ent. GOUDEAU (grossiste en confiseries (Capella surgelés)) : 25 employés ;
- Transports Chabot Rudy : 10 à 19 salariés ;
- Garage du Clain (garage automobile).

Le périmètre DUP se localise à proximité immédiate de la ZAC.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

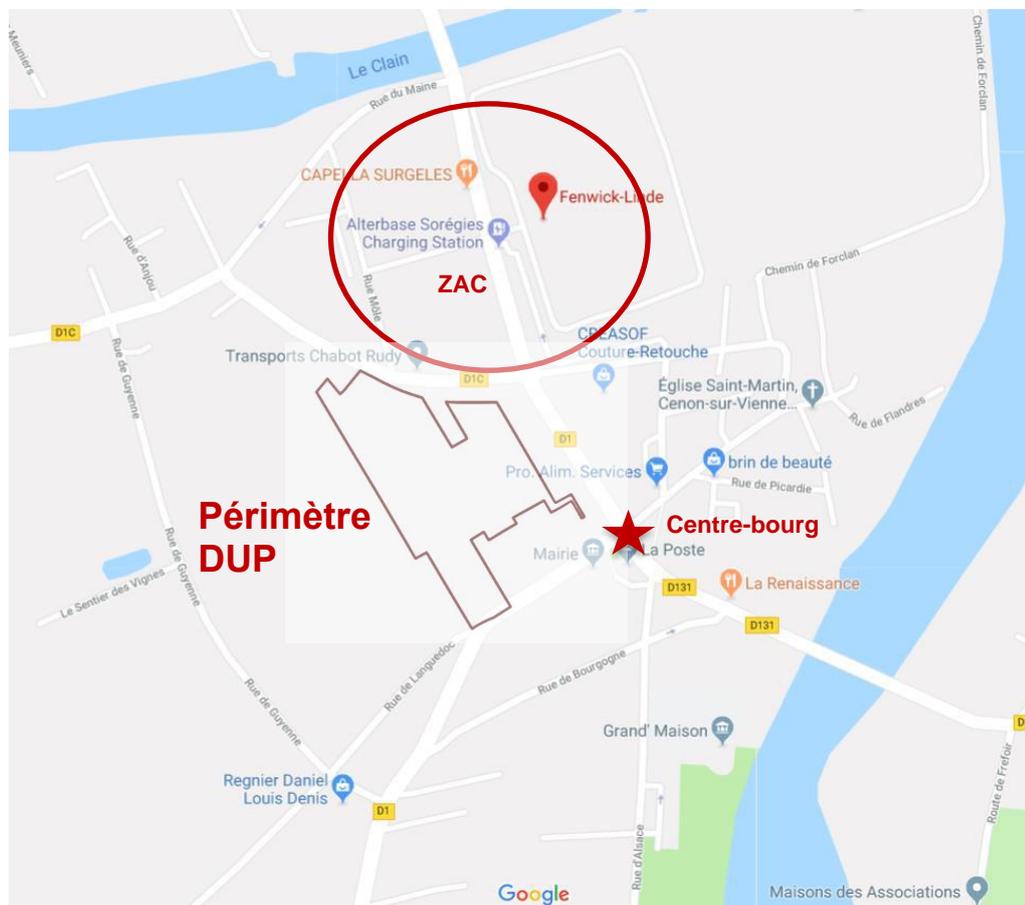


Figure 12 : Localisation de la ZAC sur la commune de Cenon-sur-Vienne

Le bassin d'emploi châtelleraudais est un pôle économique majeur en Poitou-Charentes). De grands groupes des secteurs automobile et aéronautique sont implantés sur le territoire, représentant 10 000 emplois et plus de 500 entreprises.

La commune dispose d'entreprises industrielles offrant de nombreux emplois. Le bassin de Châtelleraut est également important en termes d'emplois dans les secteurs de l'automobile et l'aéronautique. La proximité de la commune de Cenon-sur-Vienne avec Châtelleraut permettra l'installation de nouveaux ménages.

#### 4.2.2 Activités agricoles

Le registre parcellaire graphique (2018, geoportail) indique une activité de blé tendre d'hiver sur les 2/3 ouest du périmètre DUP (parcelles AA0036, 0040, 0041, 0043, 0354). La partie est ne présente pas de cultures. Des cultures de blé tendre d'hiver d'orge sont également présentes à proximité du périmètre DUP.

Le périmètre DUP s'insère dans un contexte agricole, dominé par le blé tendre d'hiver *in situ* et de blé tendre et d'orge à proximité.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

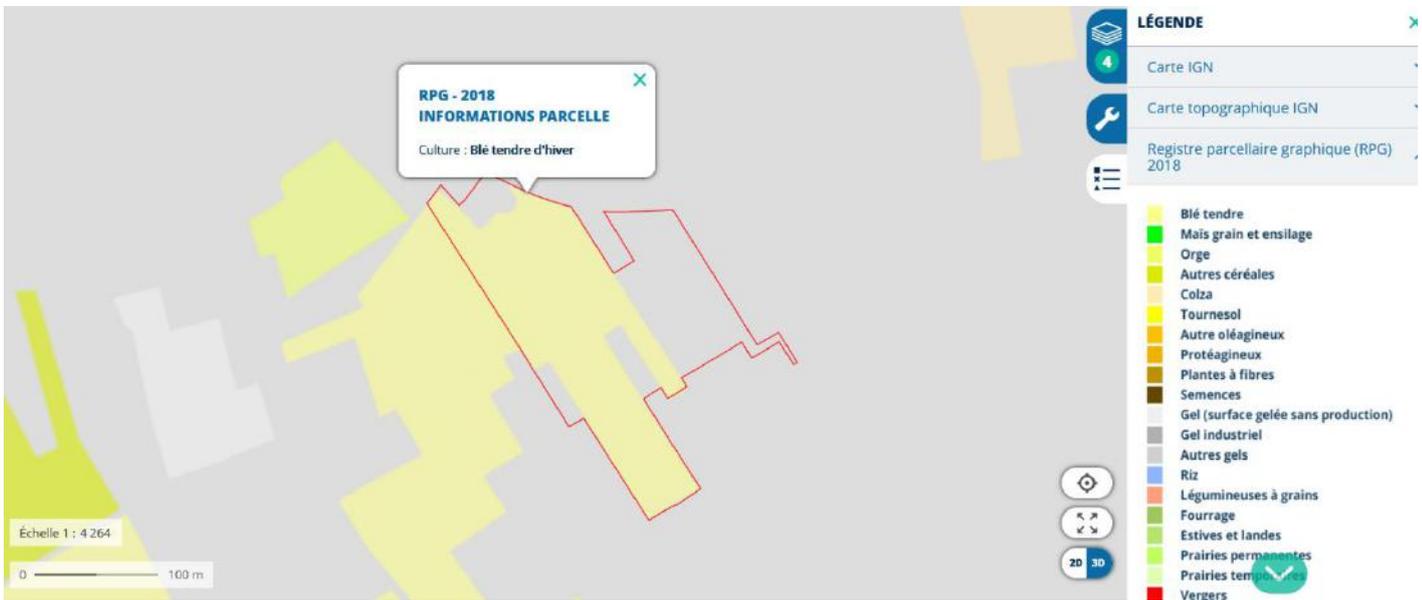


Figure 13 : Registre graphique parcellaire 2018 (source : géoportail)

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

## 4.3 Infrastructures et services

### 4.3.1 Équipements et services publics

La commune de Cenon-sur-Vienne dispose de nombreux équipements :

- 3 salles municipales ;
- Des équipements sportifs à l'espace des sources : terrain de football, gymnase, tennis en intérieur et extérieur, terrain de pétanque et skate park ;
- Dans le bourg : stade, parcours de santé, jeux d'enfants, basket de rue, départ et arrivée d'un chemin de randonnée ;
- Équipement culturel : d'une médiathèque en réseau avec toutes les bibliothèques du territoire de la communauté d'agglomération ;
- Équipements scolaires : une école maternelle, une école élémentaire, un service de restauration scolaire, un accueil périscolaire avec garderie, un centre de loisirs sans hébergement et aide aux devoirs ;
- Un point « jeunes » ;
- 20 associations.

Sur le plan médical, la commune dispose de trois médecins, trois infirmières, d'une pharmacie et d'un étiope.

Des commerces et de services de proximité sont également présents sur la commune, principalement dans le bourg : fleuriste, épicerie, tabac-journaux, bureau de poste, boulangerie-pâtisserie, boucherie, café-restaurant, cabinet d'esthétique, coiffeur.

---

La commune de Cenon-sur-Vienne dispose d'équipements et services publics suffisants pour répondre aux besoins des nouveaux ménages. Le périmètre DUP se situe en continuité du centre-bourg, ce qui offrira aux nouveaux habitants un véritable service de proximité.

---

### 4.3.2 Mobilités

#### *Réseaux routiers et ferroviaires*

Cenon-sur-Vienne est accessible par la D1 ou D749 depuis Châtelleraut au nord. Le réseau autoroutier, avec l'A10, traverse Châtelleraut et permet de rejoindre Poitiers (31 min) ou Tours (47 min). La gare la plus proche se situe sur la commune voisine, à Naintré, et est desservie par des trains régionaux TER Centre-Val de Loire et TER Nouvelle-Aquitaine (ligne Poitiers-Tours) et des trains du réseau TER Nouvelle-Aquitaine (ligne Poitiers-Châtelleraut). Pour bénéficier des lignes nationales TGV vers Paris ou Bordeaux, il faut rejoindre la gare de Châtelleraut.

Une ligne transport en commun est présente sur la commune et permet de rejoindre Châtelleraut.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative



Figure 14 : Réseau de transports en commun sur la commune de Cenon-sur-Vienne

#### **Mobilités douces**

Le périmètre DUP est bordé par un chemin de grande randonnée ainsi que par le chemin de randonnée communal effectuant le tour de la commune.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

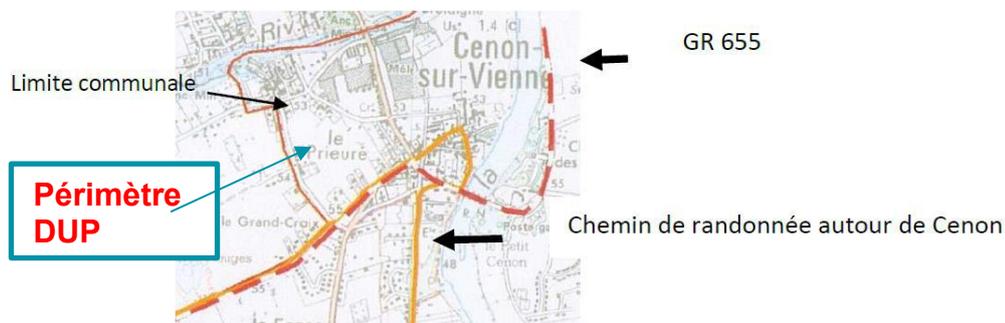
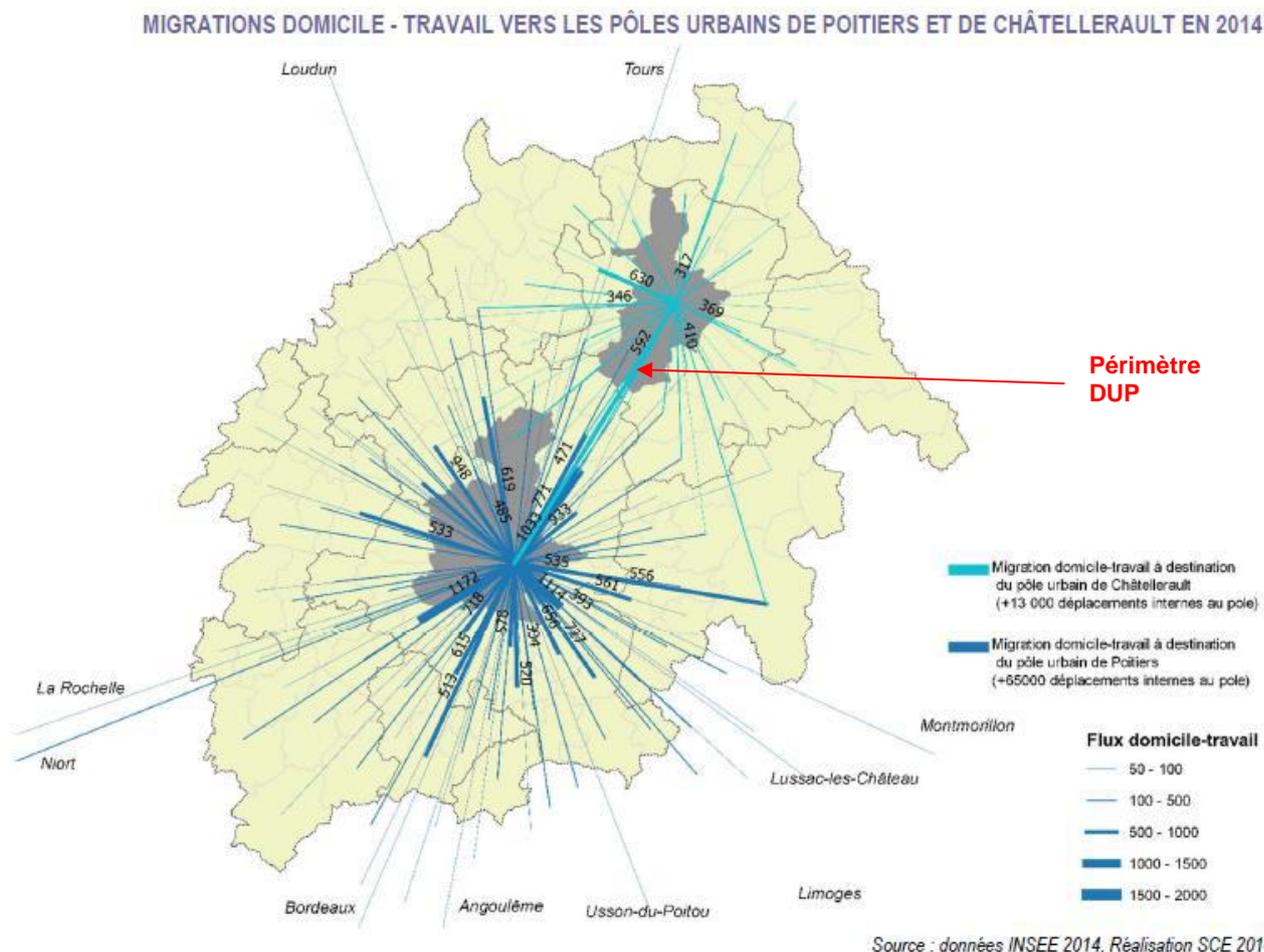


Figure 13 : Liaisons douces sur la commune de Cenon-sur-Vienne (source : analyse et programme en vue de l'urbanisation des Bornais du Prieuré, septembre 2016)

#### Déplacements domicile-travail

Les déplacements domicile-travail s'opèrent vers Châtelleraut, commune située à proximité immédiate.



Source : données INSEE 2014, Réalisation SCE 2018

Figure 14 : Migrations domicile-travail vers les pôles urbains de Poitiers et de Châtelleraut en 2014 (source : SCOT du seuil du Poitou, 2019)

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

Le périmètre DUP se situe à proximité d'un réseau routier et ferroviaire permettant des liaisons vers Châtelleraut ou Poitiers. Il se situe également à proximité de la gare de Châtelleraut, desservie par la ligne TGV Paris-Bordeaux, et de l'autoroute A10 permettant de rejoindre Poitiers ou Tours.

## 5 Insertion du site dans le contexte environnemental

### 5.1.1 Géologie

Le périmètre DUP se situe sur des alluvions anciennes : sables, graviers et galets.

Le périmètre DUP n'est pas concerné par des mouvements de terrain ou des cavités souterraines *in situ*.

Le périmètre DUP est concerné par un aléa moyen concernant le retrait-gonflement des argiles, comme la majorité de la commune.

L'ensemble de la commune est classé en risque sismique modéré. Des règles de construction parasismique y sont applicables sur les nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

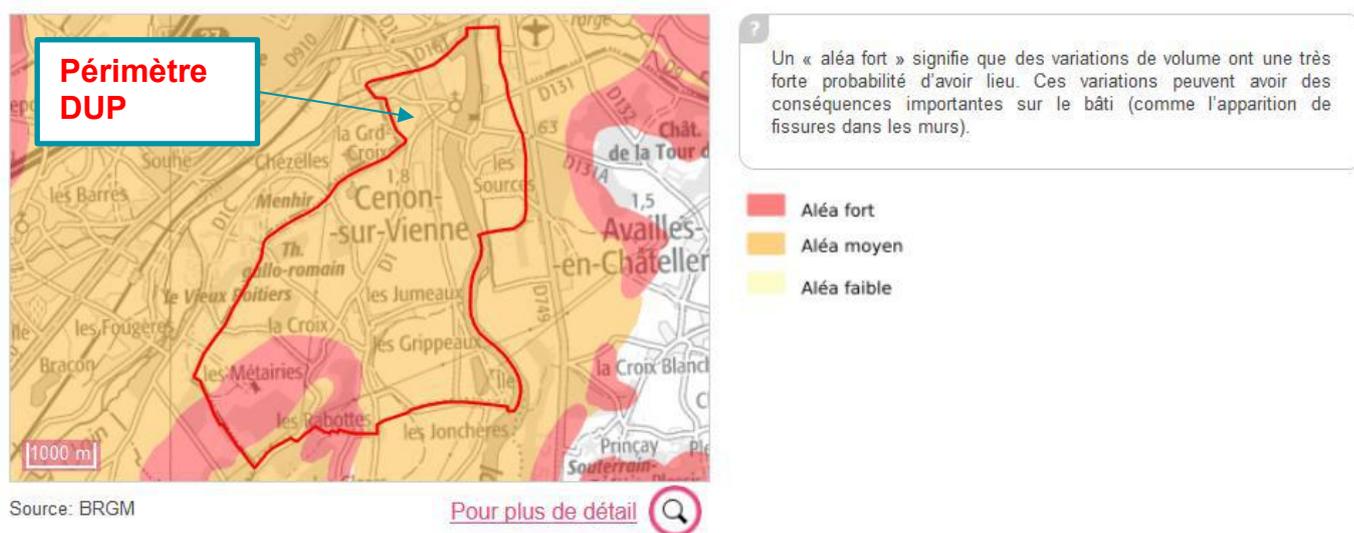


Figure 17 : Aléa moyen concernant le retrait-gonflement des argiles sur le périmètre DUP (source : BRGM)

Le périmètre DUP est concerné par un risque sismique modéré et un aléa moyen concernant le retrait-gonflement des argiles. Aucun mouvement de terrain ni cavités souterraines n'est recensé sur le périmètre DUP.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

#### 5.1.2 Topographie

Le périmètre DUP se situe à une moyenne de 54 mètres d'altitude. La topographie *in situ* est relativement plane, avec un maximum de 53 mètres au nord et 55 mètres au sud. La pente est orientée sud sud-est à nord nord-ouest.

#### 5.1.3 Réseau hydrographique et gestion de l'eau

##### ***Les masses d'eau superficielles et l'assainissement des eaux pluviales***

Source : PLU de Cenon-sur-Vienne, 2017

La commune est traversée par la Vienne et son affluent Le Clain. Leur confluence se situe au nord de la commune. Le périmètre DUP se localise à proximité du Clain (environ 280 mètres de la limite nord du périmètre DUP).

Le règlement du PLU indique que « *les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur* ».

Une étude pédologique a démontré la bonne aptitude des terrains à l'infiltration des eaux *in situ*.

---

Tout travaux au sein du périmètre DUP doit respecter le règlement du PLU de Cenon-sur-Vienne. Le projet d'aménagement prévoit une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle et par ouvrages de rétention pour les espaces communs.

---

##### ***Assainissement des eaux usées***

Source : PLU de Cenon-sur-Vienne, 2017

Les effluents collectés sur la commune de Cenon-sur-Vienne sont traités par la station d'épuration de Châtelleraut La Désirée de type boue d'une capacité de 92 833 équivalent habitants (EH), dont le milieu récepteur est la Vienne. La station assure le traitement de 4 communes voisines de Limoges. En 2017, la charge organique annuelle moyenne de la station d'épuration était de 49 136 EH, soit 52,9% de la capacité totale. Le débit de référence moyen journalier est de 5 046 m<sup>3</sup> pour un débit de référence de 10 400 m<sup>3</sup>/jour, soit 48,5% de sa capacité.

Le règlement du PLU de Cenon-sur-Vienne indique que : « *le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite* ».

---

Le périmètre DUP fait partie de la zone d'assainissement collectif définie sur Cenon-sur-Vienne (raccordement au réseau de collecte). Les équipements d'assainissement actuels (station d'épuration de Châtelleraut La Désirée) sont en capacité d'assurer le traitement actuel et futur sur ce secteur. Tout travaux au sein du périmètre DUP, qui pourrait à terme amener à générer des eaux usées domestiques, doit respecter le règlement du PLU de Cenon-sur-Vienne et le règlement d'assainissement de Cenon-sur-Vienne en termes de gestion des eaux usées.

---

##### ***Eau potable***

La commune de Cenon-sur-Vienne utilise majoritairement des ressources superficielles pour son alimentation en eau potable. Aucune servitude d'utilité publique liée à l'adduction d'eau ou à la protection de zone de captage n'est présente sur le périmètre DUP ou à proximité.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

Le règlement du PLU de Cenon sur Vienne précise que « l'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes ».

Le périmètre DUP se situe au sein, déjà desservi par le réseau de distribution de l'eau potable.

#### 5.1.4 Risques inondation

La commune de Cenon-sur-Vienne est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI Vienne-médiane, approuvé le 08/02/2007 et révisé le 18/09/2012. Le PPRI Clain aval CAGC pour l'aléa « par une crue à débordement lent de cours d'eau » a été prescrit le 19/07/2018 et n'est pas approuvé à ce jour). Le périmètre DUP se situe au sein d'une zone de crue de faible probabilité et se localise en dehors des zones d'interdictions et de prescriptions.



Figure 18 : Localisation des zones soumis au risque inondation

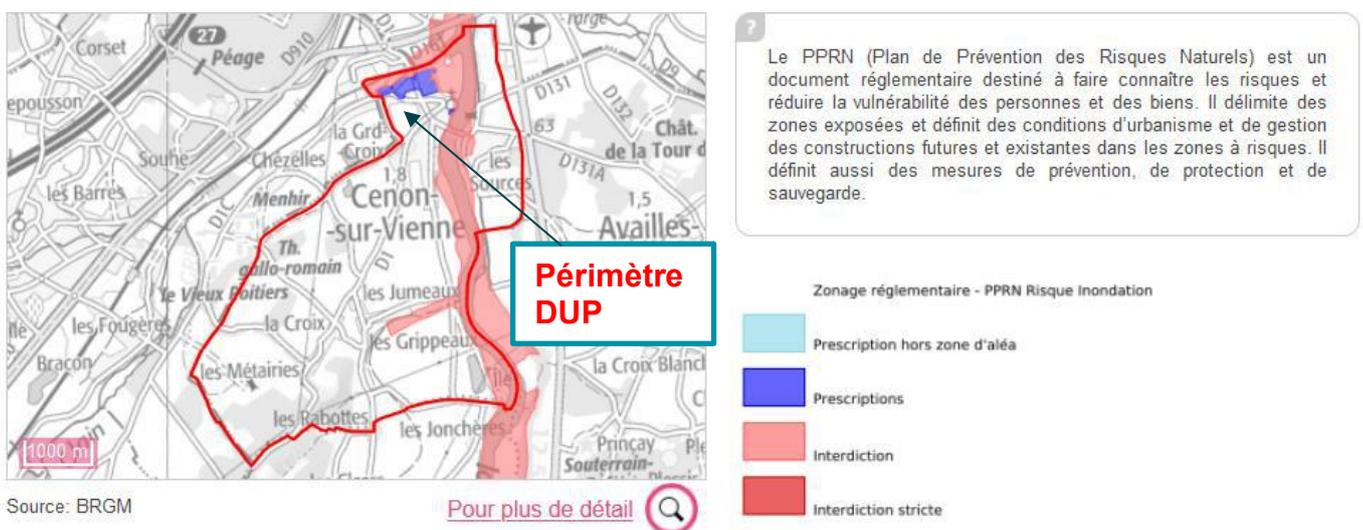


Figure 19 : Localisation des zonages réglementaires du PPRN risque inondation

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

En termes de risque de remontée de nappe, le périmètre DUP est concerné par un risque de débordement de nappes (source : Géorisques, BRGM).

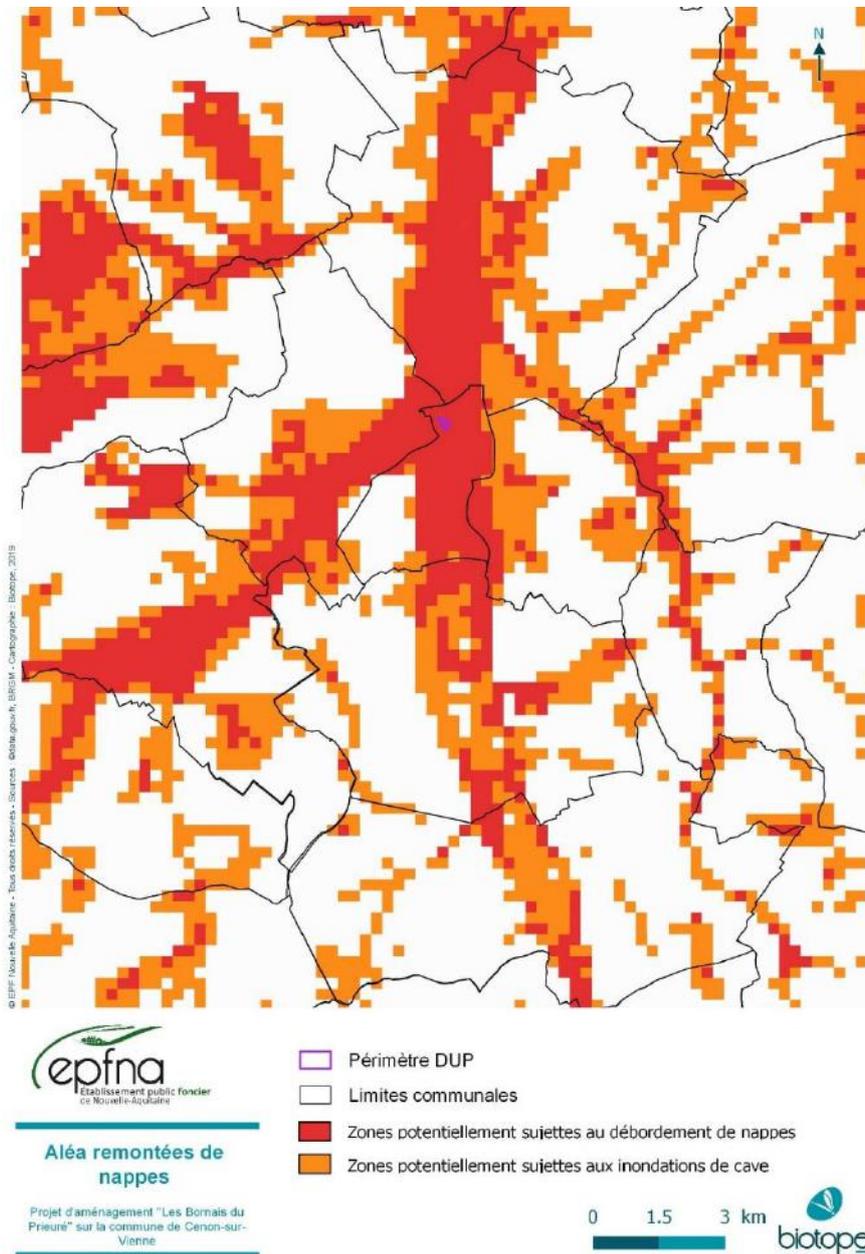


Figure 15 : Aléa remontées de nappes

Le périmètre DUP est situé dans une zone de crue de faible probabilité, potentiellement sujette au débordement de nappes.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

#### 5.1.5 Autres risques et nuisances

##### **Nuisances sonores**

Le périmètre DUP n'est impacté par aucune infrastructure classée (route ou voie ferrée).

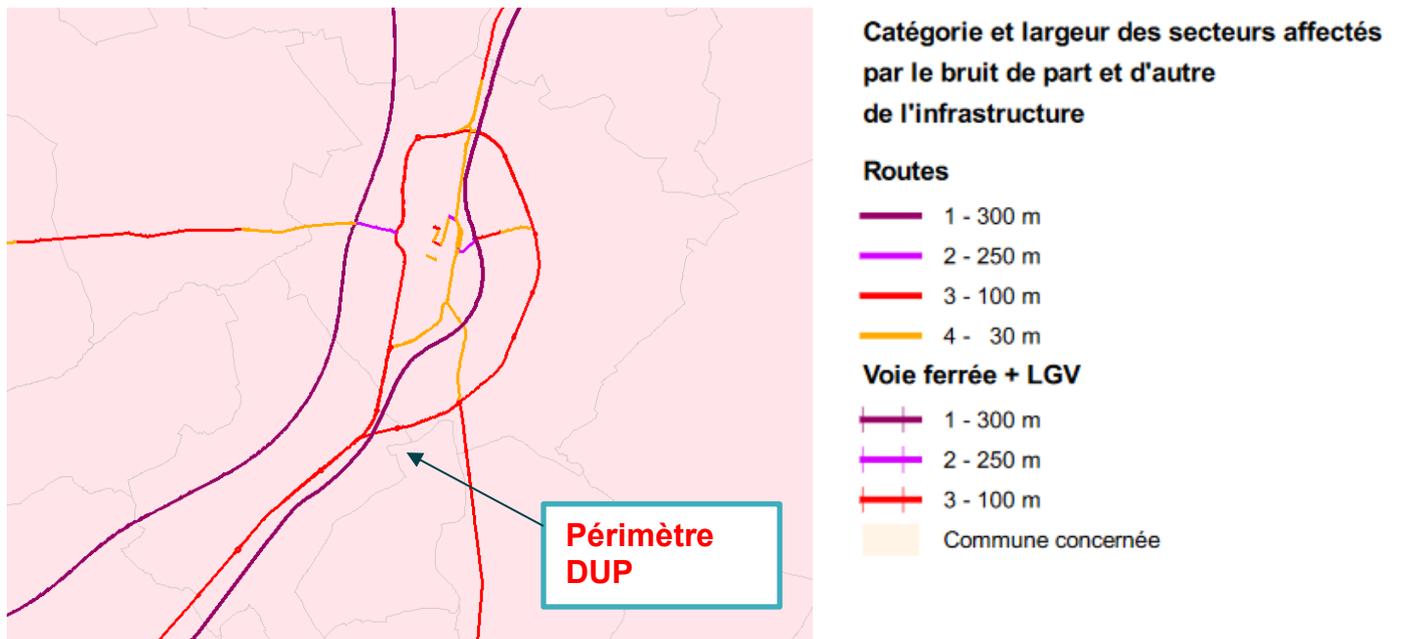


Figure 21 : Classement sonore des infrastructures de transports (Source : DDT 86, 2015)

La commune de Cenon-sur-Vienne n'est pas concerné par un plan d'exposition au bruit.

---

Le périmètre de DUP n'est pas soumis à des nuisances sonores liées au trafic routier, ferroviaire ou aérien.

---

##### **Sites et sols pollués**

---

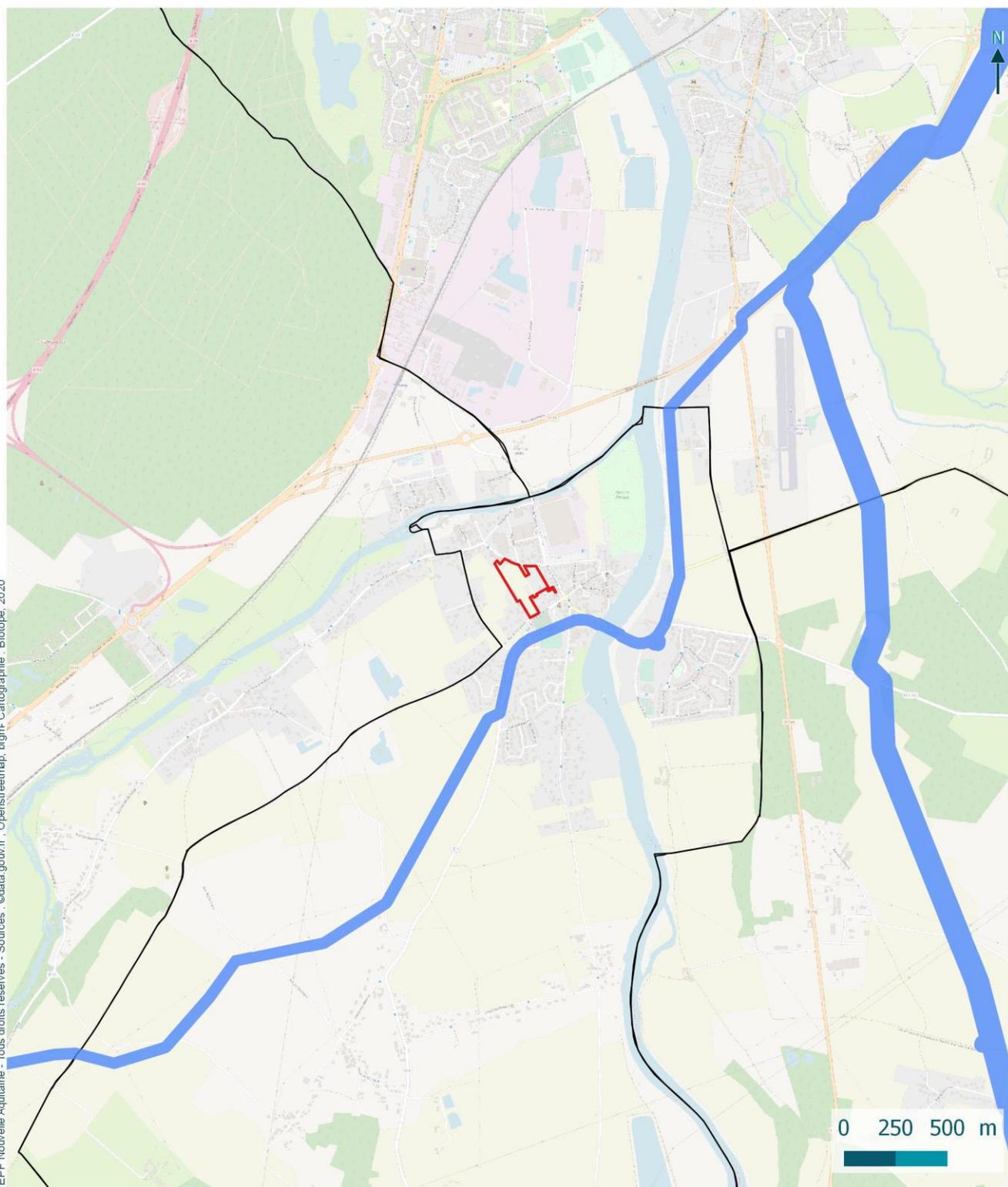
Le périmètre DUP n'est pas concerné par la présence d'une activité actuelle ou ancienne génératrice de pollution des sols (données BASIAS et BASOL).

---

##### **Transport matières dangereuses**

Une canalisation de gaz est présente au sud du périmètre DUP à environ 70 mètres.

© EPF Nouvelle Aquitaine - Tous droits réservés - Sources : ©data.gouv.fr - Openstreetmap, bngm- Cartographie : Biotope, 2020



### Canalisations de transport de matières dangereuses

Projet d'aménagement "Les Bornais du Prieuré" sur la commune de Cenon-sur-Vienne

 Périmètre DUP

 Limites communales

Canalisations de transport de matières dangereuses

 Produits chimiques

 Hydrocarbures

 Gaz naturel



Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique



### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

#### **Zones contaminées par les termites**

Cenon-sur-Vienne 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 à court terme. Cet élément sera à prendre en compte en considération lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme liées à l'aménagement du site.

Cet arrêté contient des articles prescriptifs en cas de vente, démolition, de construction ou de travaux d'aménagement d'un bâtiment situé dans les communes visées par l'arrêté (cf. annexe 8).

## 5.2 Milieux naturels

### 5.2.1 Les sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune de Cenon-sur-Vienne. Le périmètre DUP se situe à 5,5 km du site Natura 2000 « Forêt de Moulière, landes du Pinail, bois du Défens, du Fou et de la Roche de Bran » (directive oiseaux - ZPS<sup>3</sup>) situé au sud sur en partie sur la commune de Vouneuil-sur-Vienne. Un site Natura 2000 désigné au titre de la directive habitat « Landes du Pinail » se localise au sud, à environ 7 km du périmètre DUP.

---

Le périmètre DUP est assez éloigné des sites Natura 2000 et ne présente aucun intérêt vis-à-vis de ces derniers (absence de boisements ou de landes sur le périmètre DUP).

---

### 5.2.2 Les ZNIEFF

La commune de Cenon-sur-Vienne n'est concernée par aucune ZNIEFF sur son territoire. La ZNIEFF de type I « Forêt de Châtellerault » se situe à 1 km environ du périmètre DUP.

---

Le périmètre DUP ne présente pas de boisements pouvant convenir aux espèces désignées sur la ZNIEFF de Châtellerault. Il ne présente donc aucun intérêt particulier vis-à-vis de cette ZNIEFF. Les autres périmètres d'inventaires sont assez éloignés.

---

### 5.2.3 Intérêt du périmètre pour la biodiversité

Le périmètre DUP n'est pas concerné par les différents schémas ou étude des continuités écologiques à différentes échelles (SRCE du Poitou-Charentes, Trame verte et bleue du SCOT du Seuil du Poitou).

Le site présente toutefois des arbres remarquables en cœur de site (esquisses d'aménagement, 2018) et qui seront valorisés lors de l'aménagement.

---

Le périmètre DUP ne fait pas partie des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques identifiés. Aucune prescription au PLU n'est présente sur le périmètre DUP.

---

---

<sup>3</sup> ZPS : zone de protection spéciale

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

## • 0/ Regard complémentaire sur le site

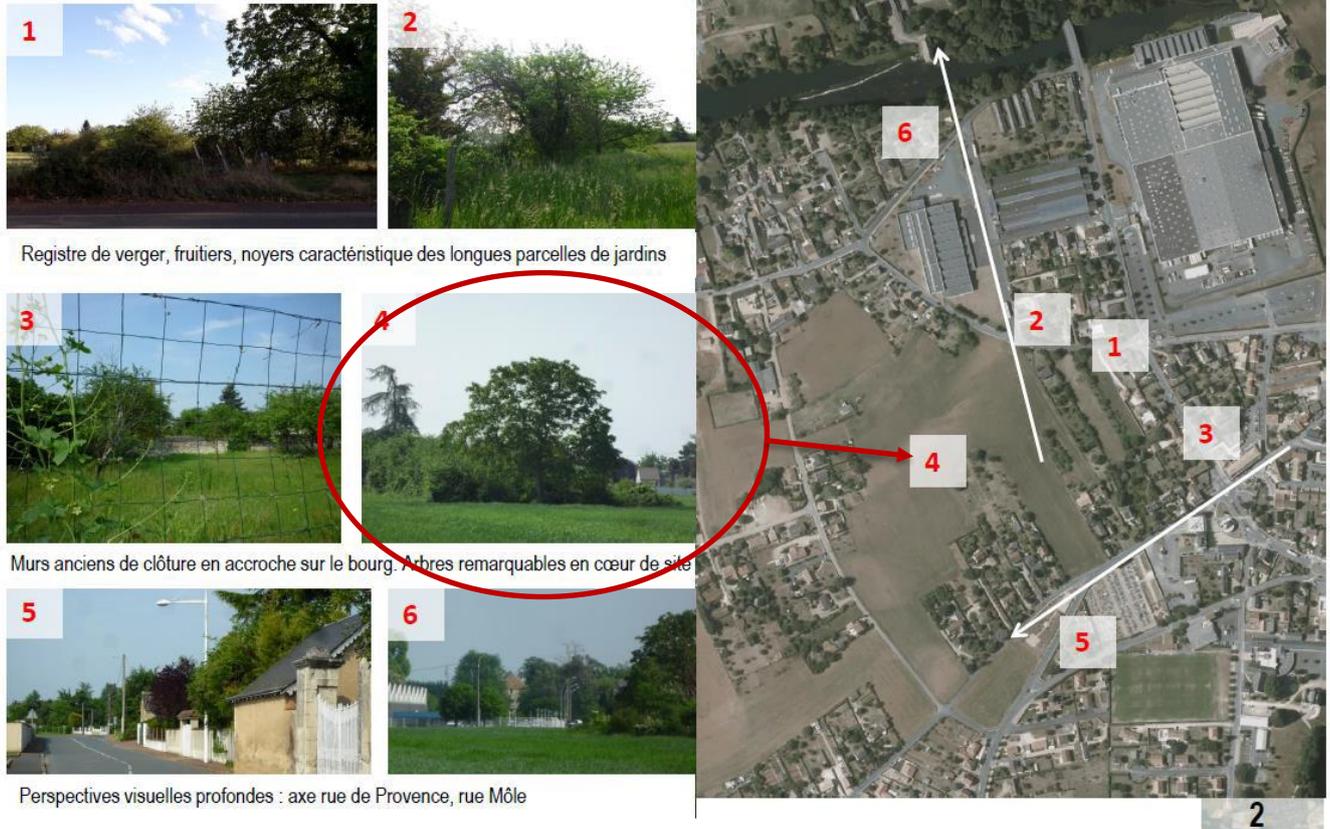


Figure 22 : Localisation de l'arbre remarquable (source : esquisse d'aménagement, 2018)

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative



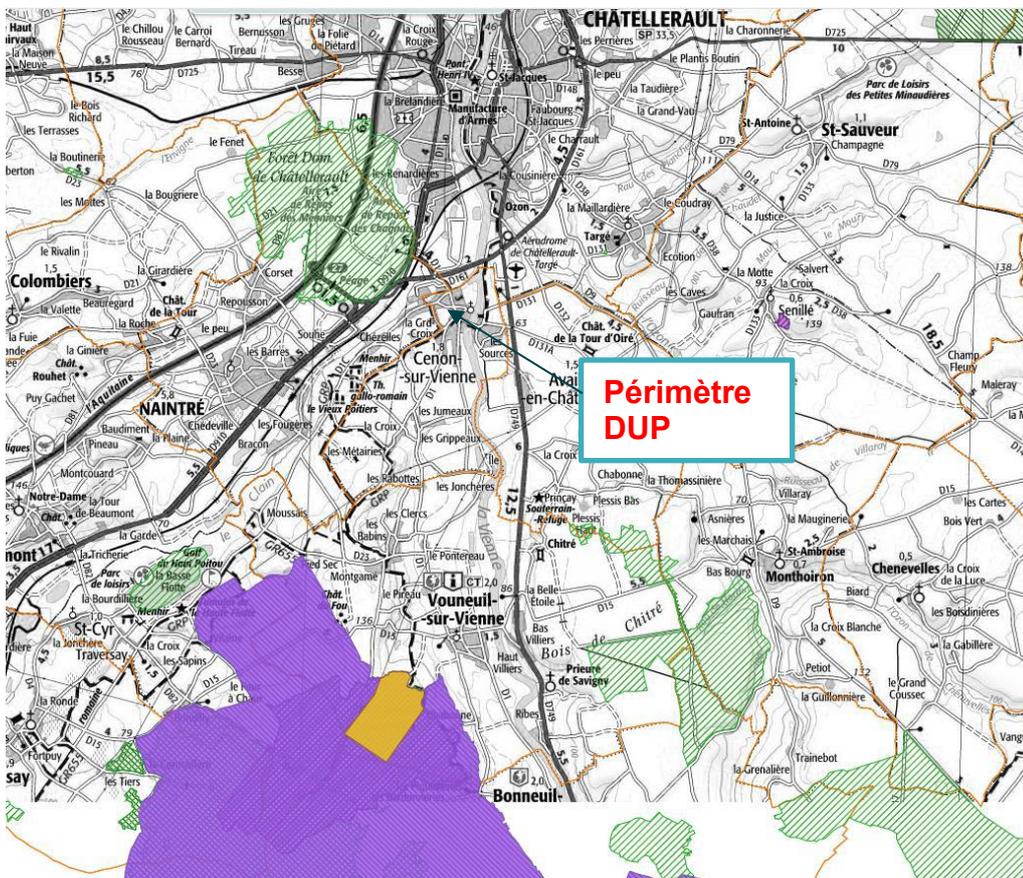
Le périmètre DUP présente peu d'intérêt pour la faune et flore. Dans le cadre de l'étude Loi sur l'eau, une investigation préliminaire a été réalisée le 18 janvier 2018 portant sur les habitats naturels et la flore ainsi que sur les groupes faunistiques : mammifères, oiseaux, amphibiens, lépidoptères, coléoptères et odonates. (cf 1.7 cadre biologique, page 44 étude loi sur l'eau).

Concernant les habitats naturels et la flore, les milieux présents au périmètre de la DUP ont un enjeu faible (vergers, haies, arbres isolés) à très faible (cultures intensives).

Concernant la faune, elle est exclusivement composée d'espèces anthropophiles communes mais en partie protégées. Cependant, il est important de souligner que les grandes cultures ne sont pas favorables à la nidification de ces espèces. Aucune espèce patrimoniale ou à statut de conservation défavorable n'a été observé.

Par ailleurs, les haies et les arbres qui sont présents seront préservés au sein du projet d'aménagement.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative



-  Réserve Naturelle Nationale
-  Natura 2000 - Zones de protections spéciales (ZPS)
-  Natura 2000 : Zones spéciales de conservation (ZSC)
-  Arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB)
-  ZNIEFF 1
-  ZNIEFF 2

Figure 23 : Périmètres d'inventaires et de protection à proximité de la commune de Cenon-sur-Vienne

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

## 5.3 Paysage et patrimoine

### 5.3.1 Le paysage

Source : SCOT Seuil du Poitou, 2019

Le périmètre DUP se situe au sein de l'unité paysagère « Vallée de la Vienne et de ses affluents ». Le périmètre DUP s'insère en continuité du bourg de Cenon-sur-Vienne sur des parcelles agricoles.

Aucun site inscrit ou classé n'est présent sur la commune de Cenon-sur-Vienne.

---

Le périmètre DUP se localise en dehors des zonages de protection du paysage.

---

### 5.3.2 Le patrimoine bâti

Le périmètre DUP se situe dans la zone de servitude AC1 de protection d'un monument historique inscrit : une borne milliaire romaine. La borne est exposée dans le hall de la mairie.

La zone de servitude actuelle correspond à un tampon de 500 mètres (pas de périmètre délimité) : ainsi, seuls les travaux situés dans le champ de visibilité du monument historique à moins de 500 mètres sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le périmètre DUP ne se situe pas dans le champ de visibilité de la borne milliaire, située dans le hall de la mairie, exposé nord-est.

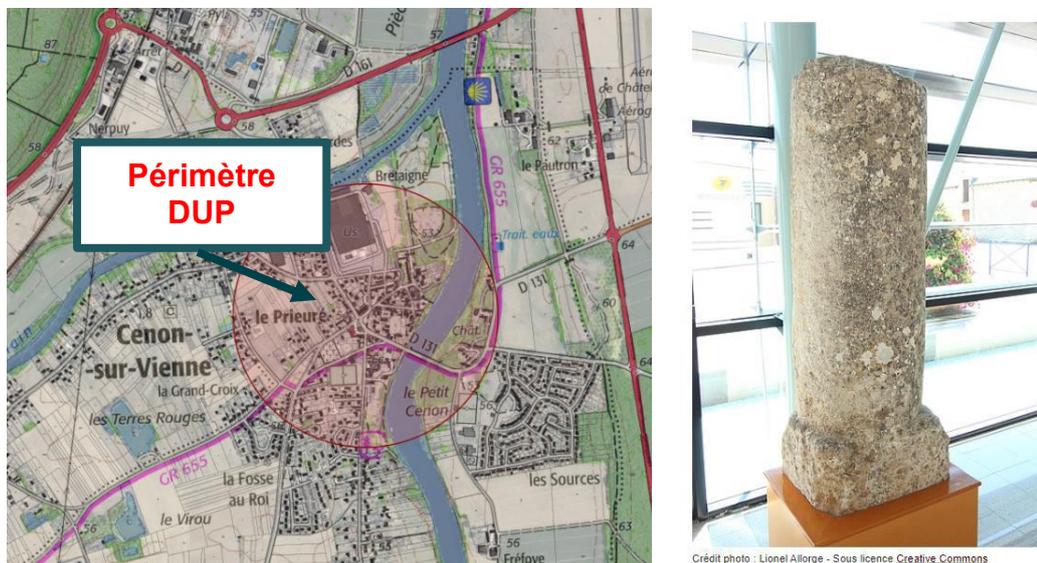


Figure 24 : Localisation des zonages paysage

---

Le périmètre DUP se situe au sein d'une servitude AC1 relative à la présence d'une borne milliaire inscrite aux monuments historiques, mais ne se situe pas dans le champ de visibilité de la borne, l'accord de l'ABF ne sera donc pas nécessaire dans le cadre du projet prévu sur le périmètre DUP.

---

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

## 6 L'accompagnement des services de l'Etat dans la conception du projet d'aménagement

Le projet « Les Bornais du Prieuré » fait suite aux diverses réflexions menées par la commune de Cenon-Sur-Vienne afin de redynamiser son centre-ville et tisser le lien social. Pour mener bien à sa mission, la commune a mandaté en 2016 le bureau d'études ASTUS pour la réalisation d'une étude de faisabilité.

Cette étude a analysé le contexte dans lequel s'insère le projet et a permis de démontrer que la localisation du périmètre de l'opération d'aménagement joue un rôle important, notamment en ce qui concerne sa proximité au centre-ville.



Cette vue illustre la proximité de tous les usages urbains disponibles.



### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

Le site est en lien direct avec le centre-bourg et à proximité des zones de développement économique de la commune. Sa localisation est bien en continuité de l'existant et constitue une réserve foncière importante en cœur de ville.

#### Ancien périmètre



En concertation avec les services de l'Etat et l'EPFNA, le périmètre du projet a fortement évolué entre 2019 et 2020 afin d'être compatible avec les documents de planification (SCOT et PLH). Il a ainsi été réduit de plus de 60% pour répondre aux enjeux de réduction de la consommation de l'espace contre mitage urbain.

Cette évolution a entraîné un choix d'aménagement sur la partie est de l'ancien périmètre, au plus proche du centre-bourg et directement connecté aux principaux services de la commune.

Le périmètre sur lequel porte la présente Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est identique au périmètre retenu dans le 3<sup>ème</sup> avenant de la convention signée entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA (cf. annexe 1 page 129).

## 7 Dossier loi sur l'eau

Une étude préliminaire au dossier loi sur l'eau relative à l'urbanisation des Bornais du Prieuré a été réalisée en 2018. Cette étude est basée sur l'ancien périmètre d'aménagement de 9 ha.

Au regard des résultats, le projet sera soumis à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 (eaux pluviales). Par ailleurs, cette étude a mis en évidence l'absence de zones humides sur le secteur.

L'intégralité de l'étude est présentée en annexe 7.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

## 8 Justification de l'intérêt public du projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré »

### 8.1 Une réponse aux politiques locales en termes de logements et d'organisation urbaine

Le périmètre DUP a été délimité de façon à pouvoir réaliser une opération d'ensemble permettant à terme l'accueil de cinquante-cinq logements aux typologies variés et accueillir ainsi de nouveaux habitants sur la commune de Cenon-sur-Vienne. Cette opération se déroulera en plusieurs tranches et en différentes phases opérationnelles. Le projet proposé sur le périmètre restreint de 3,34 hectares équivaut aux besoins de production de logements pour une fourchette de 15 à 18 ans, pour la commune de Cenon-sur-Vienne.

En effet, le périmètre DUP situé à proximité immédiate du centre-bourg se doit de prendre en compte de nombreuses thématiques environnementales pour assurer un développement de l'urbanisation cohérent en continuité du bourg au sein d'une zone précédemment agricole.

Une des faiblesses du PLU en vigueur est sa grande permissivité quant à l'aménagement spontané des zones ouvertes à l'urbanisation. La commune souhaite ainsi anticiper l'aménagement des Bornais du Prieuré pour éviter tous coups-partis qui viendraient progressivement enclaver le cœur du secteur, par des aménagements erratiques sur ses franges bordées de rues et de réseaux. De tels aménagements rendraient ainsi quasi impossible la réalisation cohérente d'un aménagement d'ensemble et la réussite des continuités viaires et douces indispensables au lien entre les quartiers de Cenon et en direction du centre-bourg.

Par ailleurs, l'aménagement des Bornais du Prieuré constitue une pièce maîtresse mais non unique d'une stratégie globale de dynamisation du bourg que la collectivité poursuit par la requalification des espaces publics, l'ambition de s'engager dans une stratégie de revitalisation du centre ancien, la valorisation des équipements publics bâtis et non bâtis. En ce sens, elle s'inscrit dans une politique globale d'aménagement d'un village accueillant où il fait bon vivre.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

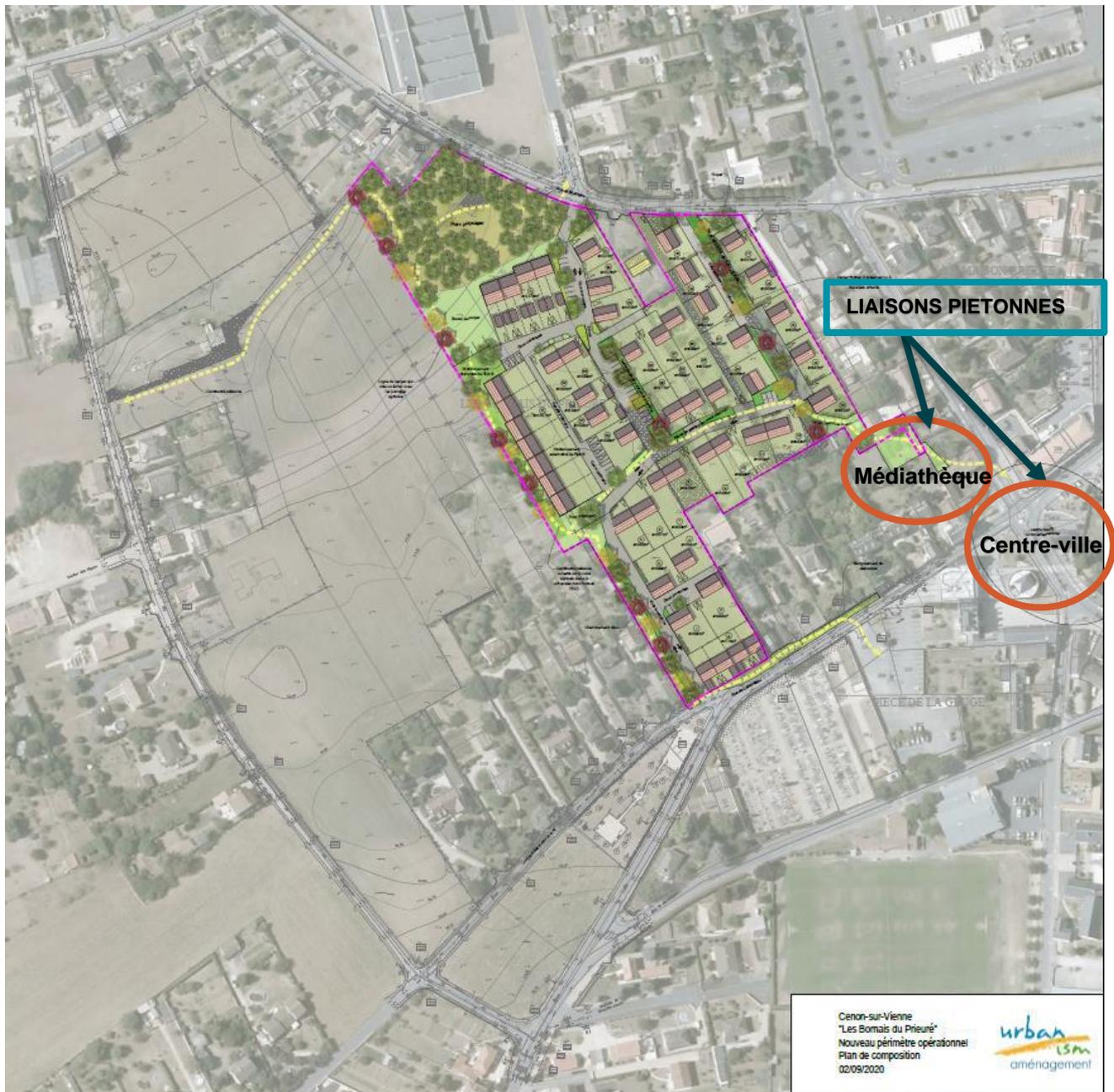


Figure 25 : Projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré »

La commune de Cenon-sur-Vienne souhaite donc redéfinir une stratégie opérationnelle pour la mise en œuvre de la densification d'une partie des Bornais du Prieuré. Le projet vise ainsi à créer une mixité de logements : individuels, intermédiaires et groupés, répondant aux objectifs de densité de 18 logements par hectare fixé par le PLH. Ce projet se développera dans un ensemble cohérent où les espaces pourront être mutualisés permettant une insertion paysagère et la « nature en ville ». En effet, la réalisation d'un projet d'ensemble permettra à la commune :

- De densifier l'urbanisation au plus proche du centre-bourg, des équipements et des réseaux ;

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

- De pouvoir proposer des logements pour les personnes travaillant sur la commune de Cenon-sur-Vienne et pour répondre au desserrement des ménages ;
- D'améliorer les déplacements en créant une voirie nord-sud sur le périmètre DUP desservant les rues de Bretagne (au nord) et de Franche-Comté (au sud) ;
- De créer des liaisons douces ;
- De préserver le paysage en assurant une gestion des eaux pluviales par des noues et un bassin végétalisé, par la création d'un espace arboré (vergers, arbres d'ornement) permettant la pénétration de la nature en ville ;
- La prise en compte des enjeux climatiques en proposant des typologies d'habitat assez compactes et orientés de manière à favoriser l'ensoleillement optimal pour la réduction de la consommation d'énergie

#### 8.1.1 Un projet répondant aux enjeux du territoire

L'attractivité du territoire et la diversification de l'offre de logements est un enjeu clef du SCOT du Seuil de Poitou et du PLH de Grand Châtelleraut. L'agglomération du Grand-Châtelleraut veut faire face au déclin de sa croissance démographique, reconquérir les territoires en perte d'attractivité et diversifier les formes d'habitat.

Pour y parvenir, Grand-Châtelleraut veut anticiper les capacités d'accueil et développer sur son territoire une offre diversifiée avec une proposition de logements plus petits et de qualité, adaptés aux nouveaux ménages, aux personnes seules et aux personnes âgées.

Dans le SCOT du Seuil de Poitou, Cenon-sur-Vienne est catégorisée espace urbain aggloméré », cet espace a vocation à accueillir un développement démographique de 0,2 % pour une reprise de l'attractivité de l'ensemble des communes faisant partie de cet espace dont Cenon-Sur-Vienne appartient.

Cet objectif s'inscrit également dans la politique intercommunale de l'habitat définie dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 du Grand Châtelleraut qui fixe un objectif de construction de 30 logements neufs à produire sur la durée du PLH (6 ans). Le PLH a pour mission de proposer une offre locative et adaptée à la demande locale. A titre d'exemple, le PLH indique que le 27 % de la demande porte sur les T2 qui ne représentent que 15 % de l'offre sociale du territoire et pour lesquels la pression est donc plus élevée (2,6 demandes pour 1 attribution).

Aussi, au sein de la Communauté d'Agglomération, le phénomène de desserrement des ménages est marqué (- 0,6% par an entre 1999 et 2014). Il doit être mis en regard avec le vieillissement de la population et les décohabitations.

C'est pourquoi le projet de logement « Les Bornais du Prieuré » de la commune de Cenon-sur-Vienne vise à répondre à ces problématiques. Il tient en compte les besoins de nouveaux ménages, de nouvelles formes de vie et des objectifs de développement durable.

Le projet prévoit la construction de 55 logements avec typologies différentes qui seront construits sur une fourchette de 15 à 18 ans, soit un rythme de 3 à 3.5 logements produits par an. Les terrains concernés sont situés en zone AUa proches du bourg et des voies de communication, permettant un rééquilibrage de l'urbanisation autour du bourg, ayant un impact limité sur les exploitations agricoles.

Le PLH de Grand Châtelleraut indique que les collectivités doivent orienter la production sociale vers de petites typologies et moyennes typologies : Petits collectifs ou individuel.

Suivant cette approche, le projet des Bornais du Prieuré prévoit des typologies intermédiaires.

Le projet Le Bornais du Prieuré est en conformité avec l'orientation n° 2 du PLH. De ce fait, la ventilation par typologie est :

- 30% de T1/T2, soit pour 8 logements envisagés : 2 à 3 unités qui seraient en T1/T2

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

- 40% de T3, soit pour 8 logements envisagés : 3 à 4 unités qui seraient en T3
- 30% de T4, soit pour 8 logements envisagés : 3 à 4 unités qui seraient en T4.

Il est à noter que la typologie reste soumise à l'évolution des études menées par la commune.

#### 8.1.2 Contribution au développement de logements locatifs aidés

L'opération envisagée a pour objet d'accroître le parc de logements locatifs aidés de la commune de Cenon-sur-Vienne avec une proportion de 14,5% LLS. . Ce projet permettra de répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

La prise en compte de l'aspect social dans le projet assurera également la mixité et la diversification du parc social de la commune de Cenon-sur-Vienne à travers le développement de petites et moyennes typologies portant une attention particulière sur la qualité architecturale et l'insertion paysagère du bâti.

#### 8.1.3 Un parc locatif adapté aux besoins de mobilité résidentielle : une finalité d'intérêt général

La commune souhaite proposer différents types d'habitat afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle. Le vieillissement de la population et la mutation des modes de vie ont eu pour conséquence l'augmentation des ménages de plus en plus petits, avec davantage de personnes seules. Compte tenu de la baisse de la taille de population, il est prioritaire de construire des résidences principales adaptées afin d'attirer l'installation des nouveaux ménages et de maintenir la population déjà sur place.

Cenon-sur-Vienne est confrontée à une offre qui n'est pas adaptée aux nouveaux ménages en termes de taille. En effet, on observe un mode d'urbanisation inadapté aux besoins de la population : dominance des logements de grande taille (près de 41% sont des logements comprenant au moins 5 pièces et plus).

L'évolution de la taille des ménages présentée en page 60 démontre la nécessité de mobiliser urgemment du foncier afin d'apporter une typologie de logement adaptée à la demande sur le territoire.

La mise en œuvre de ce projet a permis à la commune d'élaborer un plan général d'aménagement qui organise et répartit les différents types d'habitat en fonction des besoins ainsi que de la sensibilité environnementale du site et de son insertion paysagère.

En effet, le projet « Le Bornais du Prieuré » veut développer les segments manquants de l'offre pour répondre à tous les besoins (en particulier : accueil de nouveaux arrivants actifs et jeunes retraités, mobilités familiales, ménages vieillissants, en perte d'autonomie ou modestes, étudiants boursiers, cadres), ce qui participera au renouvellement de la population.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

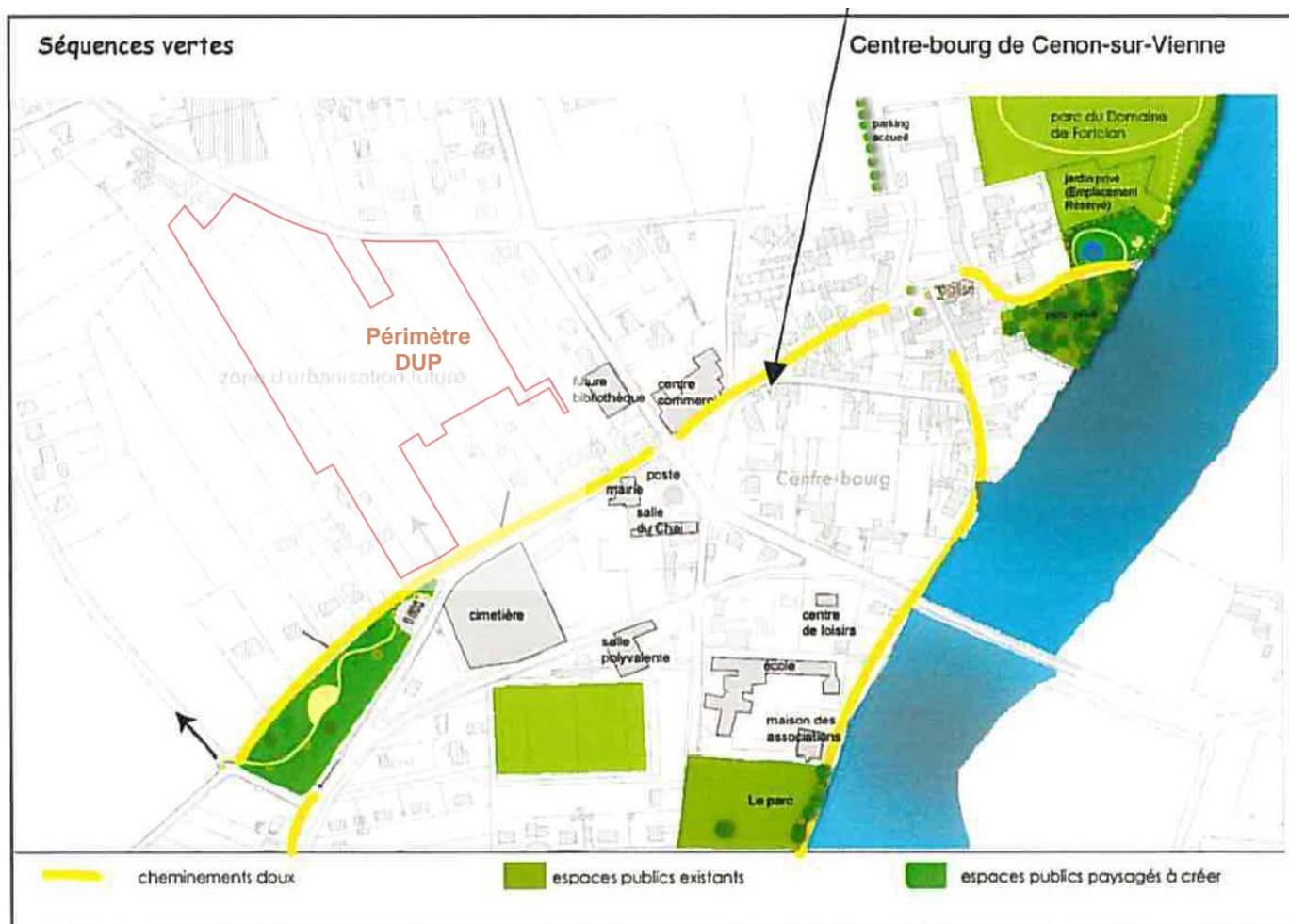


Figure 26 : Proximité du périmètre DUP au centre-bourg de Cenon-sur-Vienne

Les populations résidant à proximité du centre-bourg vont bénéficier d'un accès facilité aux offres de services de santé, de transport, de commerces et d'équipements publics. L'enjeu aujourd'hui est de redonner de la valeur au fait de vivre, d'habiter et de consommer dans la centralité.

Ce projet répond donc à un objectif d'intérêt général et doit permettre la revitalisation du centre-bourg, l'implantation de nouvelles activités et le développement économique de ce secteur stratégique.

#### 8.1.4 Pérenniser les équipements publics

Actuellement la commune subit une dégradation de la mixité sociale. L'âge et les conditions de nombreux habitants ne permettent pas un taux de renouvellement de population satisfaisant au bon fonctionnement des équipements publics, le dépeuplement scolaire est à craindre tandis que les besoins en équipements des aînés seront plus importants.

Il existe une école primaire qui comptait 201 élèves pour l'année scolaire 2019-2020 mais seulement 190 pour 2020-2021. L'installation de jeunes ménages sur la commune pérenniserait les équipements publics et particulièrement les structures scolaires et celles destinées à la petite

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

enfance. Cet afflux de population permettra plus largement le maintien et le renforcement des services et commerces de proximité.

#### 8.1.5 Un projet visant à densifier l'urbanisation au plus proche du centre-bourg de la commune de Cenon-sur-Vienne

Les parcelles composant le périmètre de l'opération d'aménagement représentent une opportunité foncière à saisir pour la densification du bourg de la commune de Cenon-sur-Vienne.

Les parcelles sont situées en zone AUa, c'est-à-dire en zone non équipée destinée à une urbanisation à court terme. Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutes les zones autour du périmètre de DUP sont déjà urbanisées. Le périmètre se situe dans le centre-ville de Cenon-sur-Vienne, encadrée :

- Au nord par des quartiers pavillonnaires
- Au nord-est par une zone d'activités
- A l'est par le centre-ville
- Au sud par le cimetière et équipements de la ville (mairie, parking, etc.)
- A l'ouest par des terres agricoles et des quartiers d'habitat pavillonnaire.

Le projet a pour finalité la production d'une ville plus compacte permettant la réduction des distances du quotidien et la construction de formes urbaines plus propices à la ville.

Pour les réseaux, les collecteurs existants et les ouvrages d'approvisionnement et d'évacuation sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux nouveaux besoins du périmètre du projet.

## 8.2 Insertion du projet dans son environnement

Le projet porte sur une superficie limitée à 3,34 hectares. Il est sur un site ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière faisant l'objet d'un référencement (site Natura 2000, ZNIEFF...). Dans les différents schémas ou études des continuités écologiques à différentes échelles (SRCE du Poitou-Charentes, Trame verte et bleue du SCOT du Seuil du Poitou), le périmètre DUP ne fait pas partie des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques identifiés.

La prise en compte de l'environnement dans la conception du plan d'aménagement a été un élément majeur. De cette volonté découlent différents secteurs végétalisés supports de convivialité et de lien social, mais aussi les liaisons douces vers le centre-ville.

La création d'un espace structurant au nord de l'opération sur le registre d'un espace boisé à caractère naturel et écologique a vocation à constituer un réservoir de biodiversité et un espace privilégié de la nature en ville. Il a également pour fonction de constituer un écran sonore et psychologique avec l'activité industrielle présente au nord de la rue de Bretagne.

Le projet s'inscrit dans une démarche écologique car il vise à intégrer une séquence végétale avec des arbres existants.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative



En complément de cet espace planté, plusieurs coulées vertes accessibles aux modes doux sont dessinées afin de rejoindre les équipements du centre-bourg dans une ambiance végétalisée entre arbres d'ornement, noues, fruitiers et murs anciens.

Le dimensionnement de ces espaces publics doit s'apprécier à l'échelle du patrimoine foncier paysager de la commune. Ainsi les activités sportives et de grands jeux de plein air continueront de s'exercer sur les lieux existants tels que le parc de la Grand'Maison et les terrains de sports situés sur la rive droite de la Vienne.

Par ailleurs, il est à noter qu'aucune maison d'habitation ne se trouve dans l'emprise de l'opération.

Le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ayant abouti à une dispense d'étude d'impact (cf. annexe 6). La dispense précise toutefois qu'il appartient au pétitionnaire de s'assurer avant le démarrage des travaux de la présence ou de l'absence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats. En cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le pétitionnaire devra respecter la réglementation relative aux espèces protégées.

L'arrêté de dispense précise également :

- que les clôtures devront être adaptées au passage de la petite faune afin de maintenir une certaine biodiversité ;
- qu'en conformité avec les politiques de préservation de la biodiversité et de prévention des risques liés à la santé, il appartient au porteur de projet de privilégier des essences locales, non allergènes et non invasives adaptées à leur environnement pour les plantations, et qu'il pourra s'appuyer sur le guide « agir pour un urbanisme favorable à la santé – concepts et outils » afin d'étudier dans le projet des choix d'aménagement favorables à la santé.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

#### 8.3 Une absence d'alternative

La commune souhaite mener un projet d'ensemble visant à

- augmenter la démographie sur son territoire ;
- éviter la baisse des effectifs scolaires ;
- répondre aux besoins des ménages notamment en matière de logements ;
- proposer aux actifs des logements à proximité des emplois.

L'emprise foncière Les « Bornais du Prieuré », localisé à proximité des réseaux, du bourg et de l'entreprise Fenwick, principal employeur de la commune, présente ainsi de nombreux avantages permettant la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.

La commune de Cenon-sur-Vienne dispose de peu de logements vacants présents sur son territoire et de peu de réserves foncières mobilisables pour la réalisation de l'opération envisagée dans des conditions équivalentes.

Un bilan de la consommation foncière et du potentiel urbanisable restant sur la commune de Cenon-sur-Vienne a été réalisé au regard des zones constructibles du PLU approuvé en 2007 et est présenté à l'annexe 5. Cette analyse a permis de localiser le potentiel urbanisable (cf. Figure ). La zone AUa des Bornais du Prieuré est la zone à urbaniser à court/moyen terme la plus proche du centre-ville.

Bien qu'il existe des terrains densifiables, des dents creuses ou un potentiel de réhabilitation/renouvellement urbain, leur disponibilité est plus incertaine. Dans le cas des dents creuses, plusieurs sites sont à exclure en raison d'aménagements déjà projetés. Ainsi, 1,78 ha de dents creuses restent mobilisables sur le centre-bourg et répartis sur plusieurs parcelles.

La densification de jardins est plus aléatoire que l'urbanisation des dents creuses dans la mesure où elle dépend du bon vouloir du propriétaire de redécouper sa parcelle et d'accepter une construction à proximité de la sienne, de la possibilité effective de désenclaver la parcelle par un nouvel accès nécessitant parfois un droit de passage, de la capacité suffisante des réseaux et de leur extension au droit de la nouvelle parcelle.

Quant au potentiel de réhabilitation/renouvellement urbain, deux parcelles sont concernées dont une achetée par la municipalité en vue de la réalisation d'une continuité douce directe entre le futur quartier des Bornais du Prieuré et les équipements du centre-bourg et l'autre où les élus de Cenon-sur-Vienne souhaitent lancer une réflexion sur la possibilité d'y créer quelques logements.

Le présent projet est le résultat d'une réflexion pour le territoire de la commune de Cenon-sur-Vienne dans différentes perspectives d'espace. Les parcelles sont considérées comme ayant, au regard des termes mêmes de la définition de la zone, une situation privilégiée, étant à grande proximité du centre-ville. Cette proximité au centre-bourg permettra de garantir des logements aux personnes travaillant dans la commune ainsi que d'attirer et retenir de nouvelles populations dans un centre-bourg revitalisé.

Également, la proximité du périmètre avec l'économie locale créera des dynamiques collectives pérennes qui permettront d'associer différents acteurs autour du centre-bourg.

En effet, la volonté de la commune tend à la construction d'un secteur déterminé conformément aux orientations de la politique communale en matière d'habitat.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

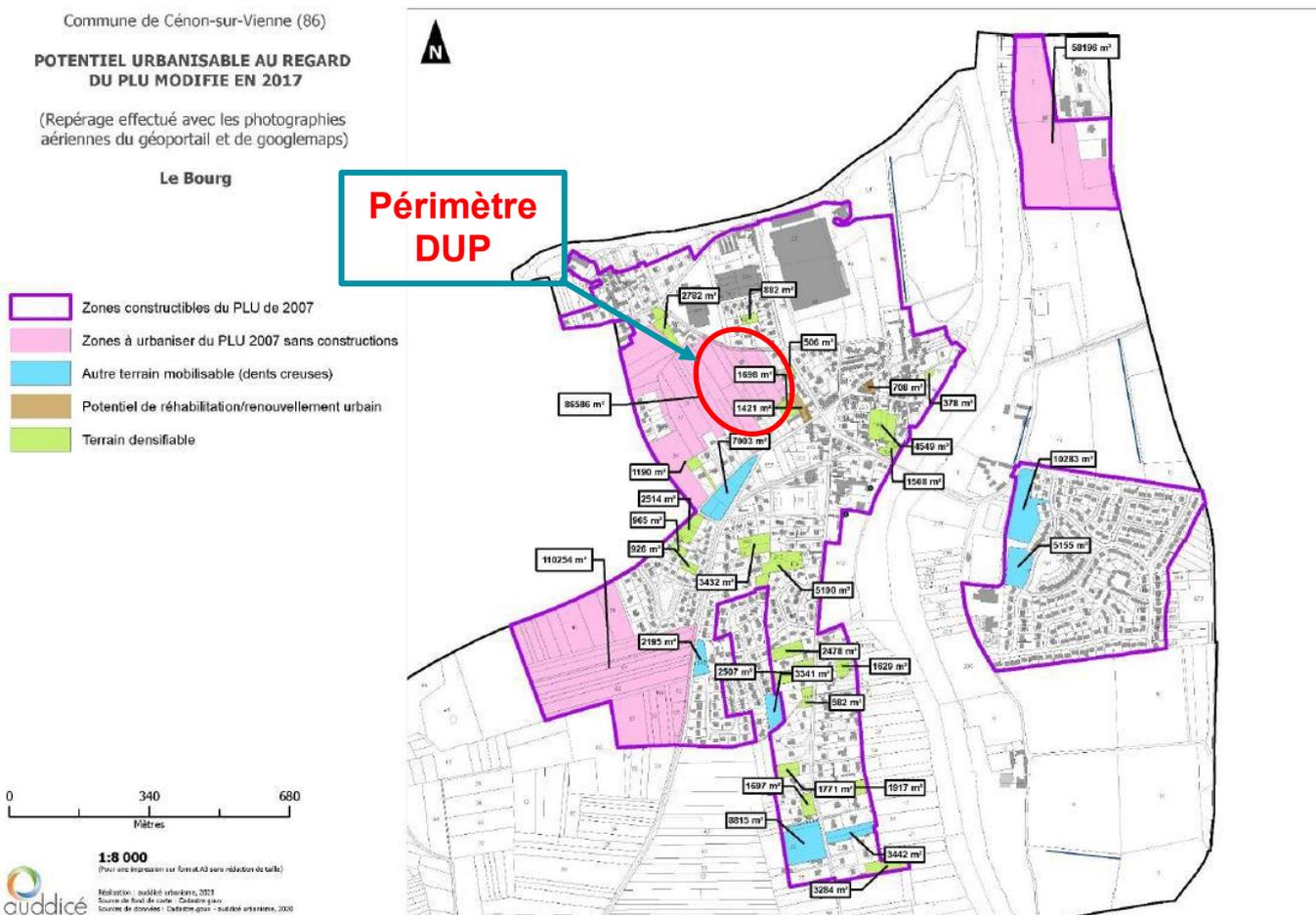


Figure 27 : Potentiel urbanisable au regard du PLU modifié en 2017

## 8.4 Bilan avantages-inconvénients

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son « utilité publique », qui justifie le recours à l'expropriation. La notion d'utilité publique n'est pas nouvelle et a donné lieu à une jurisprudence nourrie du Conseil d'État, illustrée par l'arrêt du 28 mai 1971 « Ville Nouvelle Est » : « considérant qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».

Le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique présente quelques inconvénients. Ces derniers n'apparaissent cependant pas excessifs au regard des nombreux avantages qu'offre la procédure, dont la garantie d'une réalisation totale de l'opération sous la conduite de la collectivité.

Ce bilan avantages/inconvénients peut être résumé par les paragraphes suivants.

### 8.4.1 Les inconvénients

Les inconvénients de ce projet sont les suivants :

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

- Une atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation ;
- La consommation d'espaces agricoles cultivés (parcelles AA0036, 0040, 0041, 0043, 0354);
- Un périmètre soumis à un risque de crue de faible probabilité et à un aléa moyen concernant le retrait-gonflement des argiles ;
- Une sensibilité aux remontées de nappes sur le site pouvant entraîner des inondations par débordement de nappes ;
- Une canalisation de gaz au sud, ayant entraîné la réduction du périmètre d'emprise de la DUP ;
- Une situation en zone de contamination par les termites nécessitant de respecter les prescriptions de l'arrêté n° 2020-DDT-362 en date du 14 octobre 2020.

#### 8.4.2 Les avantages

Les avantages du projet sont de plusieurs ordres :

- Revitalisation du centre-bourg de la commune de Cenon-sur-Vienne ;
- Favoriser la mixité sociale par des logements diversifiés ;
- Redynamisation démographique de la commune pour maintenir les équipements scolaires ;
- Maintenir la population sur la commune et proposer des logements adaptés pour répondre au vieillissement de la population et au desserrement des ménages ;
- Rendre la ville plus attractive pour les nouveaux ménages ;
- Un projet à proximité de l'emploi ;
- Un projet favorisant les mobilités douces ;
- Répondre à la demande de logements des personnes travaillant dans la commune ;
- Un projet inséré dans son environnement et intégrant des mesures conservatoires ;
- Proximité du centre-bourg, des équipements et services publics ;
- Projet situé dans un secteur urbain sans enjeu environnemental majeur, et en dehors des zones à risque identifiées dans le PPRN ;
- Garantie d'une urbanisation cohérente qui pourra se dérouler à l'abri de projets, d'acquisitions ou de mouvements spéculatifs qui pourraient la rendre plus onéreuse pour la collectivité publique, et aller à l'encontre d'une saine gestion des deniers publics ;
- Projet répondant aux objectifs prioritaires des politiques locales (SCOT, PLH, PLU) ;
- 
- Contribuer au traitement qualitatif de l'opération renforçant la qualité du cadre de vie de la commune ;
- Desserte du périmètre DUP par le réseau d'assainissement collectif ;
- Bonne aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales ;
- Opportunité d'aménagement d'un projet d'ensemble afin de développer les liaisons douces vers le bourg et de faire pénétrer la nature au cœur de la ville ;
- Proximité avec le bassin d'emplois de Châtellerault (environ 6 km) et proximité immédiate avec l'entreprise Fenwick Linde, offrant plus de 600 emplois sur la commune et bordant le périmètre DUP au nord ;

Les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt et aux avantages qu'elle présente.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

#### 8.4.3 Synthèse

Au regard de ces éléments, il apparaît que la balance du bilan avantages/inconvénients est nettement favorable à la réalisation du projet d'aménagement des Bornais du Prieuré. Dans ces conditions, les inconvénients de l'opération n'apparaissent pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente et ne sont pas de nature à lui retirer son caractère d'utilité publique.

## 9 Demande d'utilité publique

### 9.1 Introduction

La demande de Déclaration d'Utilité Publique, établie en référence à l'article R112-4 du Code de l'Expropriation porte sur une opération d'aménagement d'ensemble, située aux Bornais du Prieuré sur la commune de Cenon-sur-Vienne, dans le département de la Vienne.

Le périmètre DUP, caractérisé actuellement par des parcelles agricoles, se situe en continuité de l'urbanisation et à proximité du centre-bourg sur une superficie de 3,34 hectares.

L'aménagement de ce site présente plusieurs atouts :

- Création de 55 logements à terme afin de redynamiser la croissance démographique de la commune, à la baisse depuis 1999 et de proposer des logements adaptés afin de répondre au vieillissement de la population et au desserrement des ménages ;
- Réaliser un projet d'aménagement d'ensemble permettant de penser l'urbanisation en continuité du bourg, en créant des liaisons douces et en intégrant la nature en ville par la gestion naturelle des eaux pluviales et par la création d'espaces arborés au sein du projet ;
- Réaliser un projet d'aménagement pouvant répondre aux besoins des travailleurs de la commune ;
- Réaliser un projet permettant de répondre à la transition énergétique en favorisant la marche à pied avec la création de liaisons douces, la végétalisation du projet permettant de réduire les îlots de chaleur et l'absorption du CO2 et de favoriser des milieux propices à la présence de biodiversité.

### 9.2 Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Ce dossier conforme aux dispositions de l'article R. 112-4 du Code de l'Expropriation comprend les éléments suivants :

- Une notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le plan général des travaux ;
- Les caractéristiques des ouvrages les plus importants ;
- Une appréciation sommaire des dépenses.

### 9.3 Nature et condition de l'enquête

L'enquête est effectuée dans les conditions prévues au Titre Ier du code de l'expropriation (partie réglementaire). Elle a pour objectif de confirmer le caractère d'utilité publique du projet et de vérifier que l'opération est élaborée en connaissance de cause.

L'information du public trouve ses fondements dans la nécessité d'expliquer et de faire comprendre les raisons qui ont conduit les pouvoirs publics à retenir ce projet, tant du point de vue d'une bonne gestion administrative que de celui de la prise en compte des préoccupations

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

environnementales. Ainsi, c'est dans une double perspective que la procédure d'enquête publique est organisée :

- Une meilleure participation du public ;
- Une meilleure connaissance par le maître d'ouvrage des attentes du public.

#### 9.4 Texte de référence

La procédure de déclaration d'utilité publique est régie par :

- Les L.1, R. 111-1 à R.111-9, et R112-1 à R112-27 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui imposent à l'administration de procéder à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique lorsqu'il est nécessaire d'exproprier des immeubles ou des terrains ;
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (codifiée au code de l'urbanisme et au code général des collectivités territoriales) et son décret d'application 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.

#### 9.5 Organisation et déroulement de l'enquête publique

L'organisation de l'enquête préalable à la DUP relève de la compétence exclusive du préfet. L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance de l'opération, par un commissaire-enquêteur ou par une commission d'enquête désigné par le Président du Tribunal administratif (saisi par le préfet). Le commissaire-enquêteur est chargé de conduire l'enquête de manière indépendante et impartiale.

##### 9.5.1 Avant l'enquête publique

Le commissaire enquêteur prend connaissance du dossier et participe à l'organisation de l'enquête en liaison avec l'autorité organisatrice (fixation des dates de l'enquête et des permanences, vérification de la publicité de l'enquête, visite des lieux, ...).

Le Préfet, après consultation du commissaire enquêteur (ou du président de la commission d'enquête), précise ainsi par arrêté (article R. 111-1 à 2 et R.112-8 à 17 du Code de l'Expropriation) :

- L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à 15 jours pour les enquêtes au titre du Code de l'Expropriation ;
- Les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est, par les soins du Préfet, publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements intéressés. Cette démarche est également accompagnée d'un affichage de l'avis débutant au moins huit jours avant le début de l'enquête et se prolongeant durant toute sa durée.

##### 9.5.2 Pendant l'enquête

Le commissaire enquêteur anime l'enquête et se tient à la disposition du public (notamment lors de ses permanences) en vue de recueillir ses observations. À défaut, celles-ci sont consignées directement sur le registre par les intéressés conformément au R.112-17 du Code de l'Expropriation. Le commissaire enquêteur veille également au respect de la procédure.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

Le registre enquête est clos à la fermeture de l'enquête conformément au R112-18 pour être transmis au commissaire enquêteur qui en examinera le contenu et formulera ses observations en conséquence selon le R112 19 et suivants du Code de l'Expropriation.

#### 9.5.3 Après l'enquête

Le commissaire enquêteur rédige et transmet à l'autorité préfectorale, sous un mois maximum, un rapport relatant notamment le déroulement de l'enquête et analysant les observations du public, et émet un avis personnel sur le projet (favorable, favorable sous réserve ou défavorable) basé sur des conclusions motivées.

### 9.6 Déclaration d'utilité Publique

L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard dans l'année qui suit l'enquête préalable. Il fait mention de la durée durant laquelle l'expropriant devra procéder à la maîtrise du foncier, qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai peut être prorogé pour une durée au maximum égale.

L'arrêté d'utilité publique peut faire l'objet :

- d'un recours en excès de pouvoir devant le Tribunal administratif (TA) dans le délai de deux mois. Ce recours n'a pas d'effets suspensifs, c'est-à-dire que la procédure d'expropriation peut être poursuivie ;
- d'une requête en référé-suspension tendant à suspendre les effets de la DUP jusqu'au jugement du TA sur le recours pour excès de pouvoir. La DUP pourra être suspendue si le juge estime que l'urgence le justifie et s'il existe un doute sérieux quant à la légalité de la décision. Dans ce cas, la procédure d'expropriation ne peut être poursuivie d'un recours contentieux dans les deux mois qui suivent sa publication.

### 9.7 Recours à l'expropriation

La convention de stratégie foncière signée entre l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine et la commune de Cenon-sur-Vienne le 27 juin 2013 a pour objectif d'assurer à la collectivité la maîtrise pleine et entière du périmètre du site avec l'objectif de présenter cette demande de Déclaration d'Utilité Publique.

L'EPFNA a présenté aux différents propriétaires une offre financière. Cependant, aucun accord nécessaire à l'aboutissement de ce projet n'a pu être obtenu.

Par conséquent, au regard de l'opportunité du site en matière de revitalisation du centre-bourg, de densification urbaine et de sa localisation par rapport au centre-ville et au réseau de transports en commun existant ou en projet, la procédure d'expropriation est engagée.

**Il reste que le lancement de cette procédure de DUP laisse à tout moment la possibilité d'aboutir à des accords de gré à gré entre l'EPFNA et le vendeur évitant ainsi le recours à une obligation de vente.**

### 9.8 Procédures parallèles

#### 9.8.1 Enquête parcellaire

La déclaration d'utilité publique de l'opération permet, par arrêté de déclarer cessible tout terrain dont l'acquisition est rendue nécessaire pour réaliser l'opération.

Cet arrêté fera suite à une enquête parcellaire organisée en application du R131-3 et suivants du Code de l'Expropriation et sera menée conjointement avec l'enquête publique préalable à la DUP.

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

Cette consultation permet aux ayants-droits de faire valoir leurs droits sur les terrains et propriétés qu'il est nécessaire d'acquérir.

Les négociations seront poursuivies pour rechercher un accord amiable pour l'acquisition des emprises foncières nécessaires au projet. A défaut d'accord amiable, le dossier est transmis au juge de l'expropriation qui prononce l'ordonnance d'expropriation et fixe le montant des indemnités d'expropriation par jugement motivé.

La prise de possession n'interviendra qu'après paiement ou consignation de l'indemnité.

#### 9.8.2 Opération d'archéologie préventive

Les opérations d'archéologie préventive concernent l'ensemble des opérations soumises à étude d'impact ou donnant lieu à un permis de construire, permis de démolir ou autorisation d'installations ou travaux divers (travaux d'affouillement, d'exhaussement...) en application du Code de l'Urbanisme.

Ces opérations ont pour but d'assurer la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux.

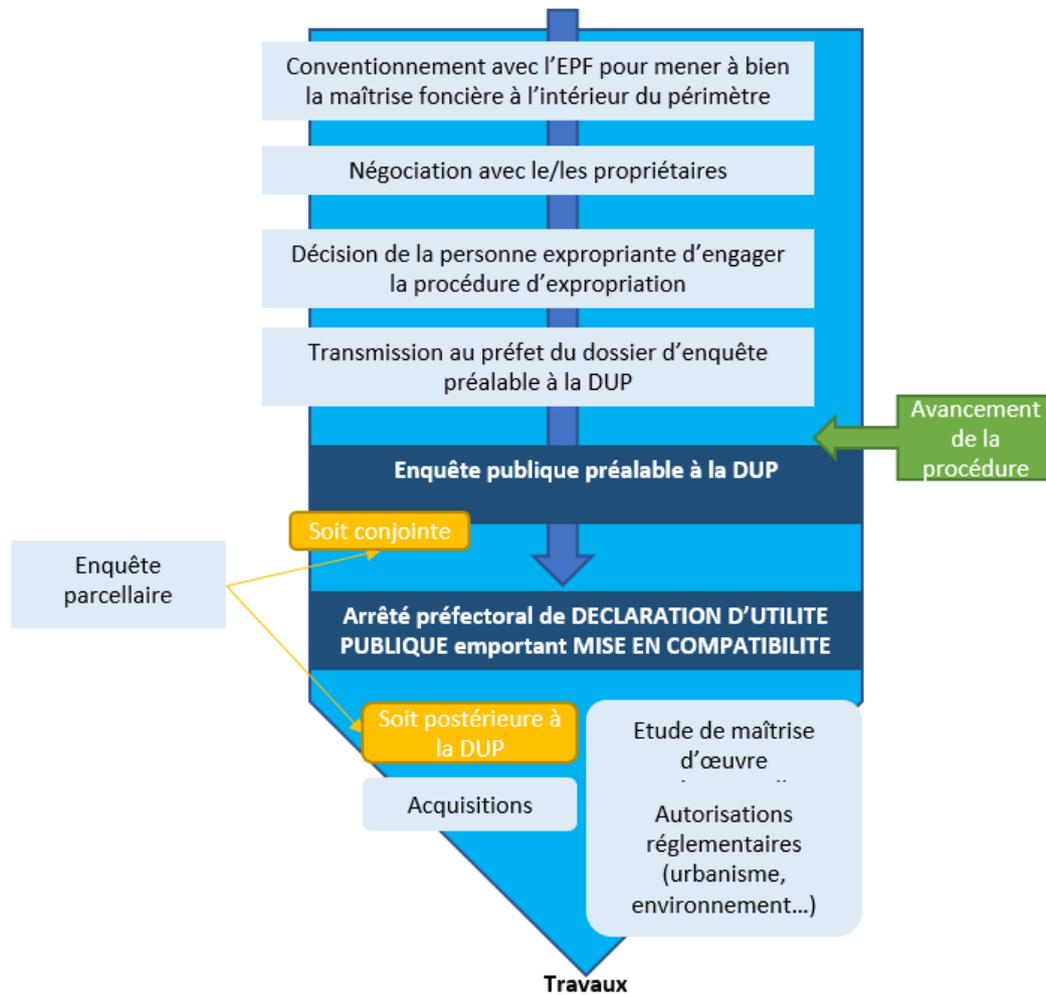
L'EPFNA pourra saisir, au moment approprié, le préfet qui décidera ou non de prescrire les mesures d'archéologie préventive.

Quoiqu'il en soit, le maître d'ouvrage de l'opération informera si nécessaire les services concernés de toute découverte archéologique sur le chantier.

A noter que le périmètre DUP est inclus au sein d'une zone archéologique « zone A - le Bourg, le Prieuré, Bretagne, le Tréffoir, le Petit Cenon » inscrite au PLU. Le règlement de ce dernier indique que « *le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

## 9.9 Insertion de l'enquête dans la procédure



### 3 Pièce n 3 : Notice explicative

## 10 Conclusion

Commune située dans le département de la Vienne, Cenon-sur-Vienne se localise dans les bassins d'emplois de Châtellerault (au nord) et Naintré (au sud-ouest). Perte d'attractivité du centre-ville et logements inadaptés aux besoins de la population, le vieillissement de la population est donc constaté avec une diminution des classes d'âges plus jeunes en âge de travailler.

C'est pourquoi, le but recherché par la commune est de faire face au phénomène de desserrement des ménages et à la perte d'attractivité de son centre-bourg en proposant une offre diversifiée de logements adaptés aux besoins et à la taille des ménages d'aujourd'hui.

**La commune étant attractive pour l'emploi (présence de grands groupes du secteur automobile et aéronautique), la commune de Cenon-sur-Vienne se donne ainsi pour objectif global de revitaliser son centre-bourg.**

Par l'accueil de jeunes ménages et de nouvelles familles sur le bourg, le futur projet favorisera un rééquilibrage démographique de nature à pérenniser le fonctionnement de l'école, du secteur industriel et des équipements actuels.

**En effet, le projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré » permettra la réalisation et la promotion de programmes de logements diversifiés tant en termes de tailles qu'en termes de modalité de propriété (locatif, accession, etc.) au sein d'un ensemble cohérent intégrant de liaisons douces et d'espaces verts mutualisés.**

Dans ce cadre, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), portant la présente DUP, sollicite-le Préfet de la Vienne pour déclarer l'utilité publique de cette opération.

4

## Pièce n°4 : Plan général des travaux

#### 4 Pièce n 4 : Plan général des travaux

Une étude de programmation et une esquisse d'aménagement chiffrée ont été réalisées en 2018 sur le périmètre DUP initial. Les esquisses d'aménagement projetées sur la partie est du périmètre DUP restent inchangées suite à la réduction de l'emprise du périmètre projet.



Figure 28 : Esquisse d'aménagement du projet « Les Bornais du Prieuré »

5

## Pièce n°5 : Caractéristiques des ouvrages les plus importants

## 5 Pièce n 5 : Caractéristiques des ouvrages les plus importants

Les travaux liés au projet d'aménagement « Les Bornais du Prieuré » comprennent :

- Le terrassement des terrains agricoles sur l'assiette foncière ;
- L'implantation du premier lot comprenant 30 logements ;
- L'aménagement des espaces publics et espaces verts ;
- L'aménagement de la gestion des eaux pluviales ;
- L'aménagement de liaisons douces.

### 1 Hiérarchisation de l'espace public

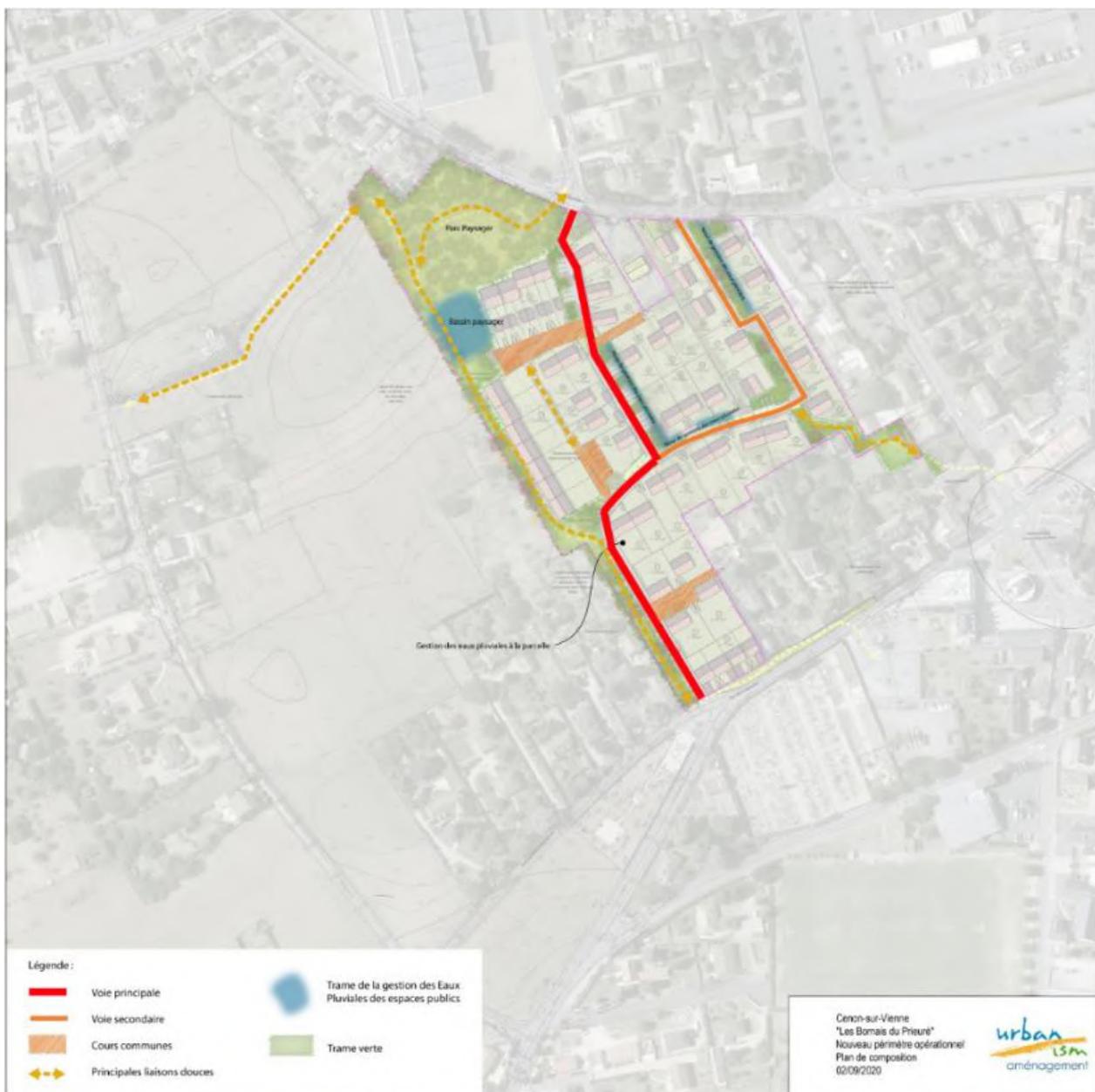


Figure 29 : Hiérarchisation de l'espace public (source : esquisse d'aménagement, 2020)

## 5 Pièce n 5 : Caractéristiques des ouvrages les plus importants



Figure 30 : Illustration de l'espace public projeté

## 2 Gestion des eaux pluviales

Une étude pédologique a démontré la bonne aptitude des sols à infiltrer. Ainsi, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. Les eaux de voirie seront collectées via des noues végétalisées et un bassin. Ces derniers, aux pentes douces, seront accessibles lorsqu'ils seront hors d'eau et pourront donc servir d'espace de loisirs. Le parcours de l'eau au cœur du quartier et la transparence hydraulique recherchée définissent une multitude de milieux, vecteurs de biodiversité. L'eau participe à la qualité des espaces publics et les anime. Elle favorise le développement de zones humides et participe à la création de corridors écologiques.

## 5 Pièce n 5 : Caractéristiques des ouvrages les plus importants

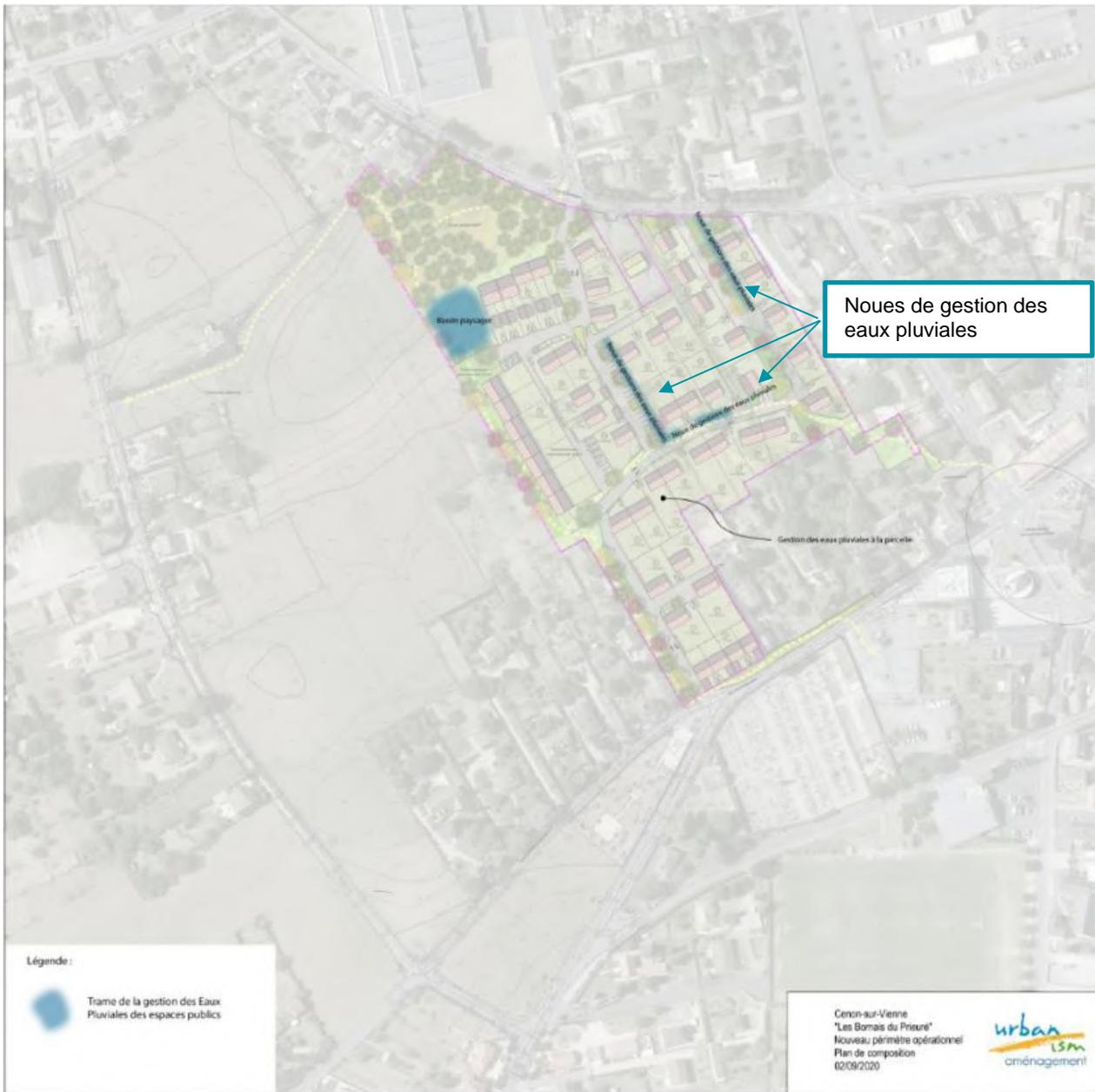


Figure 31 : Gestion des eaux pluviales projetée (source : esquisse d'aménagement, 2020)

## 5 Pièce n 5 : Caractéristiques des ouvrages les plus importants



Des pentes douces permettent de rendre accessible les bassins lorsqu'ils sont hors d'eau et donc de leur conférer une utilisation de loisirs.



Mise en scène des espaces de gestion des eaux pluviales : **véritables espaces publics paysagers.**



Figure 32 : Exemples de typologies de gestion des eaux pluviales (source : esquisse d'aménagement, 2018)

## 5 Pièce n 5 : Caractéristiques des ouvrages les plus importants

### 3 Aménagements paysagers

#### • 2/ Esquisse d'aménagement

##### ➤ Quelques illustrations d'ambiance du parc paysager



Figure 33 : Exemple d'aménagements paysagers projetés sur le périmètre DUP (source : esquisse d'aménagement, 2018)

### 4 Réseau viaire

5

## Pièce n 5 : Caractéristiques des ouvrages les plus importants

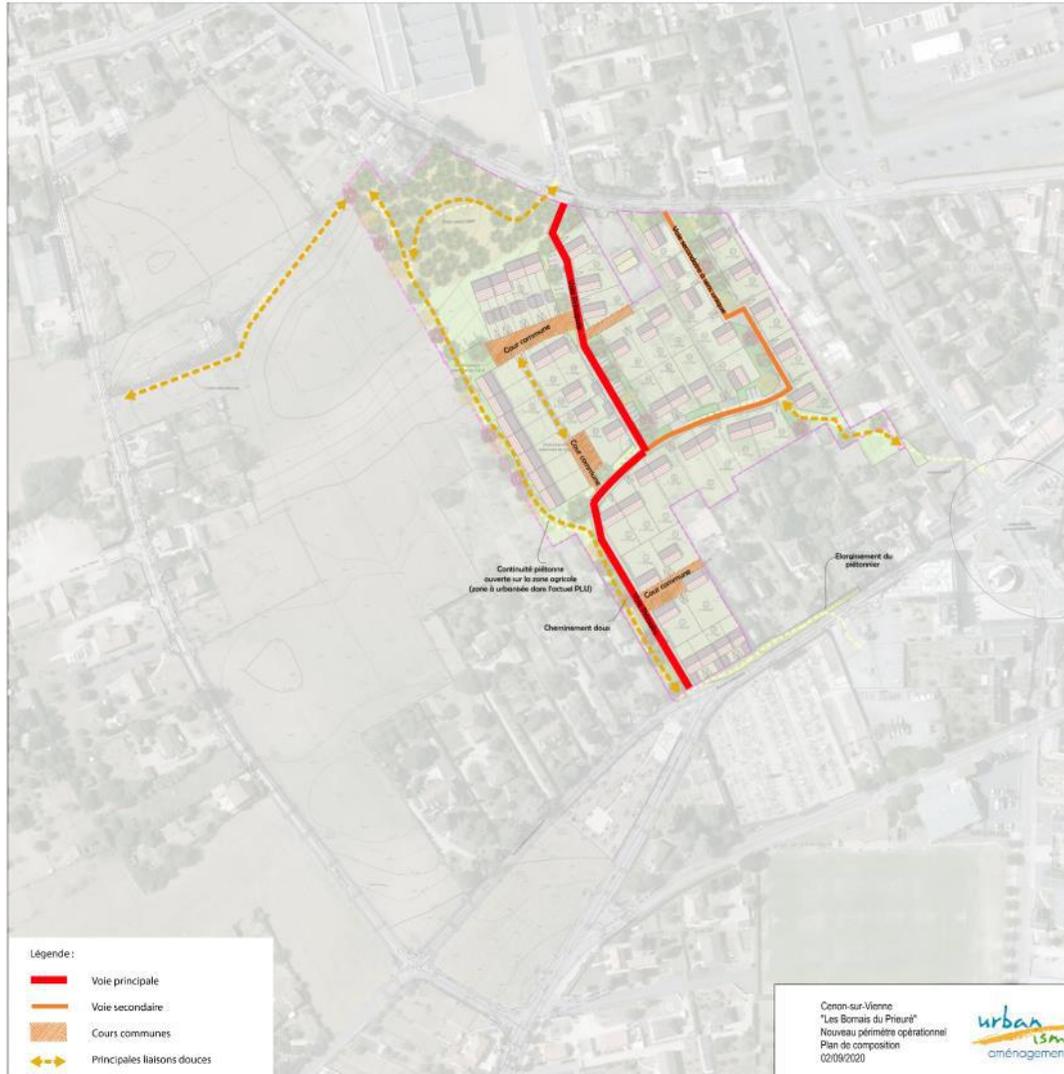


Figure 34 : Réseau viaire (source : esquisse d'aménagement, 2020)

## 5 Pièce n 5 : Caractéristiques des ouvrages les plus importants

### 5 Typologie des logements

#### 5.1 Habitat intermédiaire

##### RÉFÉRENCES D'HABITAT INTERMÉDIAIRE



Figure 35 : Références d'habitat intermédiaire projetées sur le périmètre DUP (source : esquisse d'aménagement, 2018)

## 5 Pièce n 5 : Caractéristiques des ouvrages les plus importants

### 5.2 Habitat groupé

#### • 2/ Esquisse d'aménagement

#### RÉFÉRENCES D'HABITAT GROUPÉ



Figure 36 : Références d'habitat groupé projetées sur le périmètre DUP (source : esquisse d'aménagement, 2018)

## 6 Ambiances paysagères

### 6.1 Trame verte

Les noues paysagères seront plantées de vivaces en accompagnement des clôtures et ouvrages le long de la noue. Elles seront plantées également par des arbres de manière ponctuelle et aléatoire permettant d'apporter un volume et un séquençement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Des alignements d'arbres seront plantés le long des cheminements piétons en alternance avec les stationnements. Les arbres seront plantés dans de larges espaces plantés de vivaces et arbustes couvrant le sol, assurant ainsi la recherche d'un écosystème favorable à la croissance des végétaux.

## 5 Pièce n 5 : Caractéristiques des ouvrages les plus importants

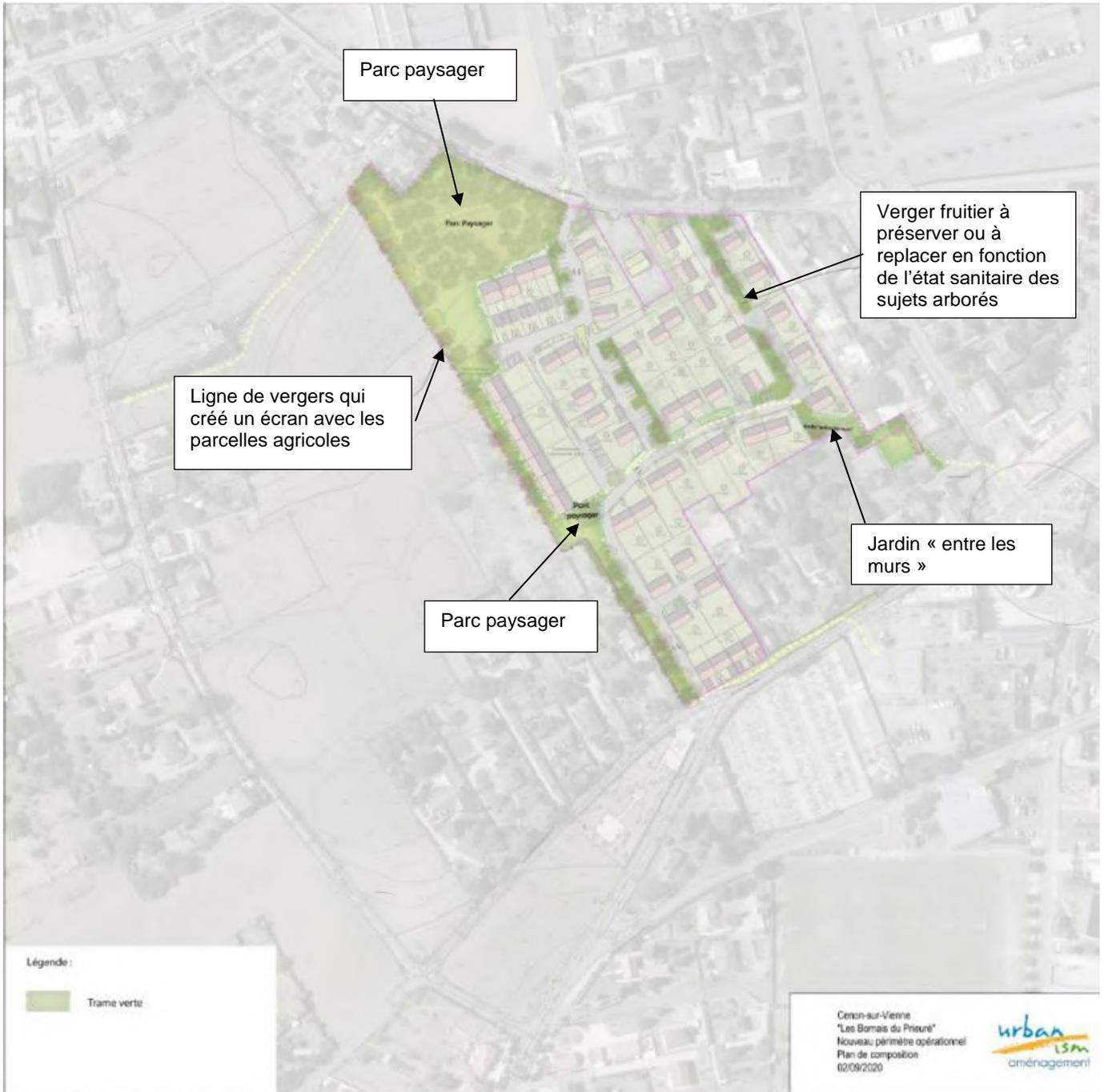


Figure 37 : Trame verte (source : esquisse d'aménagement, 2020)

## 5 Pièce n 5 : Caractéristiques des ouvrages les plus importants

### 6.2 Le long des voiries

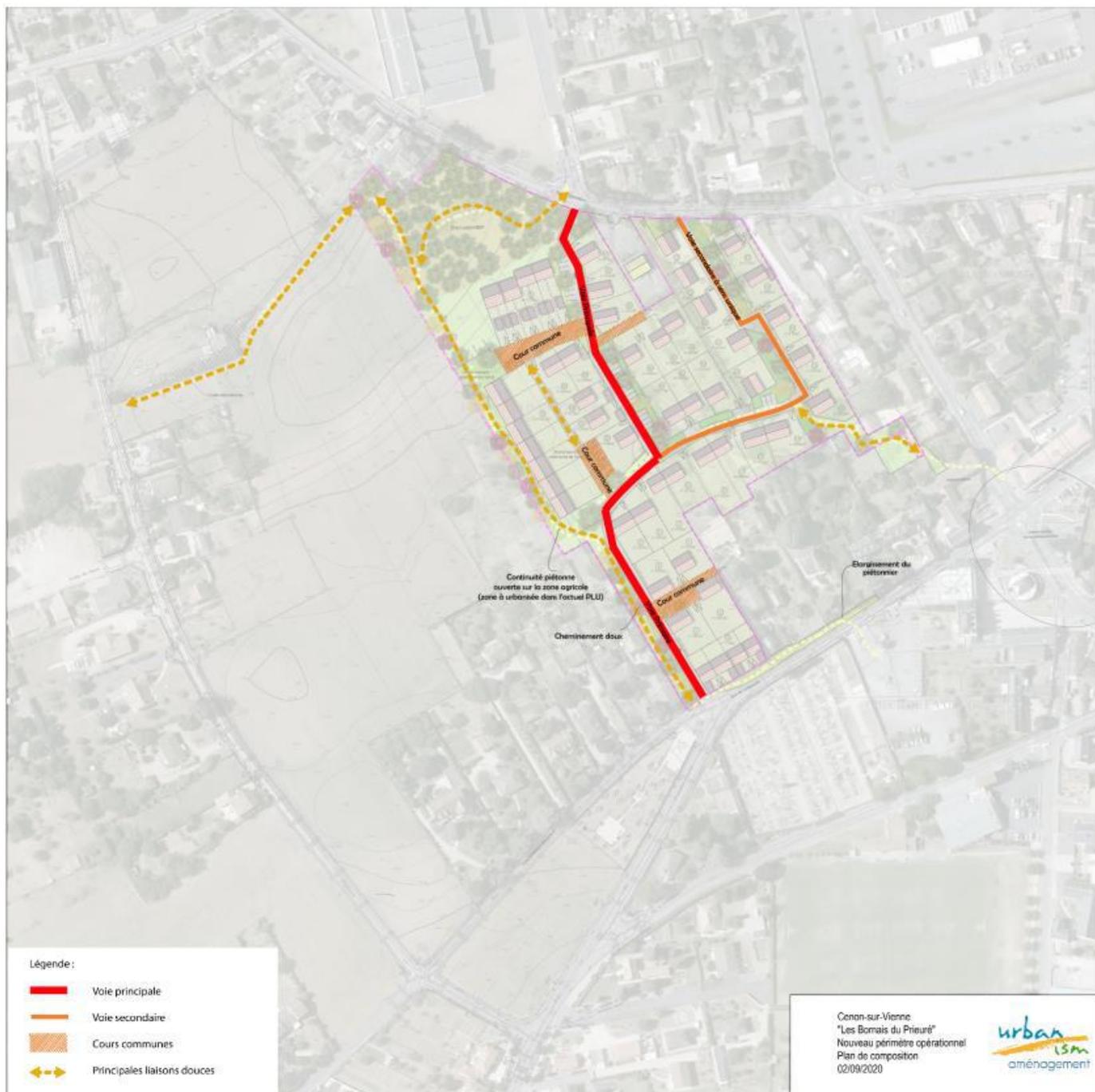


Figure 38 : Localisation de la voirie secondaire (source : esquisse d'aménagement, 2020)

## 5 Pièce n 5 : Caractéristiques des ouvrages les plus importants

### 6.2.1 La voirie principale



Figure 39 : Exemples d'ambiances paysagères le long de la voirie principale (source : esquisse d'aménagement, 2018)

### 6.2.2 Les voiries secondaires

La plantation des arbres sera réalisée dans de larges massifs plantés majoritairement de vivaces et de végétaux arbustifs. Cela permettra de créer des ambiances végétales fortes en termes de paysage, et durables en termes d'environnement pour la recherche d'un équilibre produit entre les végétaux et le paillage.



Figure 40 : Exemples d'ambiances paysagères le long des voiries secondaires (source : esquisse d'aménagement, 2018)

6

## Pièce n°6 : Appréciation sommaire des dépenses

## 6 Pièce n 6 : Appréciation sommaire des dépenses

Le coût de l'opération est estimé à :

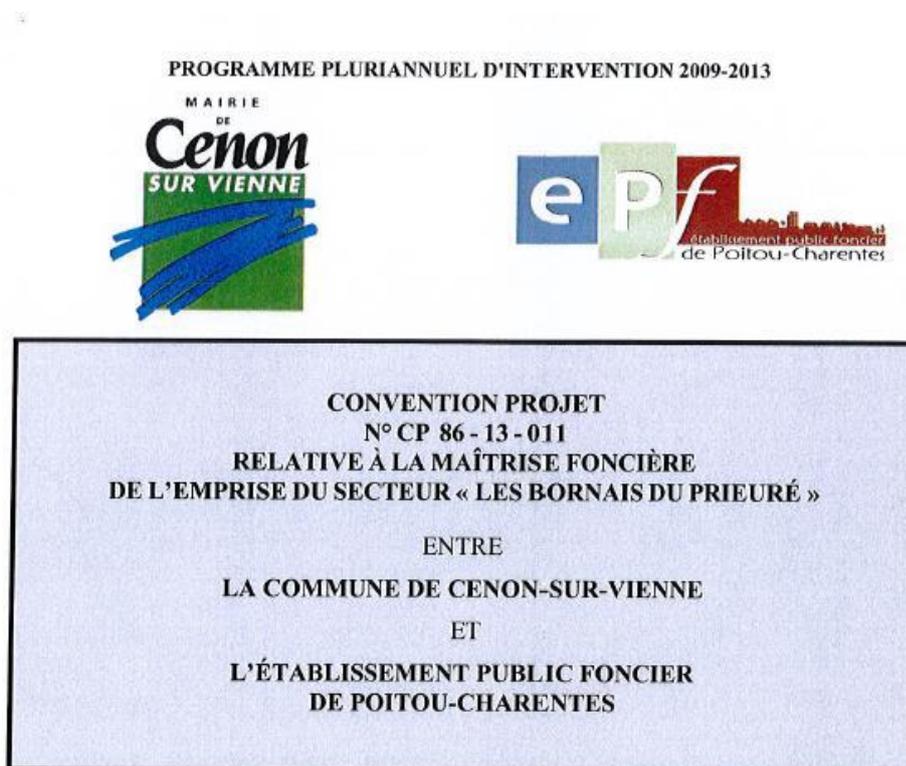
Coût travaux : 867 000 € HT

Coût acquisitions foncières : 98 900 € (cf. Annexe 3).



**A**  
**Annexes**

## Annexe 1 : Convention projet relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré » et avenants n°1, 2 et 3



**Entre**

La Commune de Cenon sur Vienne, dont le siège est Place Michel Gaudineau 86530 Cenon sur Vienne représentée par son maire, Monsieur Jean-Claude BONNET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2013, Ci-après dénommée « la Commune » ;

**d'une part,**

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS cedex – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2013-018 en date du 4 juin 2013, Ci-après dénommé « EPF PC » ;

**d'autre part**

Convention Projet EPF PC – Cenon sur Vienne n° CP – 86 – 13 – 011  
Juin 2013

AC 1 JCB

## A Annexes

# PRÉAMBULE

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ **la phase d'anticipation foncière (à long terme)** répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ **la phase pré-opérationnelle (à moyen terme)** accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ **la phase de réalisation foncière (à court terme)** correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

## A Annexes

### La Commune de Cenon sur Vienne

La commune de Cenon-sur-Vienne compte 1 822 habitants au dernier recensement de la population de 2008 soit une densité de 211,9 habitants au km<sup>2</sup> (61 hbts/km<sup>2</sup> pour le département de la Vienne).

Sa faible superficie, 8,60 km<sup>2</sup>, sa situation à l'entrée sud de la ville de Châtelleraut et la présence de la confluence de la Vienne et du Clain constituent d'importants facteurs de contraintes à prendre en compte pour le développement et l'urbanisation de son territoire.

Le bourg est par ailleurs bien desservi : proximité de la sortie n°27 de l'A10, de la RD 749 et d'une halte ferroviaire à Naintré, à moins d'un kilomètre du centre-ville.

Ces particularités font que la commune offre des atouts tant pour l'accueil de population nouvelle que d'un point de vue paysager. Elles incitent la collectivité à avoir une action raisonnée et maîtrisée en termes d'urbanisation de son territoire. Le développement de la commune doit mettre en compatibilité la préservation de son caractère rural, les enjeux liés au développement durable et l'offre en habitat de qualité à de nouveaux ménages.

La zone « Les Bornais du Pricuré », au cœur du secteur urbanisé, constitue le dernier secteur urbanisable de la commune identifié au PLU. Son développement permettra de répondre à la fois à la demande d'installation de nouveaux ménages sur la commune, et au souci de densification et d'offre qualitative, à proximité immédiate du centre-bourg. L'urbanisation de ce secteur aura donc lieu dans l'esprit de la Loi SRU, eu égard à la densité et à la lutte contre l'étalement urbain.

La collectivité a d'ores et déjà fait réaliser une étude portant sur l'analyse urbaine du site d'une superficie de 9 ha et la faisabilité d'une telle opération en cohérence avec les objectifs du PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais, dont fait partie la commune.

Le projet porte sur une opération d'habitat mixte : individuels et intermédiaires locatifs, accession sociale à la propriété et de lots libres.

Sur les bases du PLH la répartition des logements serait la suivante :

Accession à la propriété, dont accession sociale	65 %
Locatif privé	10 %
Locatif social dont 20 à 40% de PLAI	25 %

Individuel pur	67 %
Individuel dense	25 %
Collectif	8%

T1 et T2	6 %
T3	20 %
T4	34 %
T5 et plus	40 %

## A Annexes

L'agencement de la zone ainsi que le choix des équipements collectifs seront envisagés dans un souci de simplicité et de facilité d'entretien, tout en recherchant les qualités optimales (revêtements de sols, aménagements paysagers...).

Si l'on rapproche la production du P.L.H. à l'ensemble de la zone, on obtient :

- sur la première période : **105 logements**, répartis en 70 logements individuels ; 26 logements individuels denses et 8 logements en collectifs ; dont la typologie serait : 6 T1, T2 - 21 T3 - 36 T4 - 42 T5 et plus ;
- sur la seconde période : **109 logements** répartis en 73 logements individuels ; 27 logements individuels denses ; 9 logements en collectifs ; dont la typologie serait : 6 T1, T2 - 22 T3 - 37 T4 - 44 T5 et plus ; dont 27 logements locatifs sociaux.

Sur le plan fonctionnel, il conviendra :

- ✓ d'une part de créer un aménagement répondant parfaitement aux besoins et attentes des usagers dans le respect des nouvelles normes de sécurité, d'accessibilité...
- ✓ d'autre part de minimiser les coûts de fonctionnement.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment des objectifs définis dans le Programme local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC.

**L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à atteindre les objectifs fixés dans le PLH, et en conformité avec la Loi SRU.**

## A Annexes

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

### ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la maîtrise foncière d'une emprise nécessaire à la mise en œuvre d'une opération d'habitat répondant aux objectifs du PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et de la Loi SRU.

### ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir le secteur « Les Bornais du Prieuré » comme périmètre à enjeux (repéré en annexe n°1).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'EPF PC interviendra en phase de réalisation foncière.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

### ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

#### *4.1. Les engagements des partenaires*

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

## A Annexes

### 4.2. Les engagements de la Commune

La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues, telles que définies dans le rapport présenté en pièce jointe (annexe n°2) ;
- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - 2013-14 : étude de conception, choix de la procédure et des 2 tranches ;
  - 2014-15 : permis de lotir, choix de l'aménageur ;
  - 2015-16 : début des travaux sur la 1<sup>ère</sup> tranche.
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la convention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets, objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

## A Annexes

### 4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

### ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs. La réalisation de cette étude pré-opérationnelle devra permettre :

- d'affirmer un projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier : plan de composition, programme, ...
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté,
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente,
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal.

### ARTICLE 6. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Les Bornais du Prieuré », inclus dans le périmètre d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

## A Annexes

### 6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune ou la personne désignée sur les conditions financières d'acquisition des biens situés en périmètre de réalisation foncière.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

### 6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention de l'EPF PC.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister par un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

### 6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure.

## A Annexes

À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Commune prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

### **ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC**

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés à la Commune sous forme d'une mise à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°3 de la présente convention.

### **ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC**

Sur le périmètre défini à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

### **ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE**

#### ***9.1. Conditions juridiques de la revente***

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Commune pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Commune sur la base :

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune.

## A Annexes

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

### 9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(1)</sup> de l'EPF PC, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....
  - Dépenses :
    - impôts, taxes et assurances
    - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien.....

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les **frais annuels d'actualisation** correspondent à :

- 1,5 % des dépenses d'action foncières en zone AU ;
- 1 % des dépenses d'action foncières en zone U.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

<sup>(1)</sup>Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion **engagés par l'EPF PC** pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

## **A** Annexes

### **ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION**

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

### **ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET**

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 16.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

### **ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à

## A Annexes

anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

### **ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

### **ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

#### ***14.1. L'engagement financier de l'EPF PC***

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (450 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

#### ***14.2. L'engagement financier de la Commune***

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

Dans le cas où la Commune décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

### **ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS**

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER..... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement interne de la commande publique de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

## A Annexes

### **ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des ventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et vente des biens identifiés par l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le conseil municipal et l'EPF PC.

### **ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Commune est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

### **ARTICLE 18. – CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

## A Annexes

Fait à ..... le ..... 27 JUN 2013 ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune  
de Cenon-sur-Vienne  
représentée par son Maire,

  
Jean-Claude BONNET



L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

  
Alain TOUBOL

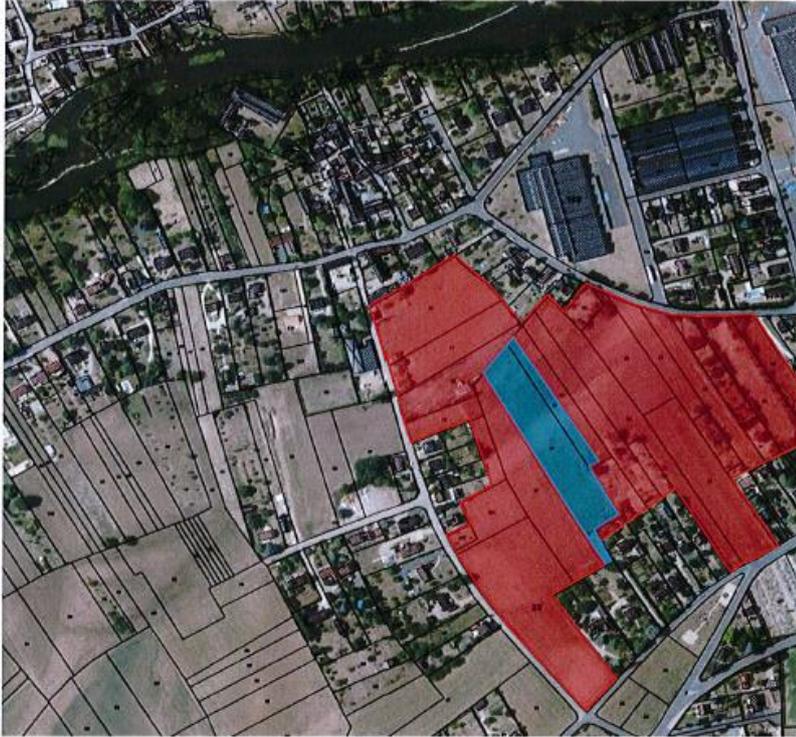
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON**  
n°2013/18 en date du 5 juin 2013.

Annexe n°1 : Plan et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

Annexe n°2 : Rapport d'analyse du site et de présentation du projet

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

## Convention projet Commune de Cenon-sur-Vienne



Convention projet EPF PC – Cenon n° CP 86 - 13 – 011  
juin 2013

BT JCB

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018



AVENANT N°1  
À LA CONVENTION PROJET N° CP 86-13-011  
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE  
DU SECTEUR « LES BORNAIS DU PRIEURÉ »

ENTRE

LA COMMUNE DE CENON-SUR-VIENNE (86)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de Cenon-sur-Vienne, dont le siège est situé Place Michel Gaudineau - 86530 CENON-SUR-VIENNE, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude BONNET, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal r / en date du 4 novembre 2016,  
Ci-après dénommée « la Commune »

d'une part, et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2016-86 en date du 25 novembre 2016,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part.

pg-

Avenant n°1 - Convention projet n° CP 86-13-011 « Les Bornais du Prieuré » - Commune de Cenon-sur-Vienne  
Novembre 2016

1/6

## A Annexes

### PRÉAMBULE

Par décision du Conseil municipal du 31 mai 2013, la Commune de Cenon-sur-Vienne a décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF de Poitou-Charentes en tant qu'opérateur foncier, une opération de logement en densification sur le secteur « Les Bornais du Prieuré » d'une superficie d'environ 9 ha. Ce projet prévoit la création d'habitats mixtes individuels et intermédiaires locatifs.

Pour ce faire, une convention de projet entre la Commune et l'EPF a été signée le 27 juin 2013. L'EPF a conclu ensuite une convention avec la SAFER afin de leur déléguer les négociations avec les propriétaires, la majeure partie des parcelles étant des terres agricoles.

Certaines parcelles ont pu être acquises et les négociations suivent leurs cours pour d'autres. En revanche, certains propriétaires ne sont pas vendeurs. Cette réticence foncière a donc poussé la Commune à envisager de déclarer le projet d'utilité publique en vue de passer à la phase d'expropriation. L'EPF se chargera de constituer le dossier de DUP. Cette procédure étant assez longue et la convention initiale arrivant à échéance le 27 juin 2018, il convient de proroger la durée de celle-ci.

### CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

##### 1.1 - Les principes directeurs de l'action de l'EPF

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule.*

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires, dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en

## A Annexes

- œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

\*\*\*\*

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

### 1.2 - Les études

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5.*

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

## A Annexes

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

### 1.3 - Les conditions de tarification et de cession

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF dans sa version définitive du 14 juin 2016.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et pour la période postérieure à cette date »*

*Ils ne produisent d'effet qu'à compter de cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.*

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou

## A Annexes

- avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
  6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

### ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :*

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2019, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

Pour le moment, l'EPF a acheté via la SAFER deux parcelles sur l'ensemble du périmètre d'intervention, et trois parcelles font l'objet d'un compromis de vente. Un dossier de DUP va être constitué afin d'acquérir par expropriation les parcelles restantes pour la réalisation du projet de la collectivité. Environ deux années sont nécessaires pour la procédure de DUP, ce qui justifie cette prorogation de la convention initiale.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

## A Annexes

Fait à Cenon-sur-Vienne, le 8 Novembre 2016, en 3 exemplaires originaux.

La Commune de Cenon-sur-Vienne  
Représentée par son Maire



MAIRIE DE CENON SUR VIENNE

Jean-Claude BONNET

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes,  
Représenté par son Directeur général,



Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Monsieur Hubert BLAISON**  
n° 2016/450 en date du 13 décembre 2016.

Annexe n°1 : Convention projet signée le 27 juin 2013

Avenant n°1 - Convention projet n° CP 86-13-011 « Les Bornais du Prieuré » - Commune de Cenon-sur-Vienne  
Novembre 2016

PG

6/6

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION PROJET  
N° CP 86-13-011 RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE DU  
SECTEUR « LES BORNAIS DU PRIEURÉ »**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CENON-SUR-VIENNE**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La commune de Cenon-sur-Vienne, dont le siège est situé place Michel Gaudineau - 86530 Cenon-sur-Vienne, représentée par son maire, Monsieur Jean-Claude BONNET, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du *12 juillet 2019*  
Ci après dénommée « la collectivité » ; *et du 15 novembre 2019*

d'une part,

Et

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-123 en date du 24 septembre 2019.  
ci-après dénommé « l'EPFNA » ;

d'autre part.

STB

## PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA ont conclu le 27 juin 2013 une convention projet n° CP 86-13-011 relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré ». Cette convention a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 8 novembre 2016 afin de mettre en conformité la convention avec le PPI 2014-2018 de l'EPFNA et de modifier la durée d'exécution de la convention en portant sa date d'échéance au 31 décembre 2019.

Ainsi, dans le cadre de la maîtrise foncière du site du Bornais du Prieuré pour la réalisation de l'aménagement d'un quartier d'habitations, l'EPFNA, en partenariat avec la SAFER, ont mené des négociations amiables avec les propriétaires concernés par le projet. A ce jour, ces négociations ont permis à l'EPFNA et la commune de maîtriser 68 % de l'assiette foncière du périmètre du projet (59 691 m<sup>2</sup> sur 87 300 m<sup>2</sup> environ).

Cependant, l'EPFNA se heurte à un refus de vendre de la part des propriétaires restants. Au vu des difficultés rencontrées dans le cadre des négociations, la commune de Cenon-sur-Vienne a chargé l'EPFNA de recourir à la procédure d'expropriation et de conduire sa phase administrative et judiciaire pour mener à bien son projet d'intérêt général.

Ainsi, l'EPFNA élabore actuellement le dossier d'enquête publique préalable à la DUP.

La date d'échéance de la convention étant fixée au 31 décembre 2019, il convient de proroger sa durée de validité afin de permettre à l'EPFNA et la commune de Cenon-sur-Vienne de faire le point au cours de l'année 2020 sur la sortie opérationnelle du projet et le choix des procédures à suivre.

Aussi, il convient d'élargir le périmètre de réalisation de la convention afin d'inclure les parcelles cadastrées section AA n° 50p, 339p, 22, 23 et 24 au projet. L'acquisition de ces parcelles correspond à la volonté de l'architecte-urbaniste en charge de l'aménagement du quartier et de la commune de les intégrer au projet global.

Enfin, il convient également d'augmenter le montant maximal d'engagement financier de la convention afin d'anticiper les dépenses ultérieures en le portant à SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € HT).

En ce sens, le présent avenant vise la modification des dispositions relatives à la durée de ladite convention, la modification du périmètre de réalisation, la modification du montant d'engagement financier et la mise en compatibilité de la convention avec le PPI 2018-2022.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITÉ AVEC LE PPI 2018-2022

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale et dans l'article 1 de l'avenant est ainsi réécrite :

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la

Avenant n°2 à la convention projet n° CP 86-13-011 relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré » entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA 2

cn

Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et, subsidiairement, de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale à minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFNA en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPFNA, par la présente convention opérationnelle, accompagnera l'EPCI afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

#### **ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

Le bureau de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, réuni en séance du 24 septembre 2019, a approuvé les termes de cet avenant n° 2 par une délibération n° B-2019-123 tout en fixant la date de fin de celui-ci au **31 décembre 2020**. Ce délai doit permettre à l'EPFNA et à la commune de Cenon-sur-Vienne de faire le point courant de l'année 2020 sur la sortie opérationnelle du projet et le choix des procédures à suivre.

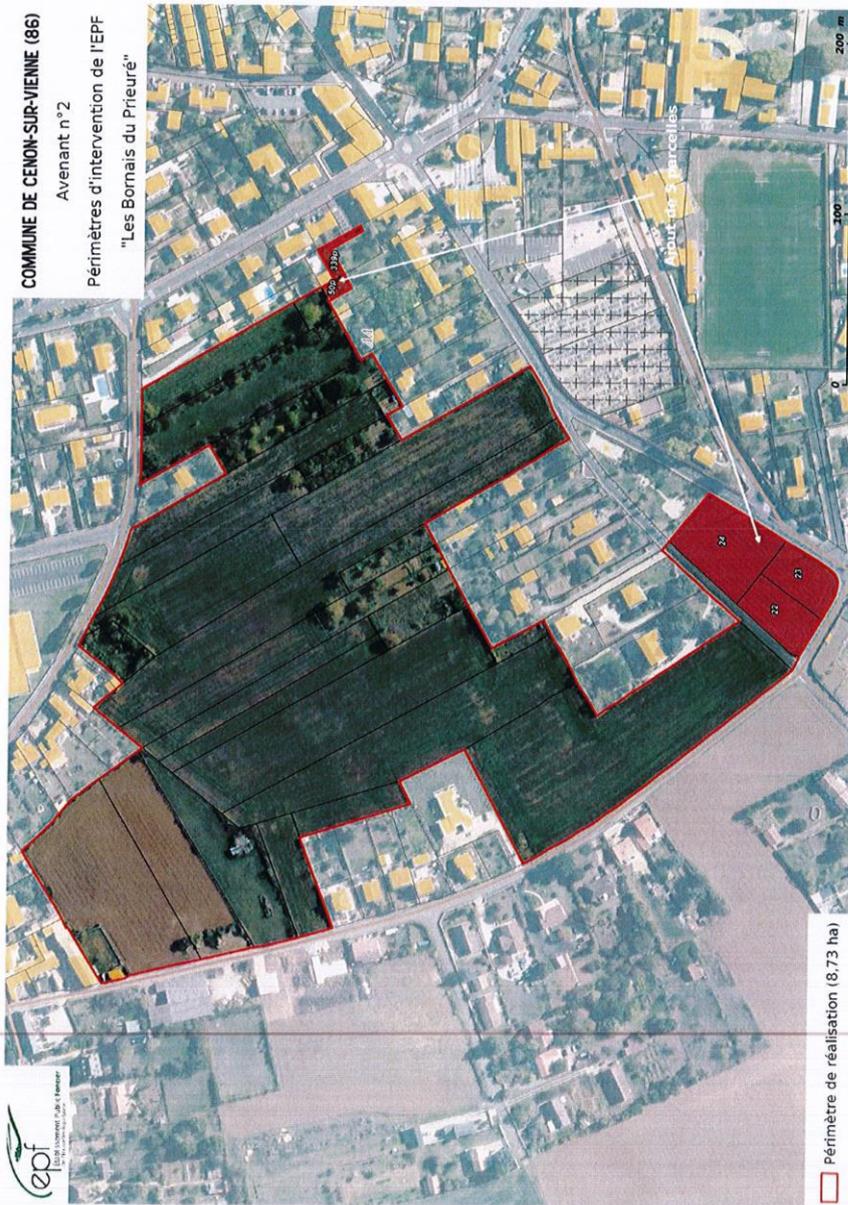
#### **ARTICLE 3. MODIFICATION DU PERIMETRE DE REALISATION**

Sont ajoutées au périmètre de réalisation de la convention initiale les parcelles cadastrées section AA n° 50p et n° 339p. Il faut également prévoir l'ajout des parcelles cadastrées section AA n° 22, 23 et 24 appartenant à la commune mais faisant partie du périmètre envisagé de la DUP.

*Ainsi, il est nécessaire de modifier l'article 3 « Le périmètre d'intervention » de la convention initiale comme suit :*

La commune a décidé de retenir le secteur « Les Bornais du Prieuré » comme périmètre à enjeux (repéré sur la page n°5 du présent avenant comme périmètre de réalisation). Le périmètre de réalisation comprend désormais les parcelles suivantes cadastrées section AA n° 10, 11, 12, 13, 17, 20, 22, 23, 24, 27, 28, 32, 33, 34p, 353, 36, 385, 39, 40, 41, 43, 271, 354, 355p, 358, 48p, 52, 51, 50p et 339p.

Le périmètre de réalisation coïncide ainsi avec le périmètre envisagé de la DUP.



Avenant n°2 à la convention projet n° CP 86-13-011 relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré » entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA

5

SB

**ARTICLE 4. MODIFICATION DU MONTANT D'ENGAGEMENT FINANCIER**

L'augmentation du montant d'engagement financier de l'EPFNA est nécessaire afin d'anticiper les dépenses liées aux fonciers actuellement en cours d'acquisition amiable ainsi que les futures dépenses relatives à la procédure de DUP.

Ainsi, il est nécessaire de modifier le paragraphe 14.1 « L'engagement financier de l'EPFNA » de l'article 14 « L'engagement financier des partenaires » de la convention initiale comme suit :

Le montant de l'engagement financier de l'EPFNA au titre de la présente convention est plafonné à **SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € HT)**.

Il comprend la participation de l'EPFNA aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPFNA répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPFNA ne débouche pas à l'acquisition de biens, la commune s'engage à rembourser à l'EPFNA la totalité de la contribution de l'EPFNA aux études.

Les autres dispositions de la convention n° CP 86-13-011 demeurent inchangées.

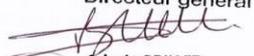
Fait à Poitiers, le 02 décembre 2019 en 3 exemplaires originaux.

La commune de Cenon-sur-Vienne  
représentée par son maire

  
Jean-Claude BONNET



L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son directeur général,

**Sylvain BRILLET**  
Directeur général  
  
Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur François MAGNIEN  
n° 2019/332 en date du 21 octobre 2019

Annexe n° 1 : Convention projet N° CP 86-13-011  
Annexe n° 2 : Avenant n° 1

Avenant n°2 à la convention projet n° CP 86-13-011 relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré » entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA 6

Srs

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 3 A LA CONVENTION PROJET  
N° CP 86-13-011 RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE DU  
SECTEUR « LES BORNAIS DU PRIEURÉ »**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CENON-SUR-VIENNE**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La commune de Cenon-sur-Vienne, dont le siège est situé place Michel Gaudineau - 86530 Cenon-sur-Vienne, représentée par son maire, **Madame Odile LANDREAU**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 16 juin 2021  
Ci après dénommée « la collectivité » ;

d'une part,

Et

L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020-104 en date du 24 novembre 2020 ci-après dénommé « l'EPFNA » ;

d'autre part.

Avenant n°3 à la convention projet n° CP 86-13-011 relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré » entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA

SB<sup>1</sup> d

## PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA ont conclu le 27 juin 2013 une convention projet n° CP 86-13-011 relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré ». Cette convention a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 8 novembre 2016 afin de mettre en conformité la convention avec le PPI 2014-2018 de l'EPFNA et de modifier la durée d'exécution de la convention en portant sa date d'échéance au 31 décembre 2019. Un avenant n°2 a été signé le 2 décembre 2019 afin de modifier les dispositions relatives à la durée de la convention, la modification du périmètre de réalisation, la modification de l'engagement financier et la mise en comptabilité de la convention avec le PPI 2018-2022.

L'avenant n°2 a prorogé la durée de la convention jusqu'au 31/12/2020 afin que le projet soit retravaillé et prenne en compte les différentes observations émises sur la convention, notamment celles des services de l'Etat.

Au cours de l'année 2020, plusieurs réunions de travail entre la commune, le bureau d'études en charge de l'aménagement du site et les services de l'état ont permis d'aboutir à une modification significative du projet (périmètre, densité de logements, choix d'aménagement etc.). A ce jour, le projet révisé est compatible avec les différents documents de planification à l'échelle locale et intercommunale.

Dans le cadre de la maîtrise foncière, l'EPFNA se heurte à un refus de vendre de la part de certains propriétaires restants. Au vu de ces difficultés, la commune de Cenon-sur-Vienne a chargé l'EPFNA de recourir à la procédure d'expropriation et de conduire sa phase administrative et judiciaire pour mener à bien son projet d'intérêt général.

Ainsi, l'EPFNA élabore actuellement le dossier d'enquête publique préalable à la DUP. Ce dernier sera déposé en préfecture en fin d'année 2020.

La date d'échéance de la convention étant fixée au 31 décembre 2020, il convient de proroger sa durée de validité afin de permettre à l'EPFNA de conduire la procédure de DUP.

Il convient également de réduire le périmètre de réalisation de la convention conformément à la modification du projet d'aménagement.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

*Il est nécessaire de modifier l'article 16 de la convention initiale, modifié par les avenants n°1 et 2, afin de sécuriser la procédure de DUP conduite par l'EPFNA. Ainsi l'article susvisé « Durée de la convention de projet » est modifié comme suit :*

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2024, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Avenant n°3 à la convention projet n° CP 86-13-011 relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré » entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA

SB<sup>2</sup> d

**ARTICLE 2. MODIFICATION DU PERIMETRE DE REALISATION**

*Il est nécessaire de modifier l'article 3 « Le périmètre d'intervention » de la convention initiale, modifié par les avenants n°1 et 2, comme suit :*

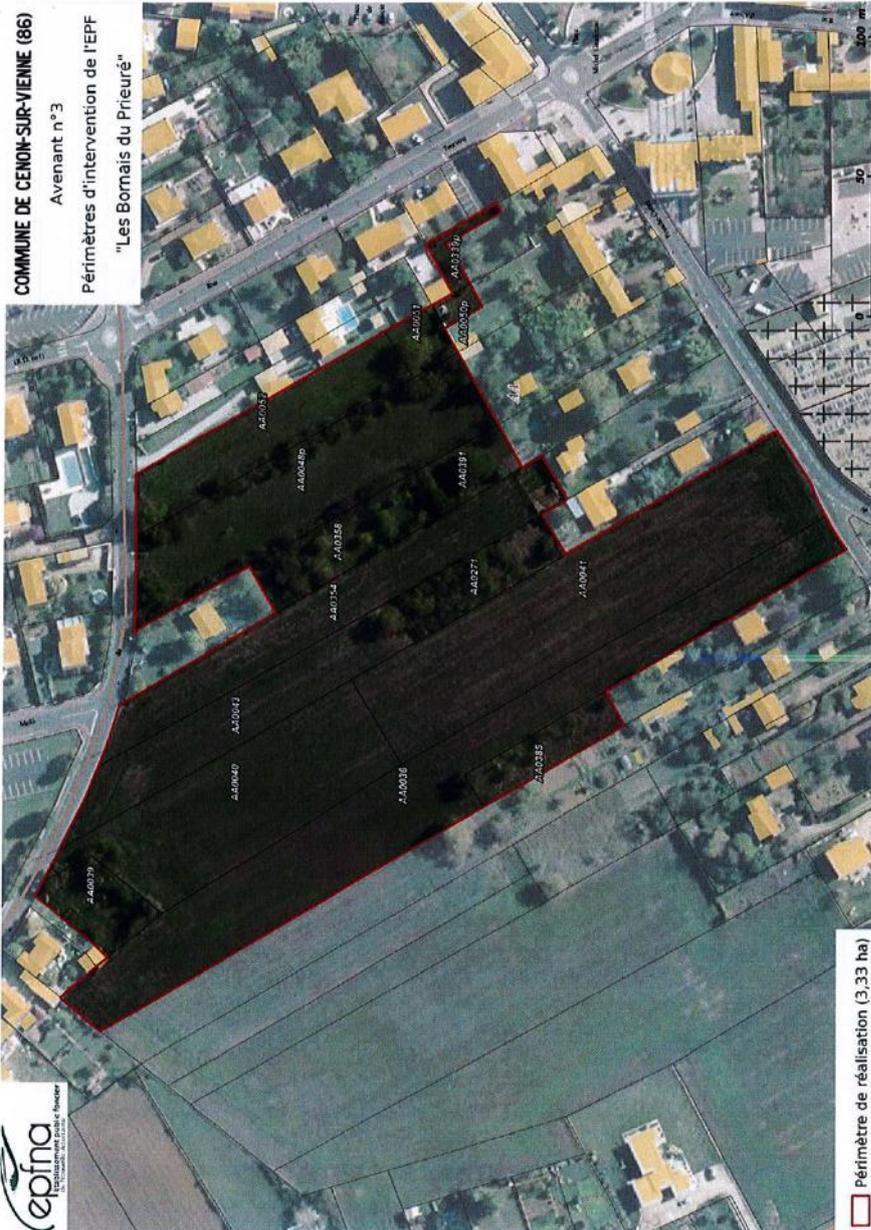
La commune a décidé de retenir le secteur « Les Bornais du Prieuré » comme périmètre à enjeux (repéré sur la page n°4 du présent avenant comme périmètre de réalisation). Le périmètre de réalisation comprend désormais les parcelles suivantes cadastrées section AA n ° 385, 36, 39, 40, 41, 43, 271, 354, 358, 391, 48p, 52, 51, 50p et 339p.

Le périmètre de réalisation coïncide ainsi avec le périmètre du projet d'aménagement révisé et le périmètre envisagé de la DUP.

Les autres dispositions de la convention n° CP 86-13-011 demeurent inchangées.

Avenant n°3 à la convention projet n° CP 86-13-011 relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré » entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA

<sup>3</sup>  
SB el



Avenant n°3 à la convention projet n° CP 86-13-011 relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré » entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA

SB cl

Annexe n°1



Avenant n°3 à la convention projet n° CP 86-13-011 relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré » entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA

*SB AL*

Fait à Poitiers, le ..... 18 FEV. 2021 ..... en 3 exemplaires originaux.

La commune de Cenon-sur-Vienne  
représentée par son maire

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son directeur général,



Odile LANDREAU

Sylvain BRILLET

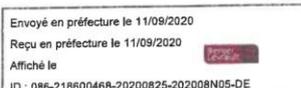
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN**  
n°2020243 en date du 25 novembre 2020

Annexe n°1 : Etat de la maîtrise foncière

Avenant n°3 à la convention projet n° CP 85-13-011 relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bormais du Prieuré » entre la  
commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA

*S B d*

## Annexe 2 : Délibération de la commune demandant l'ouverture d'une enquête publique pour une Déclaration d'utilité publique concernant le projet de lotissement communal au lieu-dit « Les Bornais du Prieuré »



### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an Deux mille vingt, le 25 août, le Conseil Municipal de la Commune de Cenon sur Vienne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la mairie à 19H00, sous la présidence de Mme LANDREAU Odile.

**Date de convocation du Conseil Municipal :** 19 août 2020

**PRÉSENTS :** Mme LANDREAU, Mr THIBAUT, Mme BIDAULT, Monsieur SIMONÉ, Mme LIÈGE, Mr COLIN Damien, Mrs JEAUDET, LACROIX, Mme HORMANN, Mrs RÉGNIER, VAUZELLE, MORON, Mmes SPIEGEL, SIMON, RIBREAU, BEAUVAIS, Mr PICHEREAU, Mmes LEVET, BELLICAUD.

**EXCUSÉS :** Néant

**ABSENTS :** Néant

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :** Mr THIBAUT

#### DEMANDE DE L'OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE POUR UNE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE CONCERNANT LE PROJET DE LOTISSEMENT COMMUNAL AU LIEU-DIT « LES BORNAIS DU PRIEURE »

Madame le Maire expose les faits suivants :

La municipalité souhaite engager la maîtrise foncière des parcelles cadastrées section AA n° :

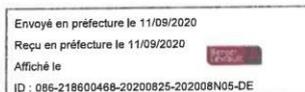
- 385, 36, 39, 40, 41, 43, 271, 354, 358, 391, 48p, 50p, 51, 52 et 339p sises au lieu-dit « Les Bornais du Prieuré » à Cenon-sur-Vienne

Madame Odile LANDREAU, Maire, rappelle que dans le cadre d'une opération mixte en densification mêlant habitat et équipement public au centre-bourg de la commune de Cenon-sur-Vienne, cette dernière a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine au travers une convention-projet afin d'engager la maîtrise foncière de ce périmètre comprenant plusieurs propriétés et représentant une emprise foncière d'environ 3.34 hectares. Cette opération contribuera à la redynamisation du centre-bourg et à la résorption d'une dent creuse à proximité immédiate des principaux services et commerces de proximité de la commune.

A l'échelle intercommunale, le Plan Local de l'Habitat actuellement en vigueur ainsi que le futur PLH 2020-2025 indique que la commune de Cenon-sur-Vienne est identifiée dans le secteur « *couronne périurbaine et espace urbain aggloméré* ». Cet espace a vocation à accueillir un développement résidentiel soutenu en raison de son attractivité sur l'axe dynamique Châtelleraut-Poitiers. Ainsi, le projet de lotissement communal de la commune de Cenon-sur-Vienne répond aux ambitions de développement affichées dans le PLH et s'inscrit dans une perspective de construction relativement soutenue.

A l'échelle locale, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cenon-sur-Vienne indique que les terrains sis au lieu-dit « *Les Bornais du Prieuré* » sont une zone à urbaniser, et qu'à ce titre, une orientation d'aménagement et de programmation y est consacrée.

Ainsi, conformément aux principes figurant dans les documents d'urbanisme et aux futurs principes figurant dans les documents d'urbanisme en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale et



aux objectifs de la convention-projet signée avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, cette opération sera principalement dédiée à la production de logements.

Dans le cadre des négociations, de nombreuses démarches ont été engagées ces dernières années par la commune puis ces derniers mois par l'EPF de Nouvelle-Aquitaine afin d'acquérir, à l'amiable, les parcelles nécessaires à la réalisation du projet. Des accords ont pu aboutir avec certains propriétaires et des acquisitions foncières ont pu être réalisées. Cependant, aucun accord n'a pu être trouvé avec une partie des propriétaires.

Par conséquent, au regard des enjeux qu'il représente pour la commune, notamment dans le cadre du développement d'une offre de logements et d'équipements, il s'avère nécessaire de préparer le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, article L. 2121-29 et suivants ;

VU le code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le Plan local d'Urbanisme de la commune de Cenon-sur-Vienne approuvé par une délibération du conseil municipal du 02 février 2007 ;

VU la modification simplifiée du Plan local d'Urbanisme de la commune de Cenon-sur-Vienne approuvée par délibération du conseil municipal du 15 septembre 2017 ;

VU le décret N°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou Charentes ;

VU le décret N°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais l'EPF de Nouvelle Aquitaine ;

VU le règlement intérieur de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine qui dispose que le directeur général peut procéder aux acquisitions foncières, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption, conduire les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation, solliciter l'ouverture des enquêtes correspondantes, solliciter le bénéfice des arrêtés concomitants au bénéfice de l'établissement, procéder aux rétrocessions foncières ;

VU la convention projet n° CP 86-13-011 relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré » conclue le 27 juin 2013 entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

VU les avenants n° 1 et n° 2 à la convention projet n° CP 86-13-011 relative à la maîtrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré » signés le 8 novembre 2016 et 02 décembre 2019,

**CONSIDÉRANT** que la commune de Cenon-sur-Vienne a l'intention, sur des emprises foncières situées aux Bornais du Prieuré, de réaliser une opération mixte mêlant habitat et équipement public dans le but de renforcer l'attractivité de son centre-bourg et le développement homogène de son territoire ;

**CONSIDÉRANT** que ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières, qu'étant donné le temps nécessaire à l'acquisition des terrains, à l'aboutissement des procédures, à la réalisation des travaux d'aménagement et/ou construction, la maîtrise du foncier doit être poursuivie, en vue de permettre rapidement la production de logements et d'équipements sur la commune ;

**CONSIDÉRANT** que, pour réaliser son projet, la commune a sollicité l'aide de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine qui s'est traduite par la signature d'une convention-projet n° CP 86-13-011



signée le 27 juin 2013 entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ;

**CONSIDERANT** que pour mener à bien son projet, il est indispensable que les parcelles cadastrées section AA n° 385, 36, 39, 40, 41, 43, 271, 354, 358, 391, 48p, 50p, 51, 52 et 339p soient placées sous maîtrise foncière publique ;

**CONSIDERANT** qu'au vu de l'importance de ce projet pour la commune de Cenon-sur-Vienne et des difficultés rencontrées dans le cadre des négociations, le recours à la procédure d'expropriation en vue de la réalisation du projet communal est nécessaire ;

Madame le Maire propose au conseil municipal de :

**D'AUTORISER** Mme le Maire à solliciter l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour engager la procédure de déclaration d'utilité publique en vue de réaliser une opération mixte mêlant habitat et équipement public ;

**CONFIRMER** l'intérêt général du projet de la commune ;

**APPROUVER** le recours à la procédure d'expropriation en vue de réaliser les objectifs précités,

**AUTORISER** Mme le Maire à signer tout acte ou convention à intervenir dans le cadre de cette procédure à prendre toute disposition pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

**DEMANDER** à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique sur les parcelles cadastrées section AA n° 385, 36, 39, 40, 41, 43, 271, 354, 358, 391, 48p, 50p, 51, 52 et 339p

**DEMANDER** à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine de solliciter auprès de Madame la Préfète de la Vienne l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe au titre de l'article R. 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et, à l'issue de ces enquêtes, le prononcé d'une déclaration d'utilité publique, d'un arrêté de cessibilité et la saisine du juge de l'expropriation en vue de prononcer l'ordonnance d'expropriation au profit de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

**L'AUTORISER** à solliciter et/ou signer toutes pièces, courriers ou documents nécessaires au prononcé de la DUP et des expropriations ainsi qu'à la fixation des indemnités correspondantes.

A l'unanimité, les membres du Conseil Municipal vote pour l'ouverture d'une enquête d'utilité publique préalable à la déclaration d'utilité publique concernant l'acquisition des parcelles cadastrées section AA n° 385, 36, 39, 40, 41, 43, 271, 354, 358, 391, 48p, 50p, 51, 52 et 339p, sises au lieu-dit « Les Bornais du Prieuré ».

Pour copie certifiée conforme  
En mairie, le 11 septembre 2020  
Le Maire,  
Odile LANDREAU





**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA VIENNE  
Pôle Gestion publique  
DIVISION MISSIONS DOMANIALES  
11, RUE RIFFAULT  
B.P. 549  
86 021 POITIERS Cedex  
TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00  
Courriel : [dgfip86\\_pgp\\_domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:dgfip86_pgp_domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 16 février 2021

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Isabelle AIME  
Téléphone : 05 49 00 85 74  
Courriel : [isabelle.aime@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:isabelle.aime@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. Lido: **2021-86046V0046**  
Réf DS : **3420317**  
Réf OSE : 2021-86046-02525

**ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Art . R 1211-3 du CG3P

Art. R 1311-5 du CGCT

**DÉSIGNATION DU BIEN : LES BORNAIS DU PRIEURÉ À CENON SUR VIENNE**

**Estimation : 98 900 €**

**1 - SERVICE CONSULTANT :**

Etablissement Public Foncier de  
Nouvelle Aquitaine

**2 - Date de consultation**

**Date de réception :** 22 janvier 2021  
**Date de visite :** du bureau  
**Date de constitution du dossier « en état » :** 22/01/2021

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

La commune de Cenon sur Vienne a décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF, des acquisitions foncières au lieu dit « les Bornais du Prieuré » pour une superficie d'environ 3,33ha. Une convention de projet entre la commune et l'EPF a ainsi été signée le 27 juin 2013.

Certaines parcelles ont pu être acquises. En revanche, certains propriétaires ne sont pas vendeurs. Les négociations sont aujourd'hui terminées. Cette rétention foncière a donc poussé la commune à déclarer le projet d'utilité publique en vu de passer à la phase d'expropriation. L'EPF se charge de constituer le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

En 2019 l'EPF a déjà sollicité le Pôle d'Evaluation Domaniale pour une ESG. Depuis le périmètre à été réduit et le projet modifié.

L'EPF souhaite donc une estimation sommaire et globale (ESG) du projet qui sera jointe au dossier de DUP.



#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales :

Parcelle	Contenance	Surface à acquérir en m <sup>2</sup>	Zonage PLU	PROPRIETAIRE
AA 39	826	826	AU a	Michaud Jean Yves Charles
AA 40	4044	4044	AU a	
AA 48p	5487	4100	AU a	Indivision Michaud
AA 271	1044	1044	AU a	Lebeau Jacques
AA 50p	1629	146	U b	Geninet Patricia
<b>TOTAL</b>	<b>13030</b>	<b>10160</b>		

Description du bien : Parcelles de terres.

#### 5 – URBANISME ET RÉSEAUX

##### 5-1 Urbanisme

La commune de Cenon Sur Vienne dispose d'un PLU adopté le 10 octobre 2017. Pour le zonage des parcelles voir tableau ci-dessus.

##### 5-2 Réseaux

Sans objet.

##### 5-3 Date de référence

La date de référence est retenue un an avant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

En application de l'article L322-2 du code de l'expropriation, en prenant en considération l'usage effectif des biens à la date de référence, les biens sont estimés à la date de décision de première instance.

#### 6 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe à partir des applications « estimer un bien » et BNDP.

#### 7 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Ventes de terres dans un rayon de 500 m autour des parcelles à évaluer sur la période d'août 2017 à août 2020.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien (Nature1)
46//BB/240//	CENON-SUR-VIENNE	3 RUE DE LORRAINE	12/02/2018	644	32 000	49,69	Terrain à bâtir
46//AA/353//	CENON-SUR-VIENNE	8 RUE DE LANGUEDOC	03/07/2018	1290	9 030	7	Jardin
46//AA/385//	CENON-SUR-VIENNE	RUE DE LANGUEDOC	12/09/2019	802	5 614	7	Jardin
46//AA/43//	CENON-SUR-VIENNE	LES BORNAIS DU PRIEURE	02/10/2017	2415	13 283	5,5	Terre
46//AA/51//	CENON-SUR-VIENNE	LES BORNAIS DU PRIEURE	31/07/2019	357	1 964	5,5	Terre
46//AT/98//	CENON-SUR-VIENNE	LES METAIRIES	05/03/2019	1952	33 000	16,91	Terrain à bâtir
46//BB/242//	CENON-SUR-VIENNE	PIECE DE LA GRUGE	05/12/2018	1107	42 000	37,94	Terrain à bâtir
46//BB/241//							
46//AB/65//	CENON-SUR-VIENNE	LE PRIEURE	21/02/2018	23	300	13,04	Jardin
66//AS/119//	CHATELLERAULT	LE PONT DE MOLLE	20/11/2019	625	10 000	16	Sol
174//BW/142//	NAINTRE	29 RUE DE GUYENNE	27/02/2018	542	20 960	38,67	Terre
174//BW/145//							

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2017	août-décembre	5,50	5,50	5,50	5,50
2018	janvier-décembre	29,27	37,94	7,00	49,69
2019	janvier-décembre	11,35	11,50	5,50	16,91
Synthèse		19,73	14,52	5,50	49,69

Pour l'ESG le prix de 7 € HT au m<sup>2</sup> sera retenu. Pour conforter ce prix, les cessions concernant les parcelles AA 353 et 385 correspondent à des ventes pour lesquelles l'EPF s'est porté acquéreur de manière amiable sur le périmètre de l'ESG.

#### 8 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

**L'indemnité de emploi :** En application des dispositions de l'article R322-5 du code de l'expropriation, l'indemnité de emploi est due en cas de cession postérieure à la déclaration d'utilité publique. Elle est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale. Elle représente le montant des frais et droits (droits de mutation, frais d'acte et honoraires de négociation) que devrait supporter l'exproprié pour reconstituer en nature son patrimoine. Elle est calculée forfaitairement en proportion du montant de l'indemnité principale. Conformément au barème appliqué avec constance dans la présente juridiction, l'indemnité de emploi est déterminée selon les modalités suivantes :

- 20 % jusqu'à 5 000 €,
- 15 % pour la tranche de 5 001 € à 15 000 €,
- 10 % au-delà de 15 001 €,
- **5 % pour les collectivités.**

#### L'indemnité d'éviction :

Le montant de cette indemnité est fixé par un accord dans le cadre de la LGV SEA qui sert de base à la négociation d'indemnités d'éviction dues aux exploitants agricoles dans le cadre des acquisitions immobilières réalisées par les collectivités publiques.

Dans cet accord le montant varie en fonction de deux critères :

- le classement des communes soit dans la catégorie « cas général » soit dans la catégorie « communes à forte pression urbaine »
- l'impact de l'emprise sur les exploitations concernées.

Au cas présent, sans information particulière sera retenu le cas le plus général à savoir que « le prélèvement effectué lors d'un aménagement foncier avec inclusion de l'emprise est obligatoirement inférieur à 5 % », soit le montant de 3913€ par ha (soit 0,3913 € par m<sup>2</sup>) selon le barème 2020-2021 en vigueur et fourni par la chambre d'agriculture de la Vienne.

#### L'indemnité pour fumures et arrières fumures

Le protocole prévoit en plus de l'indemnité d'éviction une indemnité supplémentaire pour fumures et arrières fumures de 500 € à l'hectare soit 0,05 € au m<sup>2</sup>.

#### 9 – ESTIMATION DE LA DÉPENSE PRÉVISIONNELLE

SURFACE À ACQUÉRIR en m <sup>2</sup>	VALEUR VENALE	Barème Remploi						INDEMNITE de REMPLI	INDEMNITE D'EVICION	FUMURES ET ARRIERES FUMURES	DÉPENSE PRÉVISIONNELLE	DÉPENSE PRÉVISIONNELLE ARRONDIE A
		<ou= 5000 €	Montant	De 5001 à 15000 €	Montant	>15001 €	Montant					
826	5 782	20%	1000	15 %	117	10 %		1 117	323	41	7 264	7 265
4044	28 308	20%	1000	15 %	1 500	10 %	1 331	3 831	1 582	202	33 923	33 920
4100	28 700	20%	1000	15 %	1 500	10 %	1 370	3 870	1 604	205	34 379	34 380
1044	7 308	20%	1000	15 %	346	10 %		1 346	409	52	9 115	9 115
146	1 022	20%	204,40	15 %		10 %		204	57	7	1 291	1 290
<b>10 160</b>	<b>71 120</b>							<b>10 369</b>	<b>3 976</b>	<b>508</b>	<b>85 972</b>	<b>85 970</b>

Aléas divers : estimé à 15 % de l'indemnité totale de dépossession soit :

- 85 970 € x 15 % = 12 895,50 € arrondi à **12 900 €**

**Soit une dépense prévisionnelle de 85 970 € + 12 900 € = 98 870 € arrondi à 98 900 €**

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques et par délégation,  
L'Inspecteur des Finances Publiques,

  
Isabelle AIME

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

## A Annexes

# Annexe 4 : Extrait du règlement du PLU de Cenon-sur-Vienne en vigueur

## Chapitre 1 ZONE AUa

### Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation à court terme. Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de la zone devra respecter les règles intégrées au règlement et exposées dans les orientations d'aménagement. L'implantation des constructions ne devra pas remettre en cause l'aménagement cohérent et global de la zone. Une zone non-aedificandi de 15 m minimum doit être préservée depuis l'axe de la ligne Haute Tension 90 KV.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### article 1 AUa – occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les installations classées (sauf pressing),
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâties,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les installations et travaux divers :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens.

#### article 2 AUa – occupations et utilisations du sol admises sous conditions

##### ❖ Zone Aua :

Les constructions non citées à l'article 1 AUa sont autorisées sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions citées ci-dessous sont admises sous conditions et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage artisanal ou destinées à des professions libérales exerçant leur activité à leur domicile, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****article 3 AUa – accès et voirie**

- La desserte en voirie doit être conforme aux documents graphiques contenus dans les orientations particulières d'aménagement.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**article 4 AUa – desserte par les réseaux****§ I – eau**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**§ II – assainissement****♦ Eaux usées**

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**♦ Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

**§ III électricité- téléphone**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

**Article 5 AUa– caractéristiques des terrains**

Non règlementé

**article 6 AUa – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.
- Toutefois, pour une meilleure composition urbaine, il ne pourra pas être tenu compte de l'alinéa précédent dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
  - les équipements collectifs d'intérêt général.

**article 7 AUa – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les constructions annexes de plus de 4,50 m de hauteur, implantées en limite séparative doivent présenter une toiture à deux pans. Le mur de la construction annexe situé sur la limite séparative ne doit pas dépasser 3 m de hauteur sauf s'il s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ne sont pas soumis à cette réglementation.

**article 8 AUa – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

**article 9 AUa emprise au sol**

L'emprise au sol correspondant à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies tels que les balcons et les débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie des terrains sauf pour les logements sociaux publics où l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie des terrains.

**article 10 AUa – hauteur maximum des constructions****§ 1 – rappel**

## A Annexes

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

### § II - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,00 mètres à l'égout du toit.

#### article 11 AUa – aspect extérieur

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisée à condition de ne pas dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

#### §I – aspect des matériaux

Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

##### ♦ Façades

*Autorisés :*

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, comiches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers.

*Interdits :*

- Les matériaux métalliques sont à proscrire pour les abris de jardin, garages et dépendances des maisons d'habitation.

*Prescriptions :*

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

##### ♦ Toitures

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.

- Les toitures seront réalisées :

- soit avec des matériaux traditionnels, ardoises, des tuiles canal ou plates de teintes naturelles ou vieilles.
- soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.

- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les annexes, les extensions et les vérandas, les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

## § II – clôtures

Si elles sont réalisées :

- La clôture devra être constituée d'une haie vive en mélange d'une hauteur maximale de 1,80 m doublée ou non d'un grillage ou d'une grille métallique. Si un grillage est réalisé, les poteaux en ciment seront proscrits.
- Cette haie pourra être doublée d'un muret de 0,80 m maximum de hauteur.
- Les murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- La hauteur maximum des clôtures et portails est fixée à 1,80 m.

### article 12 AUa – stationnement

Dans les lotissements, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne.

### article 13 AUa – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les espaces libres et stationnements seront aménagés ou plantés.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

## SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

### article 14 AUa – possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé.

## Chapitre 2 ZONE Ub

### Caractère du territoire concerné

Il s'agit de l'extension de l'urbanisation généralement sous la forme pavillonnaire, et organisée parfois sous la forme de lotissement.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1 Ub– occupations utilisations du sol interdites:

- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les installations classées soumises à autorisation (sauf pressing),
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâties,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens.

#### Article 2 Ub– occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions non citées à l'article 1 Ub sont autorisées.

Les constructions citées ci-dessous sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal ou destinées à des professions libérales exerçant leur activité à leur domicile, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'exercer une activité nécessaire au service quotidien de la personne (pressing, garage...) et à condition de ne produire aucune gêne,

de n'être la cause d'aucun stockage apparent et de ne pas faire obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 Ub – accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- En cas de division de parcelle, le passage d'accès au lot devra présenter un gabarit de 5 mètres minimum d'emprise depuis la voie publique.

### Article 4 Ub– desserte par les réseaux

#### § I – eau

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### § II – assainissement

##### ◆ *Eaux usées*

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### ◆ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

#### § III électricité- téléphone

- Sur le domaine public, la création et l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

## A Annexes

### Article 5 Ub– caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article 6 Ub– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
  - les équipements collectifs d'intérêt général.
  - les pignons et annexes de constructions bordées par un chemin piéton
  - les aménagements et extensions de bâtiments existants si c'est au prolongement du bâti existant

### article 7 Ub– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les constructions annexes de plus de 4,50 m de hauteur, implantées en limite séparative doivent présenter une toiture à deux pans. Le mur de la construction annexe situé sur la limite séparative ne doit pas dépasser 3 m de hauteur sauf s'il s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ne sont pas soumis à cette réglementation.

### article 8 Ub– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

### article 9 Ub– emprise au sol

L'emprise au sol correspondant à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies tels que les balcons et les débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie des terrains sauf pour les logements sociaux publics où l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie des terrains.

**article 10 Ub– hauteur maximum des constructions****§ I – Rappel**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

**§ II - Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 6 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

**article 11 Ub– aspect extérieur**

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisé à condition de ne pas dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

**§I – Aspect des matériaux**

Pour toutes les constructions, l'emploi de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

**◆ Façades**

*Autorisés :*

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verniers.

*Interdits :*

Les matériaux métalliques sont à proscrire pour les abris de jardin, garages et dépendances des maisons d'habitation.

*Prescriptions :*

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

**◆ Toitures**

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.

## A Annexes

- Les toitures seront réalisées :
  - soit avec des matériaux traditionnels, ardoises, des tuiles canal ou plates de teintes naturelles ou vieilles.
  - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et de ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Pour les annexes, les extensions et les vérandas, les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

### § II- Percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible ; les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

### § III – Clôtures

Si elles sont réalisées :

- La clôture devra être constituée d'une haie vive en mélange d'une hauteur maximale de 1,80 m doublée ou non d'un grillage ou d'une grille métallique. Si un grillage est réalisé, les poteaux en ciment seront proscrits.
- Cette haie pourra être doublée d'un muret de 0,80 m maximum de hauteur.
- Les murs ou murets réalisés en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans l'année suivant l'achèvement de la construction.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- La hauteur maximum des clôtures et portails est fixée à 1,80 m.

#### article 12 Ub- stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### article 13 Ub- espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m<sup>2</sup> de places de stationnement pour les constructions liées aux activités.

- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

**SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14 Ub – Possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementé

Si cette proposition reçoit votre accord, **je vous remercie de me retourner le présent courrier signé et daté, accompagné de la mention manuscrite « bon pour accord au prix de 949 € (neuf cent quarante-neuf euros) ».**

Je vous remercierai de nous indiquer également le nom du notaire que vous souhaiteriez mandater pour faciliter notre démarche.

Cette proposition est valable 90 jours à compter de sa date de réception.

En outre, je vous informe qu'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement sera déposé en préfecture en début d'année 2021. S'il est reconnu d'utilité publique, l'EPFNA pourra engager la procédure d'expropriation pour permettre la réalisation de ce projet.

Monsieur Théo Roy, chargé d'opérations, se tient à votre disposition aux coordonnées indiquées en tête du présent courrier pour toute question.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur Général



Sylvain BRILLET

PJ : Plan cadastral

Copie : Madame le Maire de Cenon-sur-Vienne

## Annexe 5 : Bilan de la consommation foncière et du potentiel urbanisable restant sur la commune de Cenon-sur-Vienne au regard des zones constructibles du PLU approuvé en 2007

*Notes sur le bilan de la consommation foncière et le potentiel urbanisable restant des zones constructibles de Cenon-sur-Vienne*

### Bilan de la consommation foncière et du potentiel urbanisable restant sur la commune de Cenon-sur-Vienne au regard des zones constructibles du PLU approuvé en 2007

#### 1. Bilan de la consommation foncière

##### Méthodologie

Ce bilan de la consommation foncière a été déterminé par comparaison du cadastre utilisé par les plans de zonage réglementaire du PLU approuvé de 2007 avec les photographies aériennes récentes des sites géoportail et googlemaps. Ont été ainsi identifiées les nouvelles constructions à vocation d'habitat, d'activité et d'équipement construites après l'approbation du PLU jusqu'à 2020, au sein des zones constructibles du PLU (U et AU), disponibles à hauteur du bourg et des « hameaux Sud ».

##### Constat

La consommation foncière représente près de 7 ha, pour 66 constructions, toute vocation confondue, soit un rythme de 5 constructions par an, 5 355 m<sup>2</sup> consommés par an et 1 055 m<sup>2</sup> en moyenne par construction. Les constructions à usage d'habitation sont très largement dominantes. Elles représentent 87% des constructions pour une superficie consommée de 6.08 ha :

Type de construction	Nombre constaté		Superficie consommée		Part de la superficie totale consommée (bourg + hameaux Sud)	Part de la superficie consommée en CA Grand Châtelleraut (source : SCOT du Seuil du Poitou, pour la période 2005-2015)
	Bourg	Hameaux	Bourg	Hameaux		
Habitat	47	16	3.76 ha	2.32 ha	87%	66%
Activité	2	0	0.77 ha		11%	12%
Equipement	1	0	0.11 ha		2%	1%
Infrastructure	0	0			0 %	21%
Sous-total	50	16	4.64 ha	2.32 ha		
Total	66		6.96 ha			

*Cenon-sur-Vienne - Données de la consommation foncière constatée entre 2007 et 2020*

Notes sur le bilan de la consommation foncière et le potentiel urbanisable restant des zones constructibles de Cenon-sur-Vienne

Commune de Cenon-sur-Vienne (86)

**Consommation foncière depuis 2007**

(Comparaison effectuée avec le PLU approuvé en 2007 et modifié en 2017 et les photographies aériennes du géoportail et de goglemaps)

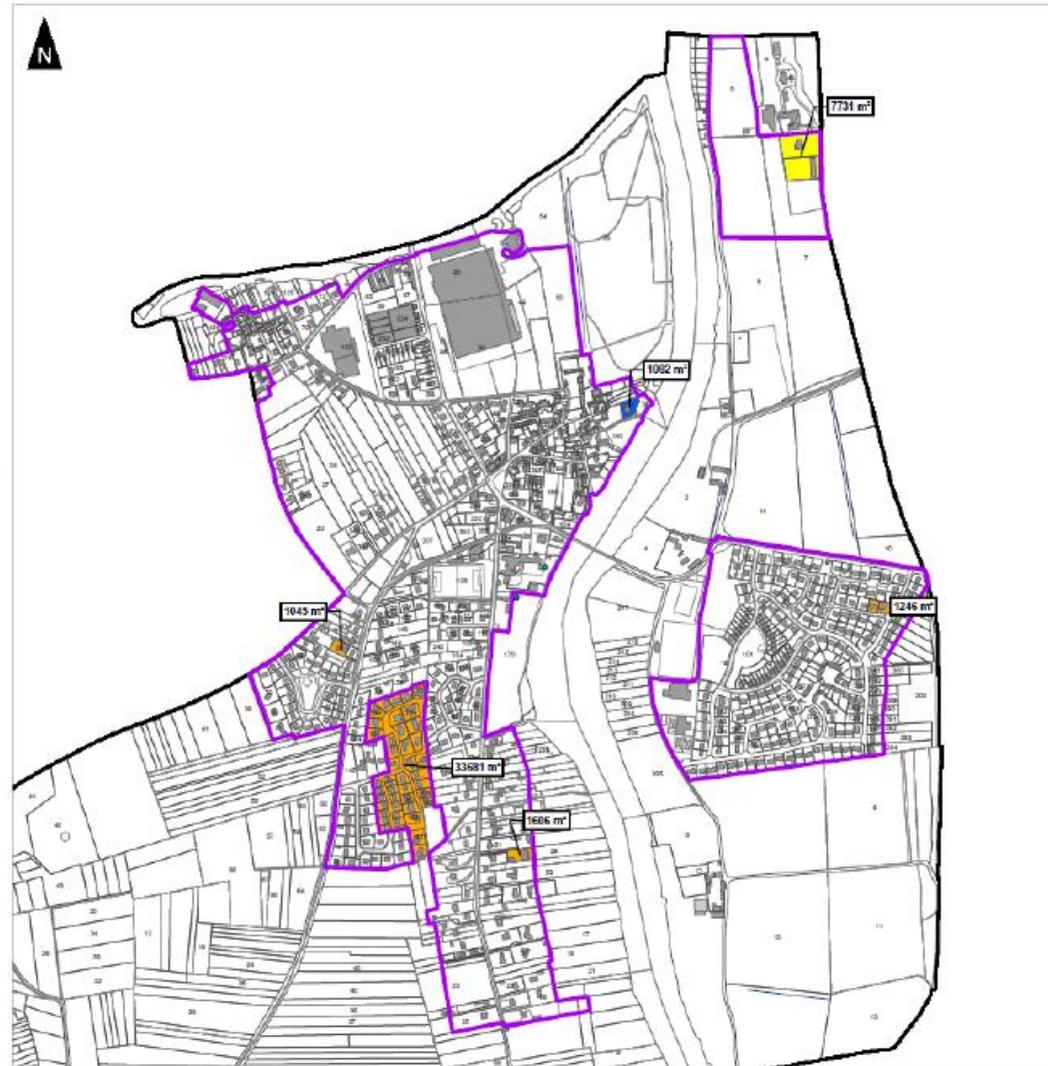
**Le Bourg**

-  Zones constructibles du PLU de 2007
-  Nouvelles constructions à vocation d'activités
-  Nouvelles constructions à vocation d'habitat
-  Nouvelles constructions à vocation d'équipement

0 340 680  
Mètres

1:7 999  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Méthodes : cadastre urbanisme, 2020  
Source de fond de carte : Cadastre.gouv  
Source de données : Cadastre.gouv - cadastre urbanisme, 2020



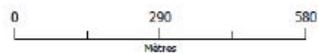
Commune de Cénon-sur-Vienne (86)

**Consommation foncière depuis 2007**

(Comparaison effectuée avec le PLU approuvé en 2007 et modifié en 2017 et les photographies aériennes du géoportail et de googlemaps)

**Les hameaux Sud**

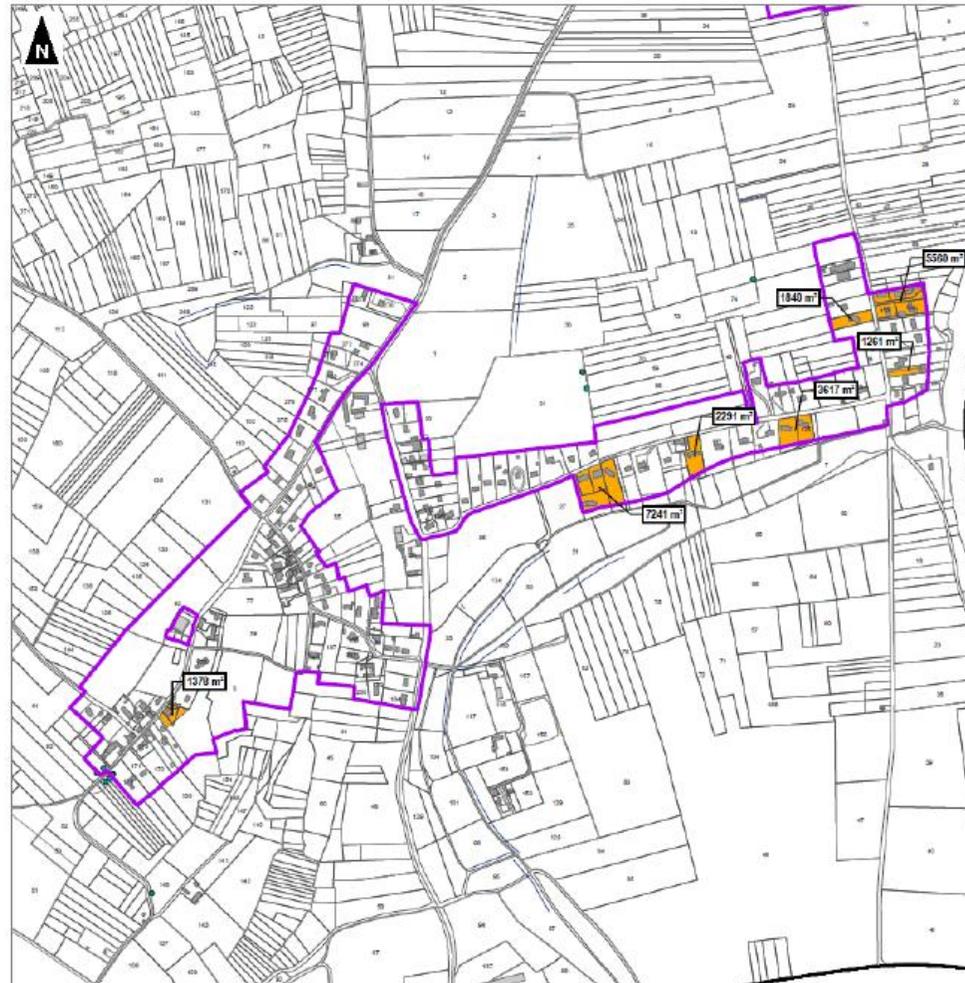
-  Zones constructibles du PLU de 2007
-  Nouvelles constructions à vocation d'habitat

**1:7 000**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2020  
 Service de base de données : Cadastre 86  
 Sources de données : Cadastre pour - auddicé urbanisme, 2020



*Notes sur le bilan de la consommation foncière et le potentiel urbanisable restant des zones constructibles de Cenon-sur-Vienne*

**Bilan**

Au regard des photographies aériennes et du contexte parcellaire, la consommation d'espace pour les constructions à vocation d'habitat a concerné :

- les deux dernières parcelles libres restantes du lotissement du Petit Cenon, à l'Est de la Vienne (1 246 m<sup>2</sup>), achevant ainsi l'urbanisation de ce quartier,
- la redécoupe de deux fonds de jardin dans le bourg, rue de Franche-Comté et rue d'Alsace (2 651 m<sup>2</sup>),
- le reste s'effectuant par l'urbanisation de la zone AUa du Trémaguet en 2011 (opération communale de 43 logements sur 3.37 ha)...
- ... et par l'utilisation d'espaces agricoles interstitiels ou en extension au sein de la zone constructible pour les hameaux Sud (2.32 ha consommés).

Le ratio Bourg/Hameaux Sud est le suivant :

Constructions à usage d'habitation	Bourg	Hameaux Sud	Total
nombre de constructions	47	16	63
superficie	3.76 ha	2.32 ha	6.08 ha
% des constructions	74%	26%	
% de la consommation foncière	62%	38%	
taille moyenne des parcelles	800 m <sup>2</sup>	1 450 m <sup>2</sup>	

*Cenon-sur-Vienne - Zoom sur la consommation foncière à vocation d'habitat constatée entre 2007 et 2020*

La situation dans les hameaux Sud se caractérise ainsi par la construction de 16 habitations supplémentaires. Elles correspondent au comblement de dents creuses généreuses au sein de la zone Ub et par la densification de plus grandes poches d'espaces agricoles en extension autorisée par le PLU de 2007 à la Pièce de la Ramée et à la Carrée. Cette dernière montre toutefois un effort de densification et d'optimisation de l'espace par la création d'une voie d'accès commune à 5 habitations. Toutefois, la moyenne parcellaire est de 1 450 m<sup>2</sup> par habitation contre 800 m<sup>2</sup> dans le bourg.

On notera effectivement que la majorité des constructions nouvelles à usage d'habitation a été érigée dans l'enveloppe urbaine du bourg de Cenon (47 habitations), sans extension sur l'espace agricole, et de manière relativement dense pour l'époque, le quartier du Trémaguet réalisé sous maîtrise d'ouvrage communale affichant une densité de 13 logements/ha en 2011. Les grandes zones à urbaniser en extension de l'urbanisation des Grands Renauds dans le bourg, et de la Croix et de la Pièce des Amandiers dans les hameaux Sud n'ont pas été consommées.

Concernant les constructions à usage d'activité, elles sont au nombre de deux et couvrent une superficie de 7 731 m<sup>2</sup>. Elles ont été construites au sein de la zone AUbh spécialement dédiée à cet accueil dans le PLU, au Petit Cenon, au nord-est de la vallée de la Vienne.

La création d'équipement est marginale, elle correspond à la réfection de la station d'épuration in situ, rue des Flandres et n'a donc pas entraîné de consommation foncière en tant que telle.

Notes sur le bilan de la consommation foncière et le potentiel urbanisable restant des zones constructibles de Cenon-sur-Vienne

## 2. Bilan du potentiel urbanisable restant au sein de l'enveloppe constructible du PLU

### Méthodologie

Ce bilan vise à identifier, au sein de la zone constructible du PLU, les espaces pouvant encore potentiellement accueillir de nouvelles constructions. On distinguera plusieurs types d'espace :

- en aplat **rose** : les zones à urbaniser sous forme organisée AUa et AUb du PLU qui n'ont pas été construites depuis 2007 ;
- en aplat **bleu** : les autres terrains mobilisables au sein de la zone constructible en zone Ua ou Ub s'apparentant à des dents creuses « facilement » urbanisables grâce à une desserte directe par une voie existante et à la présence des réseaux au droit de la parcelle. Il s'agit le plus souvent d'espaces agricoles résiduels au sein de l'agglomération ;
- en aplat **vert** : les terrains densifiables correspondant à des jardins déjà occupés par une construction, mais dont la grande superficie laisse la possibilité de construire une seconde construction dans le cadre d'un redécoupage parcellaire. Les parcelles concernées par la zone inondable de la vallée de la Vienne (zones indicées « i » du PLU) ont été exclues de ce recensement, des règles de restriction de la densité étant de mise sur ces espaces ;
- en aplat **brun** : les potentiels de réhabilitation/renouvellement urbain connus. Il s'agit précisément d'une parcelle bâtie, récemment acquise par la collectivité et d'un petit îlot.

L'étude de ce potentiel s'est effectuée à l'aide des photographies aériennes récentes des sites géoportail et googlemaps afin de déterminer s'il s'agissait d'une parcelle agricole ou d'un jardin déjà bâti.

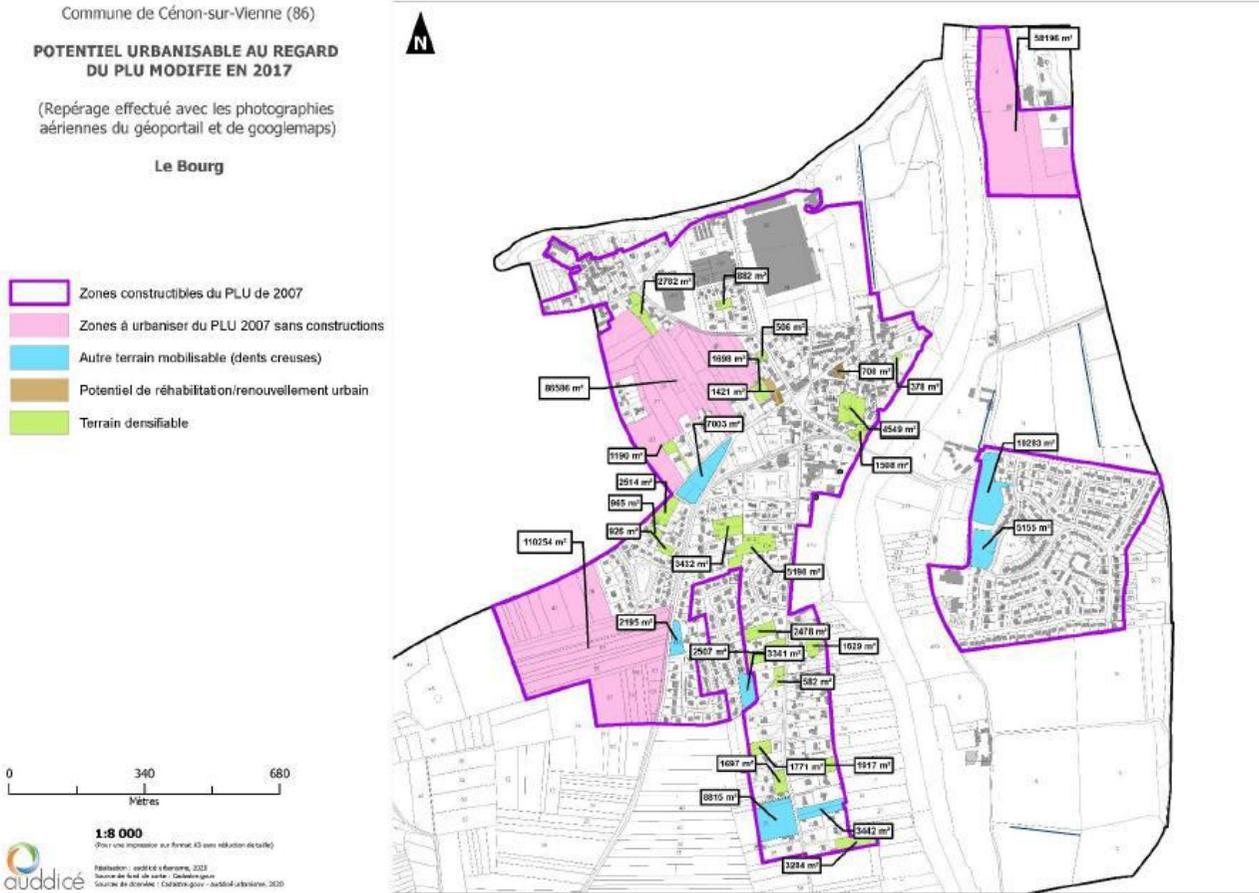
### Constat

Tout type d'espace urbanisable confondu, le potentiel d'accueil de constructions nouvelles s'élève à près de 53 ha au regard des zones constructibles autorisées par le PLU :

Type de potentiel urbanisable	Superficie constatée			Part de la superficie totale potentiellement constructible (bourg + hameaux Sud)
	Bourg	Hameaux	Total (bourg + hameaux)	
zone AU non construite	25.50 ha	11.78 ha	37.28 ha	71%
autre terrain mobilisable (dent creuse)	4.02 ha	2.17 ha	6.19 ha	12%
terrain densifiable (jardin)	4.12 ha	5.08 ha	9.20 ha	17%
renouvellement urbain	0.21 ha	0 ha	0.21 ha	0%
Sous-total	33.85 ha	19.03 ha		
<b>Total</b>	<b>52.88 ha</b>			

Cenon-sur-Vienne - Données brutes du potentiel urbanisable en 2020

Notes sur le bilan de la consommation foncière et le potentiel urbanisable restant des zones constructibles de Cenon-sur-Vienne



Commune de Cenon-sur-Vienne (86)

**POTENTIEL URBANISABLE AU REGARD DU PLU MODIFIE EN 2017**

(Repérage effectué avec les photographies aériennes du géoportail et de googlemaps)

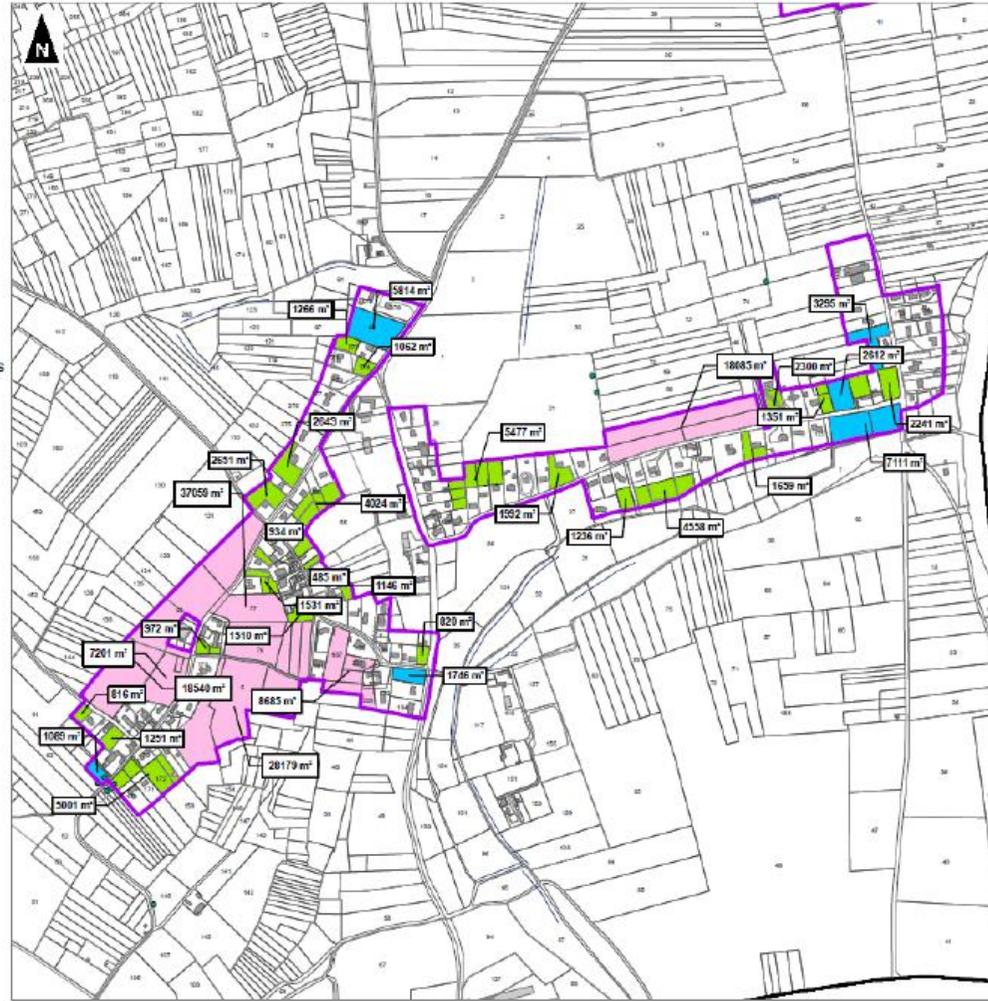
**Les hameaux Sud**

- Zones constructibles du PLU de 2007
- Zones à urbaniser du PLU 2007 sans constructions
- Autre terrain mobilisable (dents creuses)
- Terrain densifiable

0 290 580  
Mètres

**1:7 000**  
(Pour une impression sur format A3 avec affichage de grille)

 Édition : juillet 2020, 2021  
Source de données : Cadastre, géoportail  
Sources de données : Cadastre, géoportail - Auddicé Urbanisme, 2020



## A Annexes

### Notes sur le bilan de la consommation foncière et le potentiel urbanisable restant des zones constructibles de Cenon-sur-Vienne

#### Bilan

Ce potentiel urbanisable estimé à 53 ha est toutefois à nuancer :

- concernant les zones à urbaniser non construites dans le PLU, il convient de distinguer les zones AUa, ouvertes à l'urbanisation, des zones AUb, fermées à l'urbanisation et nécessitant une modification du PLU pour pouvoir accueillir des constructions nouvelles. Il reste alors 5 zones AUa couvrant une superficie de 24.97 ha :
  - la Croix et les Métairies, dans les hameaux Sud, représentant une superficie de 5.29 ha,
  - les Bornais du Prieuré et les Grands Renauds, dans le bourg représentant une superficie de 19.68 ha,
- concernant les dents creuses, 3 sites semblent à exclure :
  - la patte d'oie des rues du Languedoc et de Franche-Comté, au sud des Bornais du Prieuré, étant acquis par la Municipalité en vue de la réalisation d'un espace de loisir paysager,
  - les deux espaces verts du quartier du Petit Cenon, qui ont a priori vocation à demeurer des espaces publics nécessaires à la qualité de vie du quartier.

Il reste ainsi 1.78 ha de dents creuses mobilisables au sein du bourg et 2.17 ha dans les hameaux Sud (dont 0.82 ha en extension), soit 3.95 ha au total d'espaces agricoles constructibles ;

- concernant les jardins densifiables, ce type de densification est encore plus aléatoire que l'urbanisation des dents creuses dans la mesure où elle dépend du bon vouloir du propriétaire de redécouper sa parcelle et d'accepter une construction à proximité de la sienne, de la possibilité effective de désenclaver la parcelle par un nouvel accès nécessitant parfois un droit de passage, de la capacité suffisante des réseaux et de leur extension au droit de la nouvelle parcelle. Ce type d'urbanisation dépend également de la pression foncière existant sur le territoire : plus elle est importante, plus les cas de redécoupage s'observent.

L'étude de l'évolution du cadastre de Cenon-sur-Vienne semblant montrer qu'il ne s'agit pas d'une pratique couramment répandue sur la commune, il semble plus réaliste d'estimer que seulement une vingtaine de parcelles est effectivement densifiable car bien qu'étant un jardin, la parcelle présente une configuration de dent creuse (accès direct depuis une voie existante ou découpage cadastral déjà effectif permettant l'accueil d'une construction nouvelle sans rebornage et sans droit de passage), soit une superficie de 0.71 ha dans le bourg et 2.09 ha dans les hameaux sud, soit 2.80 ha au total ;

- le potentiel de réhabilitation/renouvellement urbain correspond dans un premier cas à une habitation ancienne et son jardin achetée par la Municipalité à côté de la médiathèque en vue de l'urbanisation des Bornais du Prieuré, cette parcelle permettant la réalisation d'une continuité douce directe entre le futur quartier et les équipements du centre-bourg. Aucun projet formel n'est encore arrêté, mais l'habitation existante avec ses annexes pourrait être réhabilitée en plusieurs logements ou bien faire l'objet d'une opération de démolition/reconstruction.

Dans le second cas, il s'agit d'un îlot situé dans le centre-bourg, rue de Provence, composé de six bâtiments. Les élus de Cenon-sur-Vienne souhaitent lancer une réflexion sur la possibilité d'y créer quelques logements, sans connaissance, à ce jour, de la faisabilité réelle du projet.

*Notes sur le bilan de la consommation foncière et le potentiel urbanisable restant des zones constructibles de Cenon-sur-Vienne*

Le potentiel d'accueil de nouveaux logements pourrait également être augmenté par le potentiel de réappropriation des logements vacants. Seulement, la part du logement vacant est extrêmement faible sur la commune avec un taux de 3.3% du parc de logements en 2016 (donnée INSEE), contre 12.3% à Châtelleraut, le taux d'équilibre admis étant situé entre 5 et 6%.

Le bilan nuancé peut donc se résumer ainsi :

Type de potentiel urbanisable	Superficie constatée de manière réaliste			Part de la superficie totale potentiellement constructible (bourg + hameaux Sud)
	Bourg	Hameaux	Total (bourg + hameaux)	
zone AU non construite	19.68 ha	5.29 ha	24.97 ha	78%
autre terrain mobilisable (dent creuse)	1.78 ha	2.17 ha	3.95 ha	12%
terrain densifiable (jardin)	0.71 ha	2.09 ha	2.80 ha	9%
renouvellement urbain	0.21 ha	0 ha	0.21 ha	1%
Sous-total	22.38 ha	9.55 ha		
<b>Total</b>	<b>31.93 ha</b>			

*Cenon-sur-Vienne - Données nettes du potentiel urbanisable en 2020*

Tout type d'espace urbanisable confondu, le potentiel d'accueil de constructions nouvelles s'élèverait donc de manière plus réaliste à près de 32 ha au regard des zones constructibles autorisées par le PLU en vigueur.

A Annexes

## Annexe 6 : Dispense d'étude d'impact



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

**Arrêté préfectoral  
portant décision d'examen au cas par cas en application  
de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement**

LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Vu la directive 2014/52/JE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/JE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment la section première du chapitre II du titre II du livre premier, et plus particulièrement ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2019-7811 relative à l'aménagement d'un quartier d'habitation de 8 ha 65 a sur la commune de Cenon-sur-Vienne (86), reçue complète le 7 mars 2019 ;

Vu l'arrêté du préfet du département de la Corrèze, préfet de région par intérim, du 21 mars 2019 portant délégation de signature à Madame Alice-Anne MÉDARD, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine ;

**Considérant la nature du projet** qui consiste à aménager un quartier d'habitations sur un terrain d'assiette de 8 ha 65 a ;

Étant précisé que le projet prévoit la réalisation d'environ 120 logements de typologie variée (lot libre, lot libre groupé et collectif) et que le projet s'inscrit dans un secteur AUA encadré par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoit l'aménagement du réseau viaire ;

**Considérant** qu'en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, « *lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* » ;

**Considérant** que ce projet relève des catégories 6° et 39° b) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas :

- « *Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des établissements public de coopération intercommunale* »,
- « *les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha* » ;

**Considérant la localisation du projet**

- sur un site ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière faisant l'objet d'un référencement (site Natura 2000, ZNIEFF...),
- sur des terres agricoles et des prairies,
- en dehors des zonages réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé en 2007 ;

**Considérant** que le terrain est majoritairement constitué de terres agricoles avec quelques prairies et des haies arbustives qui sont susceptibles de servir de refuge, de lieu de passage, de lieu de reproduction et représentent une source de nourriture pour certaines espèces ;

- qu'il appartient au pétitionnaire de s'assurer avant le démarrage des travaux de la présence ou de l'absence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats ;
- qu'en cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le pétitionnaire devra respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement), en recherchant l'évitement, puis la réduction des atteintes aux milieux naturels et, en cas d'impact résiduel, et sous réserve que le projet satisfasse aux conditions dérogatoires limitatives, obtenir un arrêté

préfectoral de dérogation pour destruction des espèces protégées et/ou de leurs habitats avant démarrage des travaux ;

**Considérant** que le projet prévoit comme mesures d'évitement et de réduction notamment :

- l'aménagement d'un espace vert central,
- l'aménagement de liaisons douces avec le centre bourg,
- la préservation des continuités paysagères et écologiques préexistante (lignes de vergers, arbres d'ornement ...)

Étant précisé que les clôtures devront être adaptées au passage de la petite faune afin de maintenir une certaine biodiversité ;

**Considérant** que les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement collectif existant ;

**Considérant** que le projet fera l'objet d'une étude d'incidence examinée dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement (Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques) ;

- que les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle et par des ouvrages aménagés ;
- que des sondages pédologiques ont permis de mettre en évidence l'absence de zones humides ;

**Considérant** que le projet doit être en conformité avec les préconisations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) afin d'assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques ;

**Considérant** qu'en conformité avec les politiques publiques de préservation de la biodiversité et de prévention des risques liés à la santé, il appartient au porteur de projet de privilégier des essences locales, non allergènes et non invasives et adaptées à leur environnement pour les plantations, et qu'il pourra s'appuyer sur le guide « Agir pour un urbanisme favorable à la santé- concepts & outils » de l'école des hautes études en santé publique afin d'étudier dans le projet des choix d'aménagement favorables à la santé ;

**Considérant** qu'il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires durant la phase chantier afin de limiter la gêne aux riverains, prévenir un éventuel risque de pollution et éviter les impacts sur l'environnement ;

**Considérant** qu'il ne ressort pas des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations spécifiques encadrant son autorisation, que le projet soit susceptible d'impact notable sur l'environnement au titre de l'annexe III de la directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;

#### Arrête :

##### Article 1<sup>er</sup> :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet d'aménagement d'un quartier d'habitation de 8 ha 65 a sur la commune de Cenon-sur-Vienne (86) n'est pas soumis à étude d'impact.

##### Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

##### Article 3 :

Le présent arrêté sera publié sur les sites Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine.

À Bordeaux, le 11 avril 2019

Pour le Préfet et par délégation,  
Pour le Directeur et par délégation  
Le Chef de la Mission  
Evaluation Environnementale  
Pierre QUINET

## Annexe 7 : Etude préliminaire au dossier Loi sur l'eau





Urbanisation des Bornais du Prieuré  
Commune de Cenon-sur-Vienne (86)

---

ETUDE PRELIMINAIRE AU  
DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS  
DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

---

 <p>1, Mail de la Papoterie 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS ☎ : 02.47.25.93.36 ☎ : 02.47.28.68.19 ✉ : <a href="mailto:thema37@thema-environnement.fr">thema37@thema-environnement.fr</a></p>	A17.173T
	DECEMBRE 2018
	Version Définitive

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
TABLE DES FIGURES .....	4
TABLE DES TABLEAUX .....	5
PREAMBULE .....	6
<b>1. ANALYSE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES .....</b>	<b>7</b>
1.1 LOCALISATION DU PROJET .....	7
1.2 ELEMENTS PEDOLOGIQUES ET PERMEABILITE .....	10
1.2.1 <i>Perméabilité</i> .....	10
1.3 ELEMENTS GEOLOGIQUES .....	12
1.3.1 <i>Contexte local</i> .....	12
1.3.2 <i>Risques</i> .....	16
1.4 ELEMENTS HYDROGEOLOGIQUES .....	21
1.4.1 <i>Contexte local</i> .....	21
1.4.2 <i>Masses d'eau souterraines concernées/considérées</i> .....	23
1.4.3 <i>Objectif des masses d'eaux concernées</i> .....	24
1.5 ELEMENTS HYDROGRAPHIQUES .....	25
1.5.1 <i>Contexte local</i> .....	25
1.5.2 <i>Hydrologie</i> .....	27
1.5.3 <i>Les écoulements superficiels</i> .....	28
1.5.4 <i>Qualité de l'écosystème aquatique superficiel</i> .....	32
1.5.5 <i>Risques inondation</i> .....	38
1.6 ZONAGES REGLEMENTAIRES RELATIFS AUX MILIEUX D'INTERET ECOLOGIQUE PARTICULIER .....	40
1.6.1 <i>Mesure d'inventaire</i> .....	40
1.6.2 <i>Mesure de protection : Natura 2000</i> .....	42
1.7 CADRE BIOLOGIQUE : MILIEUX PRESENTS AUX ABORDS DU PROJET .....	44
1.7.1 <i>Les Habitats naturels et la flore</i> .....	44
1.7.2 <i>La faune</i> .....	44
1.8 DELIMITATION DE ZONES HUMIDES .....	46
1.8.1 <i>Cadre réglementaire des investigations</i> .....	46
1.8.2 <i>Investigations liées à la végétation</i> .....	47
1.8.3 <i>investigations pédologiques</i> .....	49
1.8.4 <i>Analyse et conclusion</i> .....	53
1.9 USAGES DE L'EAU .....	55
1.9.1 <i>Usage du milieu aquatique comme milieu récepteur</i> .....	55
1.9.2 <i>Usage du milieu aquatique comme ressource en eau</i> .....	55
1.10 NUISANCES SONORES .....	57
<b>2. ANALYSE DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>59</b>
2.1 LOI SUR L'EAU : CLASSEMENT DANS LES RUBRIQUES DE LA NOMENCLATURE .....	59
2.2 S.D.A.G.E. LOIRE-BRETAGNE 2016-2021 .....	59
2.3 DECRET N°2016-1110 DU 11 AOUT 2016 .....	60
<b>3. MODALITES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES .....</b>	<b>61</b>
3.1 PRINCIPE .....	61
3.2 DIMENSIONNEMENT .....	61
3.2.1 <i>Hypothèses</i> .....	61
3.2.2 <i>Résultats</i> .....	62
ANNEXES .....	63

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Plan de localisation du projet à l'échelle 1/25 000 .....	8
Figure 2 : Carte cadastrale .....	9
Figure 3 : Localisation des tests de perméabilité .....	11
Figure 4 : Contexte géologique .....	15
Figure 5 : Aléa Retrait / gonflement des argiles .....	17
Figure 6 : Localisation des sites BASIAS/BASOL.....	19
Figure 7 : Zonage sismique de la France.....	20
Figure 8 : Réseau hydrographique .....	26
Figure 9 : Hydraulique à l'échelle du site et de ses abords .....	31
Figure 10 : Critères D.C.E.....	35
Figure 11 : Aléa du plan de prévention du risque inondation.....	39
Figure 12: Sites naturels sensibles .....	41
Figure 13: Sites NATURA 2000 .....	43
Figure 14 : Habitats du site d'étude : CORINE Land Cover .....	45
Figure 15 : Exemple d'horizons caractéristiques de zones humides.....	50
Figure 16 : Localisation des sondages pédologiques pour la délimitation des zones humides .....	51
Figure 17 : Périmètre de protection des captages A.E.P.....	56
Figure 18 : Caractéristiques liées aux nuisances sonores.....	58

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## TABLE DES TABLEUX

Tableau 1 : Références cadastrales .....	7
Tableau 2 : Perméabilité des sols mesurée (27 juillet 2018) .....	10
Tableau 3 : Caractéristiques des masses d'eau souterraines .....	23
Tableau 4 : Objectifs de qualité définis par le S.D.A.G.E. Loire-Bretagne 2010-2015 pour les masses d'eau souterraines .....	24
Tableau 5 : Caractéristiques hydrologiques .....	27
Tableau 6 : Caractérisation du bassin versant naturel .....	30
Tableau 7 : Débits caractéristiques des bassins versants .....	30
Tableau 8 : Objectifs de qualité des masses d'eaux superficielles concernées .....	32
Tableau 9 : Données biologiques et physico-chimiques de la masse d'eau concernée (2013) ....	36
Tableau 10 : Données biologiques et physico-chimiques de la masse d'eau concernée (2013) ..	37
Tableau 11 : Zonages d'inventaire relatifs aux milieux d'intérêt écologique particulier à proximité du site d'étude .....	40
Tableau 12 : Dénomination et situation de la zone d'étude par rapport au réseau Natura 2000	42
Tableau 13 : Liste des espèces contactées .....	44
Tableau 14 : Habitats identifiés au sein de la zone d'étude .....	48
Tableau 15 : Caractéristiques des sols sondés sur le site d'étude .....	52
Tableau 16 : Station d'épuration de Rochecorbon .....	55
Tableau 17 : Rubrique(s) de la nomenclature concernée(s) .....	59
Tableau 18 : Rubrique(s) du décret concernée(s) .....	60
Tableau 19 : Caractéristiques géométriques de l'ouvrage de gestion des E.P. ....	62

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## PREAMBULE

La commune de Cenon-sur-Vienne a pour projet, l'urbanisation d'une dent creuse sur le territoire communal, au droit du secteur des Bornais du Prieuré. Ce projet, à vocation principale d'habitat, une superficie d'environ 9 ha.

**Ce présent dossier constitue l'étude préalable au dossier Loi sur l'eau pour évaluer les contraintes environnementales « liées à l'eau » associées à la zone d'étude où l'aménagement est projeté.**

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

**1. ANALYSE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES**

**1.1 LOCALISATION DU PROJET**

Le secteur « des Bornais du Prieuré » se situe à environ 100 m à l'Ouest du centre bourg de la commune de Cenon-sur-Vienne. Le projet est bordé (cf. Figure 1) :

- au Sud par la rue de Languedoc ;
- à l'Ouest par la rue de Guyenne ;
- au Nord de la rue de Bretagne ;
- à l'Est par la rue de Touraine.

Le projet de lotissement couvrira à terme une zone d'environ 9 ha, actuellement quasiment occupée par des terres agricoles exploitées.

Les références cadastrales du périmètre projeté sont les suivantes (cf. Tableau 1 et Figure 2) :

**Tableau 1 : Références cadastrales**

SECTION CADASTRALE	N° DE PARCELLE		
AA	10	34	46
	11	353	47
	12	35	48
	13	36	51
	17	39	52
	20	40	
	27	41	
	28	43	
	32	271	
	33	44	

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

CARTE DE LOCALISATION

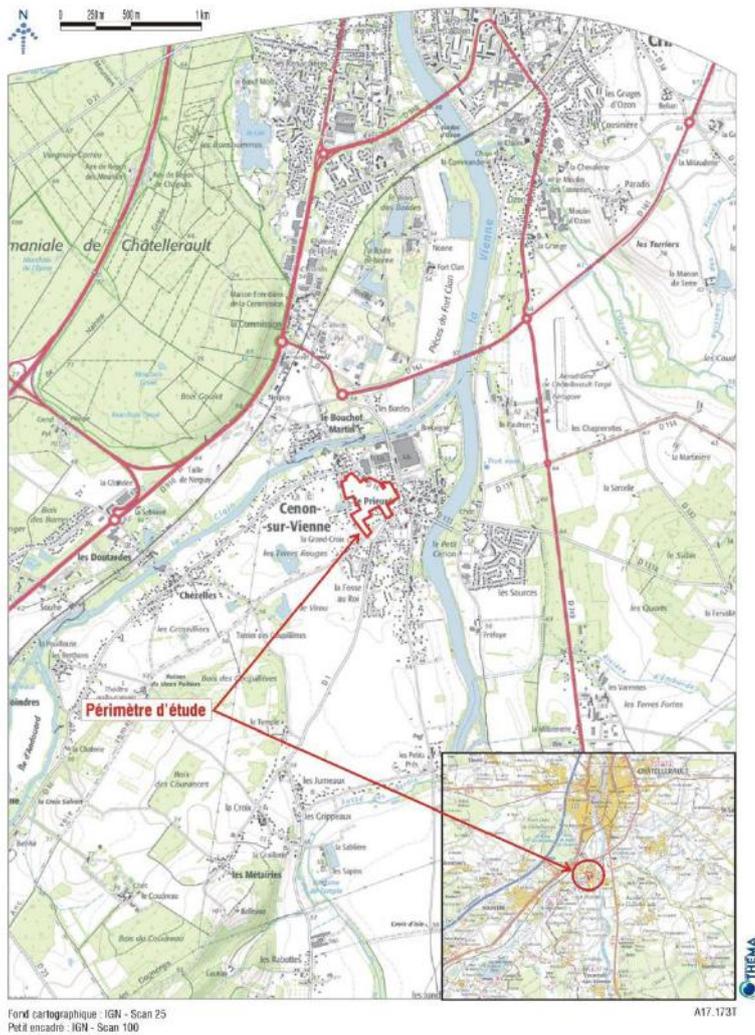


Figure 1 : Plan de localisation du projet à l'échelle 1/25 000

THEMA ENVIRONNEMENT – A17.173T – Décembre 2018 – Version Définitive

**CARTE CADASTRALE**

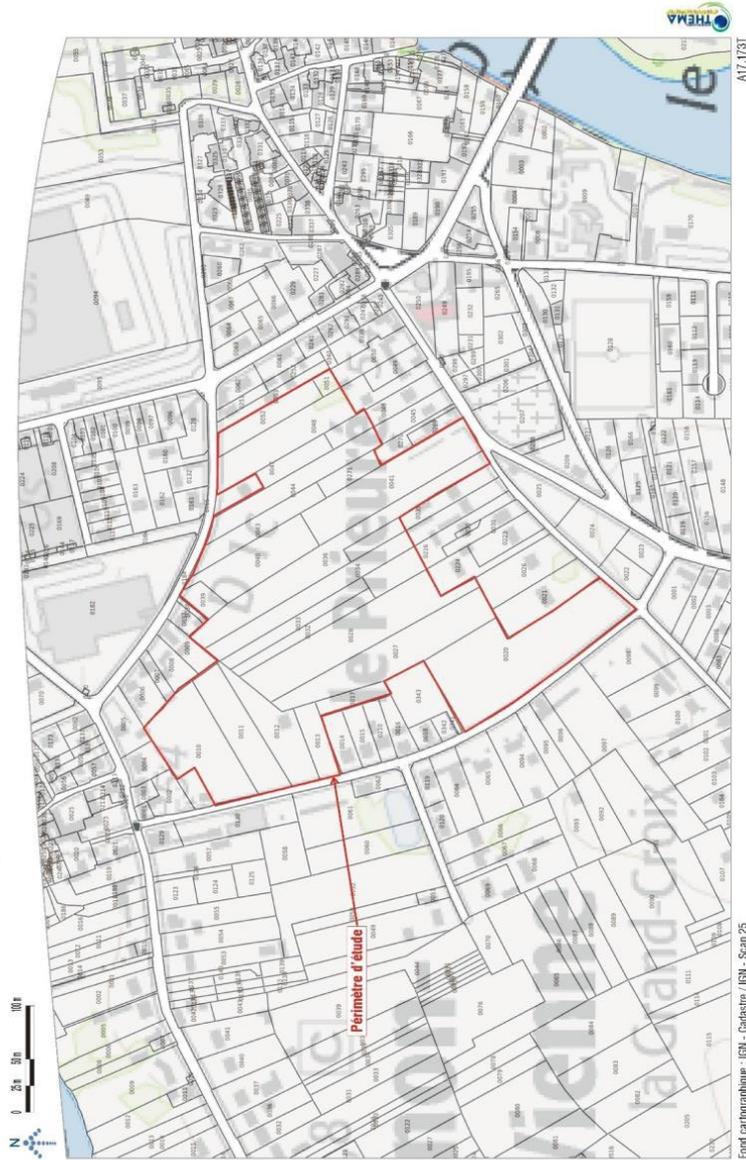


Figure 2 : Carte cadastrale

THEMATA ENVIRONNEMENT – A17.173T – Décembre 2018 – Version Définitive



Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## 1.2 ELEMENTS PEDOLOGIQUES ET PERMEABILITE

### 1.2.1 Perméabilité

Des tests de perméabilité ont été réalisés par le bureau d'études NCA Environnement le 27 juillet 2018. Ces tests, de type MATSUO (à la pelle), sont au nombre de 16). Les résultats sont présentés dans Tableau 2. La location des sondages de perméabilité est présentée sur la Figure 3.

Tableau 2 : Perméabilité des sols mesurée (27 juillet 2018)

SONDAGE	TYPE DE SOL	PROFONDEURS DES ESSAIS (m)	PERMEABILITE (mm/h)	
Tests à faible profondeur	n°2	Sable	1,10	82
	n°4	Sable	0,60	365
	n°6	Limon	0,70	156
	n°8	Limon	0,58	67
	n°10	Limon	0,60	63
	n°12	Limon	0,55	>500
	n°14	Limon	0,65	24
Tests dans les substrats	n°1	Sable	1,70	70
	n°3	Sable	1,50	>500
	n°5	Limon	1,50	87
	n°7	Sable	1,50	367
	n°9	Sable	1,90	140
	n°11	Sable	1,55	>500
	n°13	Sable	1,55	379
n°15	Sable	1,60	>500	

L'ensemble de l'étude pédologique montre que les terrains observés présentent une bonne aptitude à l'infiltration des eaux in situ. En effet, la perméabilité minimum mesurée en profondeur est de 70 mm/h (F1), ce qui est caractéristique d'un sol perméable.

Il faudra toutefois être plus attentif si des dispositifs d'infiltration sont installés dans les horizons de surface car les perméabilités mesurées lors des fouilles F14 et F16 sont nettement inférieures à celles rencontrées sur l'ensemble du site (23 et 33 mm/h). Nous pouvons malgré tout conclure que ce sol présente une très bonne capacité d'absorption et permettra ainsi une gestion des eaux pluviales in situ.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)



Figure 3 : Localisation des tests de perméabilité

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### 1.3 ELEMENTS GEOLOGIQUES

#### 1.3.1 Contexte local

Source : Carte géologique de la France à 1/50.000<sup>ème</sup> (feuille de Vouneuil-sur-Vienne n°567), B.R.G.M.

La feuille de Vouneuil-sur-Vienne couvre une région située à la confluence des rivières Clain et Vienne, entre les villes de Poitiers au Sud-Ouest et de Châtelleraut au Nord. Cette région est caractérisée par sa position charnière entre le Seuil du Poitou au Sud, le Bassin parisien au Nord-Est, et par la présence de nombreuses formations sédimentaires entrecoupées de lacunes stratigraphiques importantes. C'est un pays de plateaux peu élevés (150 m d'altitude au maximum), mais morphologiquement diversifié :

- au Sud-Ouest, les calcaires du Jurassique supérieur constituent un plateau dénudé, découpé par des vallons secs. C'est une région de cultures céréalières ;
- au Nord-Ouest et au Centre, les formations meubles argilo-sableuses du Cénomaniens donnent d'amples dépressions humides (vallées de la Pallu et de l'Envigne...) favorables aux cultures maraîchères. Les dépressions isolent des buttes témoins de craie turonienne ;
- à l'Est, les plateaux à recouvrements tertiaires et quaternaires forment de grandes surfaces tabulaires sur lesquelles se développent des prairies, des brandes et des forêts ;
- enfin, les riches vallées du Clain et de la Vienne, aux nombreuses terrasses étagées, constituent les axes privilégiés des voies de communication et demeurent les pôles d'attraction des agglomérations urbaines et industrielles.

Le site d'étude est principalement concerné par **des alluvions anciennes composés par des sables, graviers et galets (Fy)**. D'un point de vue stratigraphique, on observe de manière globale les formations suivantes, de la plus récente à la plus ancienne (cf. Figure 4) :

FORMATIONS SUPERFICIELLES, QUATERNAIRES ET TERTIAIRES :

- **(Fz) Alluvions actuelles** : limons et argiles (0 à 3 m d'altitude relative). Les alluvions actuelles sont composées d'argiles et de limons de débordement déposés par la rivière au moment des crues. Des niveaux tourbeux de petites dimensions s'intercalent souvent dans les zones les plus mal drainées. L'épaisseur des limons et argiles ainsi déposés est comprise entre 0,5 m et 3 m. Les alluvions actuelles recouvrent souvent des alluvions grossières sableuses et graveleuses, plus anciennes. Les alluvions actuelles correspondent au lit majeur de la rivière. Celui de la Vienne est particulièrement étroit et il s'encaisse dans les terrasses alluviales Fy et Fx. Ce phénomène est net entre Vouneuil et Cenon ;
- **(Fy) Alluvions anciennes** : sables, graviers et galets (3 à 10 m d'altitude relative). Ses matériaux sont identiques à ceux de la terrasse précédemment décrite (Fx) mais ils sont moins argileux et de meilleure qualité. Ils renferment une nappe alluviale et l'extraction des sables et graviers se fait en eau ; ainsi la large plaine alluviale de Saint-Cyr, sur la rive droite du Clain, se transforme progressivement en plan d'eau. L'épaisseur des matériaux est comprise entre 4 et 7 mètres ;

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

- **(Fx) Alluvions anciennes** : sables, graviers et galets (10 à 18 m d'altitude relative). Largement représentées, ces terrasses sont étagées entre 10 et 18 m au-dessus des deux principaux cours d'eau. Leurs constituants sont très différents suivant qu'ils proviennent de la vallée du Clain ou de celle de la Vienne :
  - vallée du Clain : les nombreuses carrières hors d'eau ouvertes dans ce niveau montrent une prédominance de sables et graviers de calcaire mêlés à des sables, graviers, galets de quartz et de silex ainsi que des blocs de grès. Les rares blocs de granite présents proviennent du seuil granitique de Ligugé que le Clain franchit en amont de Poitiers. En rive droite, à Saint-Georges-les-Baillargeaux, il existe un ancien méandre du Clain, encaissé sur plus de 10 m dans les calcaires jurassiques et comblé par des sables et graviers ;
  - vallée de la Vienne : les alluvions proviennent dans leur majorité du cours limousin de la rivière. Les sables et graviers, surtout quartzeux, sont également constitués par des roches éruptives et métamorphiques. Ces dernières sont souvent altérées et n'offrent aucune résistance à l'écrasement.
- **(Fw) Alluvions anciennes** : sables argileux rouges à galets de quartz (20 à 40 m d'altitude relative). Moins élevées que les précédentes, ces terrasses sont constituées par les mêmes composants (argile rouge, sables et graviers quartzeux, rares fragments altérés de roches éruptives) aussi bien sur la vallée du Clain que sur la vallée de la Vienne ;
- **(LP) Limons des plateaux plus ou moins argileux** : d'une puissance de 1 à 3 m, les limons occupent d'une manière générale, les plateaux situés à l'Est de la vallée de la Vienne à une altitude supérieure à 130 m. Au-dessous, ils sont moins épais et renferment des fragments de meulière de la formation sous-jacente. En surface, ce sont des limons sableux, gris dont une partie est d'origine éolienne. En profondeur, il s'agit de limons argileux bariolé, jaune-ocre et gris. Ils sont profondément altérés et portent des sols lessivés acides à hydromorphie hivernale.

FORMATIONS SECONDAIRES :

- **(C3a) Turonien (partie inférieure)** : craie blanche tendre à Inocérames (10 à 15 m). La craie blanche affleure abondamment à la partie inférieure des reliefs. Elle domine les marnes du Cénomaniens supérieur qui donnent en général une dépression de la surface topographique. Les couches sont bien stratifiées avec des bancs crayeux réguliers et des niveaux de calcaire subfeuilleté, un peu plus argileux et très friable. Au point de vue pétrographique il s'agit d'un calcaire micritique (souvent plus de 80 % de la roche). Des analyses effectuées par le B.R.G.M. sur des échantillons de la feuille Châtellerault montrent qu'avec le carbonate sont encore présents une phase argileuse formée surtout de smectites, un peu d'illite, du quartz et du mica en faible quantité, de fins débris d'organismes (Foraminifères, Cocolithes, spicules de Spongiaires...)

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

- **(C1-2b) Marnes à Ostracées** : un niveau de marnes gris bleuté à noires parfois un peu sableuses et glauconieuses termine le Cénomaniens. Il est peu épais, quelques mètres au plus, dans la partie occidentale de la feuille, peut-être lenticulaire et peu visible. Il ne donne pas lieu à des coupes significatives ou à des affleurements importants, mais se repère sur le terrain grâce à la présence de zones humides et parfois des Huîtres classiques. Les secteurs les plus favorables à l'observation sont, dans le quart Nord-Ouest de la feuille, la base de la cuesta turonienne de Marigny-Brizay à Naintré et au Sud-Est d'Auzon la partie en aval de l'Auzon. L'épaisseur de la formation marneuse croît vers l'Est. Le sondage d'Availles-en-Châtellerault a montré 14 m de marne franche précédée par 7 m de marne sableuse.

La gestion des eaux pluviales par infiltration semble possible au vu de l'historique de la commune mais également de la nature du sous-sol.

Cependant, ces prédispositions favorables doivent être vérifiées par la réalisation de tests d'infiltration sur l'ensemble du site

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## CONTEXTE GÉOLOGIQUE

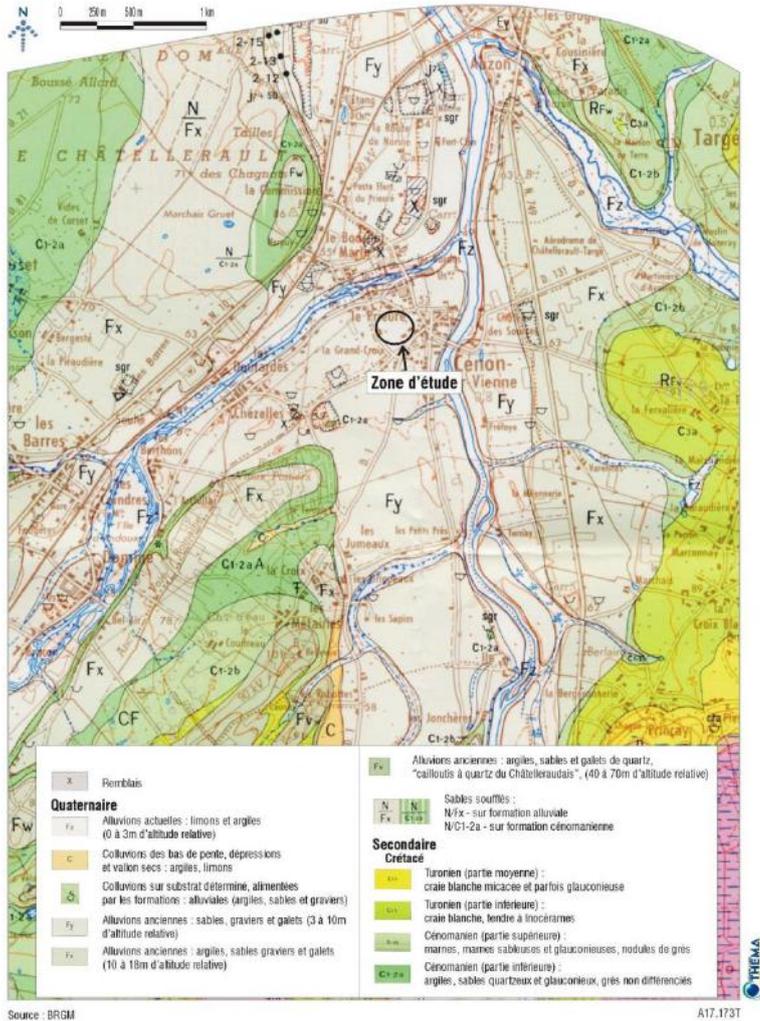


Figure 4 : Contexte géologique

THEMA ENVIRONNEMENT – A17.173T – Décembre 2018 – Version Définitive

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### 1.3.2 Risques

#### 1.3.2.1 Risque de cavités

Les affaissements occasionnés par les cavités peuvent générer des désordres sur les constructions.

Selon les informations du B.R.G.M. (site internet " www.cavites.fr "), **il n'existe aucune cavité naturelle ou artificielle sur le périmètre d'étude ou à proximité.**

#### 1.3.2.2 Aléa retrait/gonflement des argiles

Le risque de retrait/gonflement des argiles, entraînant des mouvements différentiels de terrains, est gradué selon une échelle d'aléas variant de nul à fort.

D'après la carte d'aléa du retrait-gonflement des sols argileux réalisée par le B.R.G.M. et disponible sur le site Internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr), la commune de Cenon-sur-Vienne est directement concernée par cet aléa.

Comme indiqué sur la Figure 5, établie à partir des données du B.R.G.M., le périmètre du projet **est situé en secteur d'aléa a priori faible.**

Le classement du site d'étude en **aléa faible en ce qui concerne le retrait/gonflement des argiles n'implique aucune vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction.**

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU MODIFIEE)

**ALÉA RETRAIT / GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**

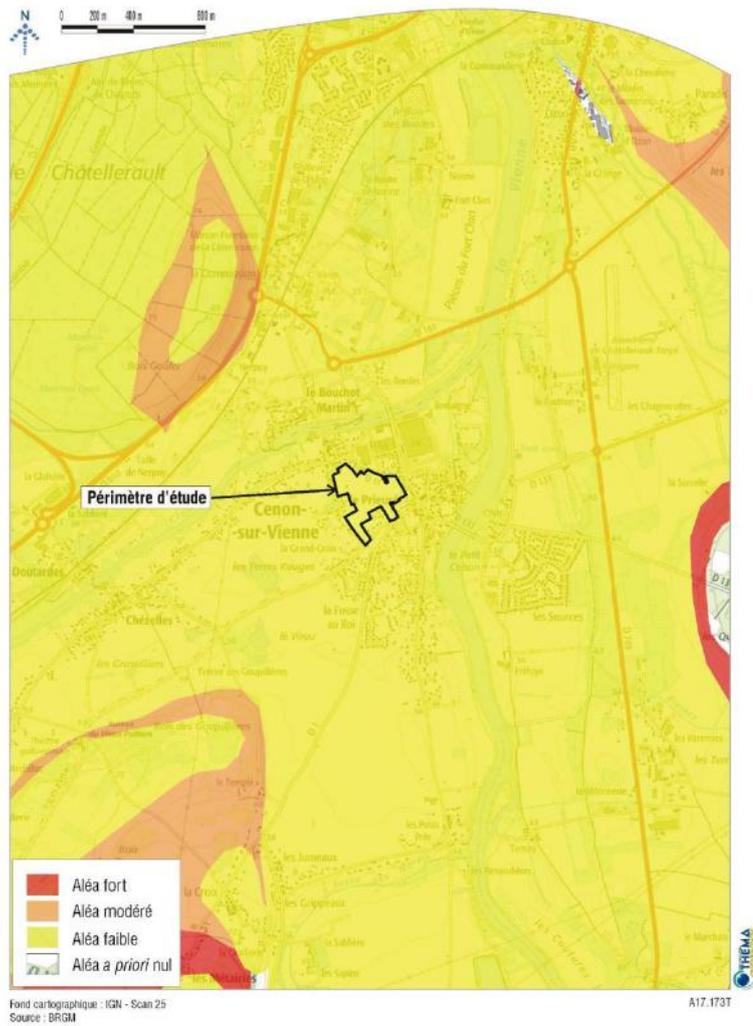


Figure 5 : Aléa Retrait / gonflement des argiles

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### 1.3.2.3 Pollution potentielle des sols

Deux bases de données du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (M.E.E.D.D.A.T.) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventifs ou curatifs :

- BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) réalisée avec le B.R.G.M. ;
- BASOL recensant les sites pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

*Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies. La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers. De par l'origine industrielle de la pollution, la législation relative aux installations classées est la réglementation la plus souvent utilisée pour traiter les situations correspondantes. On note que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne signifie pas obligatoirement qu'une pollution du sol existe à son endroit, mais seulement qu'une activité polluante a occupé le site dont les sols peuvent donc avoir été souillés.*

**Aucun site BASIAS ou BASOL n'est recensé sur le périmètre du projet d'Urbanisation des Bornais du Prieuré (cf. Figure 6).**

Pour information, les sites les plus proche sont aux nombres de 3 :

- identifiant POC8600043 : coutellerie, usine de construction mécanique, usine de matériel électrique industriel Etb BLEREAU (au Nord-Ouest du site) ;
- identifiant POC8602340 : usine d'appareils de levage et de manutention FENWICK (au Nord-Est du site) ;
- identifiant POC8602627 : garage de véhicules automobiles AQUILINA (au Sud-Ouest du site).

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### LOCALISATION DES SITES BASIAS/BASOL

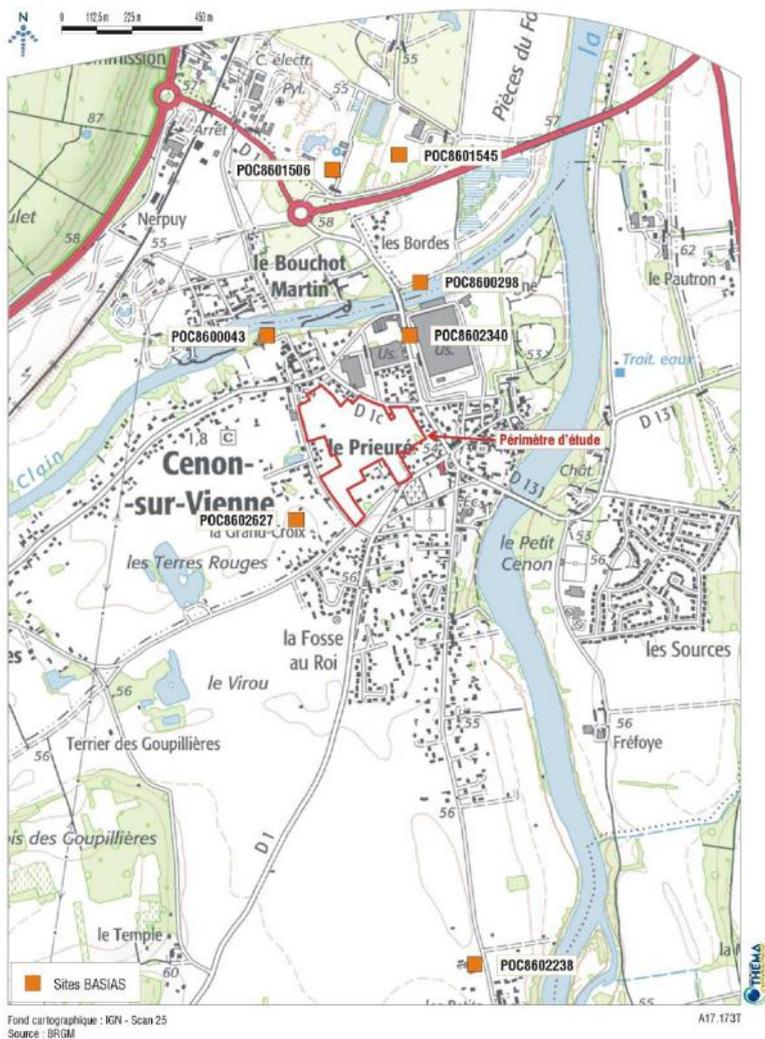


Figure 6 : Localisation des sites BASIAS/BASOL

THEMA ENVIRONNEMENT – A17.173T – Décembre 2018 – Version Définitive

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### 1.3.2.4 Risque sismique

Source : Ministère de l'écologie et du développement durable.

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 délimite cinq zones de sismicité croissante :

- une zone de sismicité très faible où il n'existe aucune prescription parasismique particulière ;
- quatre zones de sismicités faible, modérée, moyenne ou forte, dans lesquelles des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal", conformément aux articles R.563-3 et R.563-4 du Code de l'environnement.

Comme le montre Figure 7, la commune de Cenon-sur-Vienne est située en zone de sismicité **modérée** (niveau 3 sur 5, accélérations comprises entre 1,1 et 1,6 m/s<sup>2</sup>) à **moyen** (niveau 4 sur 5, accélérations comprises entre 1,6 à 3 m/s<sup>2</sup>). L'application des règles parasismiques est donc obligatoire, conformément à l'Eurocode 8 (Norme NF EN 1998 – Calcul des structures pour leur résistance au séisme).

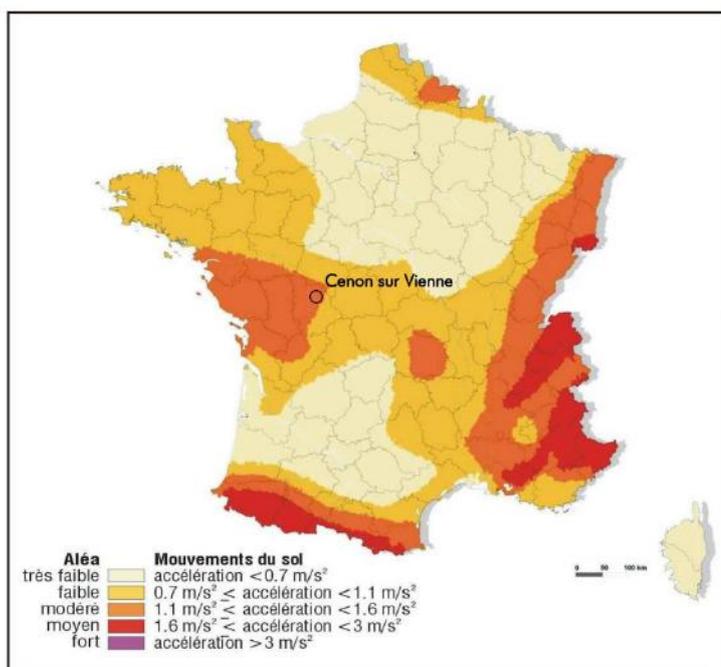


Figure 7 : Zonage sismique de la France

THEMA ENVIRONNEMENT – A17.173T – Décembre 2018 – Version Définitive

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## 1.4 ELEMENTS HYDROGEOLOGIQUES

### 1.4.1 Contexte local

Dans la région concernée par l'étude, les réservoirs aquifères sont essentiellement représentés par quatre aquifères, d'importance variable (du plus ancien au plus récent) :

FORMATIONS SECONDAIRES :

- **les dolomies et grès du Lias inférieur et de l'Infra-Lias** : totalement captif, ayant pour toit les marnes du Toarcien et pour mur le socle essentiellement aquiclude, il n'a été reconnu, dans cette région, que par le sondage de recherche minière de la Folie (n° 590.1.10) situé à proximité de l'angle Sud-Ouest de la feuille, sur la coupure Chauvigny. Sa faible puissance (18,00 m : de 120,80 à 138,82 m de profondeur) et surtout la qualité médiocre de son eau limitent considérablement ses possibilités de mise en exploitation ;
- **les assises carbonatées du Jurassique moyen et supérieur** : il s'agit, en fait, d'un aquifère multi-couche, l'alternance de calcaire argileux et de marnes de l'Oxfordien supérieur jouant le rôle d'une couche semi-imperméable dans la partie Ouest de la feuille. Ce réservoir renferme la plus importante nappe d'eau souterraine de la région. En grande partie libre dans le quart Sud-Ouest de la feuille, jusqu'à la vallée de la Vienne, elle devient ensuite semi-captive sous les placages semi-imperméables tertiaires et captive sous le Cénomaniens transgressif. Relativement bien connu dans sa partie libre, cet aquifère est caractérisé par une porosité dite "de fissures et de chenaux" déterminant localement des axes d'écoulement préférentiel à très forte transmissivité (de l'ordre de  $10^{-2}$  à  $10^{-1}$  m<sup>2</sup>/s). Le magasin, pris sur toute son épaisseur, ne doit donc être considéré que comme un aquifère potentiel. En effet, sous la zone karstifiée, la porosité du magasin devient très faible et les transmissivités n'y sont plus que de  $10^{-5}$  à  $10^{-4}$  m<sup>2</sup>/s, dans le meilleur des cas. On conçoit donc que ce type de réservoir, en structure monoclinale, possède une capacité de mise en réserve pluriannuelle relativement faible ;
- **les sables du Cénomaniens inférieur** : séparé de l'aquifère jurassique sous-jacent par le niveau semi-imperméable à imperméable formé par les argiles à lignite du Cénomaniens basai, ce magasin est constitué par des sables très fins, glauconieux, admettant des niveaux de grès et de calcaire bioclastique. Les qualités hydrodynamiques de ce réservoir sont médiocres. Les transmissivités y avoisinent  $10^{-4}$  m<sup>2</sup>/s ceci se traduisant par une productivité passable des ouvrages de captage (50 m<sup>3</sup>/h, au maximum, sur forage). La nappe contenue dans ce niveau est alimentée en grande partie à partir de ses affleurements et surtout au niveau des vallées du Clain et de la Vienne quand les alluvions reposent directement sur les sables ;
- **la craie tuffeau du Turonien** : il s'agit, sur le territoire de la feuille Vouneuil, d'un aquifère perché, de faible productivité et dont l'exploitation rationnelle n'est pas envisageable. Le rôle qu'il peut tenir dans l'hydrogéologie régionale est tout à fait secondaire. La géométrie de la surface piézométrique de la nappe qu'il contient épouse la forme de ses affleurements. On remarquera qu'à la faveur des éboulis de pente et des produits d'altération bordant les entablements crayeux, il se produit superficiellement une certaine continuité entre la nappe de la craie et celle, sous-jacente, des sables du Cénomaniens alors que les marnes situées entre les deux aquifères devraient, en principe, assurer une séparation très nette.

THEMA ENVIRONNEMENT – A17.173T – Décembre 2018 – Version Définitive

21

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

À ces quatre réservoirs s'ajoutent ceux formés par les dépôts superficiels :

FORMATIONS SUPERFICIELLES, QUATERNAIRES ET TERTIAIRES :

- **les placages tertiaires** : les niveaux sableux, conglomératiques ou calcaires contenus dans ces placages, constituent autant d'aquifères discontinus, à caractéristiques hydrodynamiques médiocres. L'ensemble peut donc être considéré comme un aquifère multicouche, à perméabilité hétérogène. Seuls, les calcaires lacustres datés du Ludien supérieur—Stampien inférieur (faciès sannoisien) forment un aquifère assez bien individualisé dont la faible puissance, cependant, limite les ressources. L'ensemble de ces niveaux aquifères donne naissance à de nombreuses sources, de faible débit, le long des thalwegs au contact des niveaux imperméables, interstratifiés ou de base. Malgré le peu d'intérêt qu'ils présentent en tant que ressource exploitable, le rôle hydrogéologique de ces dépôts est loin d'être négligeable. Ils couvrent, en effet, près de la moitié de la feuille et, quand ils sont en contact direct avec le Jurassique, participent à l'alimentation de ce dernier sous la forme d'un volant hydraulique régulateur ;
- **les alluvions quaternaires** : ils ne prennent de l'importance que dans les vallées du Clain et de la Vienne. Généralement peu épais (8 à 9,00 m, au maximum, dans la vallée de la Vienne), d'extension assez limitée, ils ne jouent qu'un rôle d'aquifère transitoire entre les nappes riveraines et le cours d'eau drainant. L'intérêt qu'ils présentent réside en deux facteurs :
  - quand ils sont exempts de matériaux argileux et suffisamment épais, ils possèdent de très bonnes transmissivités (de l'ordre de  $5 \cdot 10^{-2}$  à  $10^{-1}$  m<sup>2</sup>/s) ceci se traduisant par l'obtention de fortes productivités pour un rabattement peu prononcé de la surface piézométrique de la nappe (forts débits spécifiques) ;
  - les captages implantés dans ces nappes alluviales bénéficient généralement de la présence du cours d'eau, ce dernier jouant le rôle d'une limite alimentée, garantissant ainsi la pérennité des débits d'exploitation obtenus. Par contre, ceci peut s'avérer néfaste quand le captage est utilisé pour l'alimentation en eau potable. En effet, une pollution du point d'eau par la rivière est toujours à craindre, l'effet filtrant des matériaux alluvionnaires ne devenant efficace qu'à partir d'une certaine distance. Enfin, ce rôle de limite alimentée ne peut être effectif que si l'altitude du mur de la nappe alluviale est suffisamment inférieure à celle du cours d'eau.

La conception des ouvrages de gestion des eaux pluviales, notamment par infiltration, devra tenir compte de la présence de ces nappes d'accompagnement, mais aussi des interactions entre ses nappes : ces nappes (notamment la nappe alluviale) ne devront pas « se déverser » au sein de ces ouvrages (1 m d'épaisseur minimum entre le toit de la nappe et le fond des ouvrages).

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

#### 1.4.2 Masses d'eau souterraines concernées/considérées

Les masses d'eau souterraines concernées par le projet et leurs caractéristiques sont présentées dans le Tableau 3 (de la plus affleurante à la plus profonde) :

Tableau 3 : Caractéristiques des masses d'eau souterraines

NOM DE LA MASSE D'EAU	ANNEE DE L'EVALUATION	EVALUATION DE L'ETAT					TENDANCE SIGNIFICATIVE ET DURABLE A LA HAUSSE
		ETAT CHIMIQUE	NITRATE	PESTICIDE	PARAMETRE(S) DECLASSANT(S)	ETAT QUANTITATIF	
FRGG110 : Alluvions Vienne	2013	2	2	2	/	2	/
FRGG122 : Sables et grès libres du Cénomanién unité de la Loire	2013	2	2	2	/	3	/
FRGG073 : Calcaires du Jurassique supérieur captif du Haut-Poitou	2013	2	2	2	/	2	/
FRGG067 : Calcaires à silex captifs du Dogger du Haut-Poitou	2013	2	2	2	/	2	/
FRGG130 : Calcaires et marnes captifs du Lias de la marche nord du Bourbonnais	2013	2	2	2	/	2	/
FRGG131 : Grès et arkoses captifs du Trias de la marche nord du Bourbonnais	2013	2	2	2	/	2	/

Légende : 2=Bon état / 3= Etat médiocre

On note une bonne qualité chimique pour les paramètres chimiques de la masse d'eau pour l'ensemble des masses d'eau.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

De même l'état quantitatif est bon pour quasiment l'intégralité des masses d'eau sauf pour la FRGG122 : Sables et grès libres du Cénomaniens unité de la Loire.

### 1.4.3 Objectif des masses d'eaux concernées

Les objectifs de qualité définis par le S.D.A.G.E. Loire-Bretagne 2010-2015, approuvé le 18 novembre 2009, pour les masses d'eau souterraines concernées sont présentés dans le Tableau 4 :

Tableau 4 : Objectifs de qualité définis par le S.D.A.G.E. Loire-Bretagne 2010-2015 pour les masses d'eau souterraines

NOM DE LA MASSE D'EAU	OBJECTIFS CHIMIQUES	PARAMETRE(S) FAISANT L'OBJET D'UN REPORT OBJECTIF CHIMIQUE	MOTIVATION DU CHOIX DE L'OBJECTIF CHIMIQUE	OBJECTIF QUANTITATIF
FRGG110 : Alluvions Vienne	2015	/	/	2015
FRGG122 : Sables et grès libres du Cénomaniens unité de la Loire	2015	/	/	2021
FRGG073 : Calcaires du Jurassique supérieur captif du Haut-Poitou	2015	/	/	2015
FRGG067 : Calcaires à silex captifs du Dogger du Haut-Poitou	2015	/	/	2015
FRGG130 : Calcaires et marnes captifs du Lias de la marche nord du Bourbonnais	2015	/	/	2015
FRGG131 : Grès et arkoses captifs du Trias de la marche nord du Bourbonnais	2015	/	/	2015

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## 1.5 ELEMENTS HYDROGRAPHIQUES

### 1.5.1 Contexte local

Source : *Wikipedia*

La zone d'étude est située au sein " du bec " de la confluence entre la Vienne et le Clain, affluent rive gauche de la Vienne. Le site d'étude est donc aux seins des bassins versants de la Vienne et du Clain.

La Figure 8 présente le réseau hydrographique aux abords du site d'étude.

#### 1.5.1.1 La Vienne

La Vienne est une rivière française traversant les départements de la Haute-Vienne et de la Vienne) et une partie de la Creuse (2 km en rive droite seulement), de la Corrèze, de la Charente, ainsi que de l'Indre-et-Loire.

Elle prend sa source en Corrèze, sur le plateau de Millevaches, à partir de quatre à cinq petits ruisseaux, au pied du mont Audouze, à une altitude comprise entre 860 et 895 m N.G.F., entre les communes de Saint-Setiers, Millevaches et Peyrelevade. D'une longueur de 372 km, elle est l'un des principaux affluents de la Loire, avec l'Allier et le Cher, et le plus gros en termes de débit. Elle se jette dans la Loire à Candes-Saint-Martin.

#### 1.5.1.2 Le Clain

Le Clain est une rivière de la région Nouvelle-Aquitaine, dans les départements de la Charente et de la Vienne. C'est un affluent rive gauche de la Vienne, et donc un sous-affluent du fleuve la Loire.

Le Clain prend sa source au Sud de Hiesse dans le département de la Charente, et traverse le département de la Vienne où réside l'essentiel de son cours. D'une longueur de 144 km, le Clain se jete dans Vienne, près de Châtellerault, à Cenon-sur-Vienne<sup>3</sup>.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

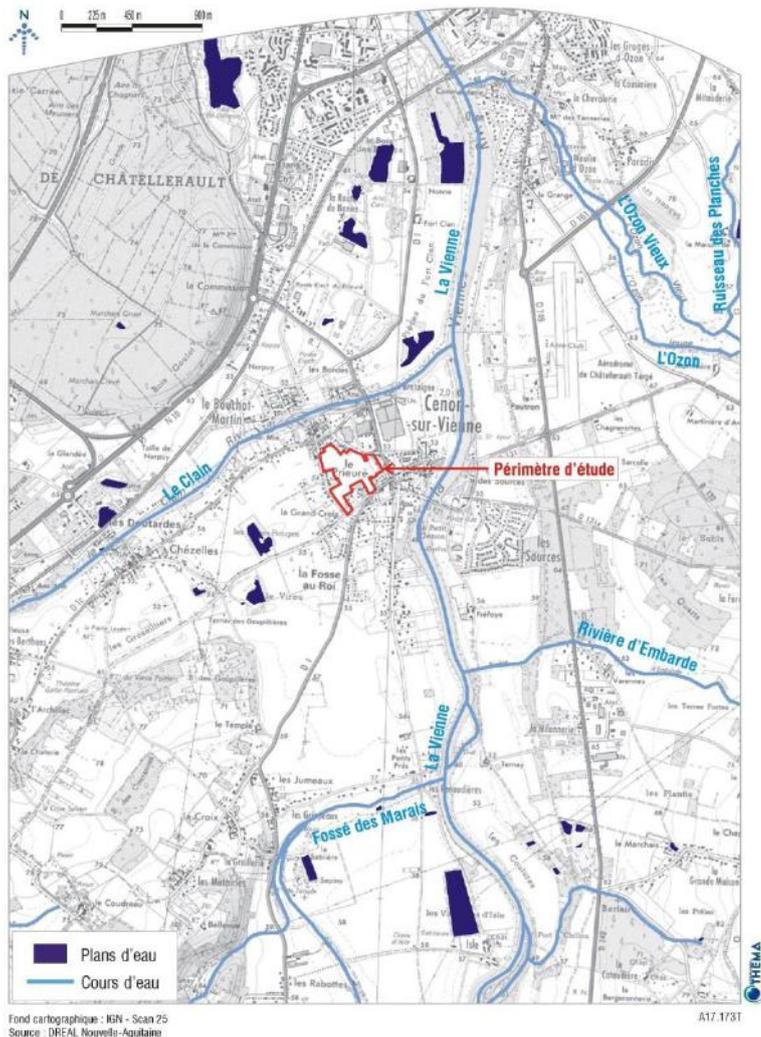


Figure 8 : Réseau hydrographique

THEMA ENVIRONNEMENT – A17.173T – Décembre 2018 – Version Définitive

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
 ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

**1.5.2 Hydrologie**

Le réseau de suivi hydrologique de la Banque Hydro dispose d'une station à Châtelleraut pour la Vienne (à environ 4 km à l'aval du site du projet) ainsi que d'une station à Dissay pour le Clain (à environ 15 km en amont). Le Tableau 5 présente les données hydrologiques relatives à ces stations de références :

**Tableau 5 : Caractéristiques hydrologiques**

DEBITS CARACTERISTIQUES	LA VIENNE A CHATELLERAUT (PONT HENRI IV) : L3100610	LE CLAIN A DISSAY : L2501610
Chronique (dates / année)	1918-2014 / 30 ans	1965-2018 / 53 ans
Surface BV (km²)	9 984	2 881
Débit décennal de crue Q10 (m³/s)	1 300	210
Module (m³/s)	110	20,90
D.C. 10 (m³/s)	26,80	5,76
Q.M.N.A.5 (m³/s)	12,60	2,9

\* Données Banque HYDRO D.R.E.A.L.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### 1.5.3 Les écoulements superficiels

#### 1.5.3.1 Bassin versant intercepté

En se basant sur le diagnostic de terrain, les ruissellements à l'échelle du site se font globalement de la manière suivante (cf. Figure 9) :

- majoritairement l'ensemble des écoulements d'eaux pluviales de la zone d'étude s'écoule de manière diffuse et s'infiltré selon un axe Sud-Est/ Nord-Ouest jusqu'au 2 points bas du site ;
- de manière plus partielle, une partie des écoulements du site s'écoule selon un axe Nord-Ouest / Sud-Est ;
- au droit des vergers, les écoulement stagnent et s'infiltrent localement.

D'un point de vue du bassin versant intercepté, les écoulements interceptés **par le projet sont limités à son unique emprise**. Ainsi, on n'observe pas **la présence d'apports de fonds supérieurs** (ou hauts fonds) captés par le périmètre projet.

#### 1.5.3.2 Evaluation des débits de ruissellement

##### 1.5.3.2.1 Les méthodes

Les débits de ruissellement théoriques des terrains à l'état actuel peuvent être estimés. En effet, les bassins versants ruraux concernés ont des superficies allant de quelques hectares à moins de 200 km<sup>2</sup>. Ces bassins versants ne disposent pas de données mesurées pour l'estimation des débits de pointe. Les méthodes utilisées pour cette évaluation sont celles de la **formule rationnelle** et de la **formule de crupédix**. Leurs champs d'applications est le suivant :

- la **méthode rationnelle** est à utiliser pour les bassins versants inférieurs à 1 km<sup>2</sup> ;
- la **formule de crupédix** est à utiliser pour les bassins versants dont la surface est supérieure à 10 km<sup>2</sup> ;
- la **formule combinée** est à utiliser pour les bassins versants intermédiaires compris entre 1 et 10 km<sup>2</sup>. Cette formule est la moyenne pondérée en fonction de la surface et des valeurs de Q10 de la méthode rationnelle et de la formule de crupédix.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

Ces méthodes s'emploient de la manière suivante :

- **La méthode rationnelle** (bassin versant inférieur à 1 km<sup>2</sup>) :

$$Q_{10} = C.i.A/3,6$$

Où :

- ⇒ *C est le coefficient de ruissellement,*
- ⇒ *i est l'intensité de la pluie décennale (mm/h),*
- ⇒ *A est la surface de bassin versant (km<sup>2</sup>),*
- ⇒ *Q<sub>10</sub> est le débit de pointe décennal (m<sup>3</sup>/s) auquel un facteur 2 est appliqué pour obtenir le Q<sub>100</sub>.*

Le calcul de " i ", a été effectué à partir des paramètres de MONTANA de la station de Poitiers-Biard (86) sur la période 1957-2008 :

$$h(t) = a.t^{(1-b)}$$

Où :

- ⇒ *h est la hauteur de pluie en mm,*
- ⇒ *t est la durée en minutes,*
- ⇒ *a & b sont les paramètres de MONTANA avec a = 3,493 et b = 0,491 pour un pas de temps de 6 minutes à 1 heure pour une durée de retour 10 ans.*

- **La méthode de crupédix** (bassin versant supérieur à 10 km<sup>2</sup>) :

$$Q_{10} = R.(P_{10}/80)^2.S^{0,8}$$

Où :

- ⇒ *P<sub>10</sub> est la pluie journalière décennale ,*
- ⇒ *R est le paramètre R,*
- ⇒ *S est la surface de bassin versant (km<sup>2</sup>),*
- ⇒ *Q<sub>10</sub> est le débit de pointe décennal (m<sup>3</sup>/s) auquel un facteur 2 est appliqué pour obtenir le Q<sub>100</sub>.*

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

#### 1.5.3.2.2 Détermination du débit de pointe

Pour l'estimation des débits superficiels naturels avec **la méthode rationnelle**, on rappellera les critères suivants (cf. Tableau 6) :

Tableau 6 : Caractérisation du bassin versant naturel

SITE D'ETUDE (ha)	BASSIN VERSANT CAPTE (ha)	SUPERFICIE TOTALE COLLECTEE (ha)	PENTE MOYENNE (%)	GEOLOGIE/PEDOLOGIE AU DROIT DU SITE	OCCUPATION DU SOL AU DROIT DU PROJET
8,17	0	9	1 à 5%	Limons et argiles compacts	Bassin versant représenté par des terrains cultivés

On retiendra donc comme débits caractéristiques des bassins versants comprenant le projet (cf. Tableau 7) :

Tableau 7 : Débits caractéristiques des bassins versants

BASSIN VERSANT	SUPERFICIE TOTALE COLLECTEE (ha)	METHODE	TEMPS DE CONCENTRATION (min)	COEFFICIENT DE RUISSELLEMENT <sup>1</sup>	Q <sub>10</sub> DEBIT DECENNAL (L/s)	Q <sub>20</sub> DEBIT VICENNAL (L/s)	Q <sub>100</sub> DEBIT CENTENNAL (L/s)
Projet	8,17	Rationnelle	13	0,35	474	592	948

<sup>1</sup> BOURRIER R., 1997. Les réseaux d'assainissement. p 105. Lavoisier TEC & DOC.  
THEMA ENVIRONNEMENT – A17.173T – Décembre 2018 – Version Définitive

**HYDRAULIQUE À L'ÉCHELLE DU SITE**

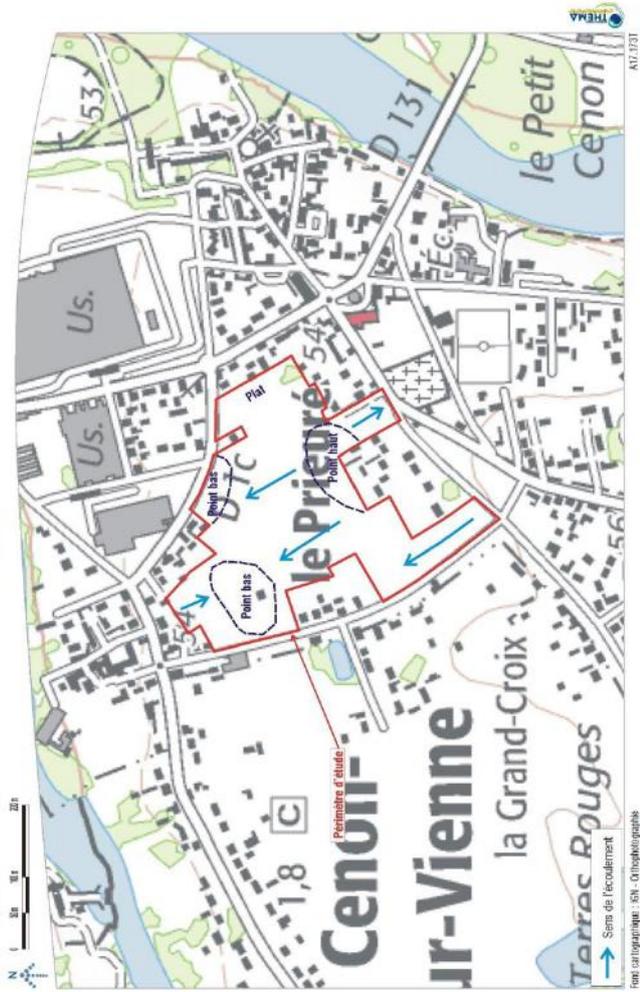


Figure 9 : Hydraulique à l'échelle du site et de ses abords

THEMA ENVIRONNEMENT – A17.173T – Décembre 2018 – Version Définitive

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### 1.5.4 Qualité de l'écosystème aquatique superficiel

Sources : A.E.L.B.

#### 1.5.4.1 Objectif de qualité des Masse d'Eau (M.E.)

Les objectifs de qualité correspondent aux niveaux de qualité fixés pour un tronçon de cours d'eau à une échéance déterminée, afin que celui-ci puisse remplir la ou les fonctions jugées prioritaires (eau potabilisable, baignade, vie piscicole, équilibre biologique...). Ils se traduisent aujourd'hui par une liste de valeurs à ne pas dépasser pour un certain nombre de paramètres. En outre, la Directive Cadre sur l'Eau (D.C.E. : directive CE n°2000/60 du 23 octobre 2000) impose aux états membres de parvenir d'ici 2021 ou 2027 suivant les masses d'eau considérées, à un bon état écologique des eaux de surface européennes. Une grille d'évaluation du bon état écologique est en cours de validation (circulaire D.C.E. 2005-12).

Dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Loire-Bretagne 2010-2015, l'objectif de qualité se compose pour chaque masse d'eau d'un niveau d'ambition et d'un délai. Les niveaux d'ambition sont le bon état et, dans le cas particulier des masses d'eau fortement modifiées ou artificialisées, le bon potentiel.

On notera que le S.D.A.G.E. du bassin Loire Bretagne 2016-2021, approuvé le 18 novembre 2015 et entré en vigueur le 22 décembre 2015, a défini, pour les masses d'eau superficielles concernées par le projet, les objectifs de qualité suivants (cf. Tableau 8) :

Tableau 8 : Objectifs de qualité des masses d'eaux superficielles concernées

NOM ET CODE DE LA MASSE D'EAU	OBJECTIF D'ETAT ECOLOGIQUE		OBJECTIF D'ETAT CHIMIQUE		OBJECTIF D'ETAT GLOBAL	
	OBJECTIF	DELAJ	OBJECTIF	DELAJ	OBJECTIF	DELAJ
FRGR0360b : « La Vienne depuis le complexe de Chardes jusqu'à la confluence avec le Clain »	Bon état	2021	Bon état	N.D.	Bon état	N.D.
FRGR0392b : « Le Clain depuis Saint-Benoit jusqu'à la confluence avec la Vienne »	Bon état	2027	Bon état	N.D.	Bon état	N.D.

Les pressions qui sont à l'origine de la non atteinte du bon état écologique sont les mêmes pour la masse d'eau FRGR0360b et FRGR0392b, à savoir :

- les macropolluants ;
- les pesticides ;
- la morphologie ;
- les obstacles à l'écoulement (continuité écologique) ;
- l'hydrologie.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

#### 1.5.4.2 Qualité biologique et physico-chimique de la masse d'eau : état des lieux des masses d'eau

##### 1.5.4.2.1 Paramètres étudiés

Les mesures sont effectuées via un réseau de stations de mesures selon les grilles de la Directive européenne Cadre sur l'Eau (200/60/CE) à partir de prélèvements ponctuels réalisées selon la norme NF EN 25667 (ISO 5667-6) de décembre 1993. Les paramètres de détermination de la qualité des eaux sont les suivants :

- Les indicateurs biologiques (à travers 3 principaux indices) :
  - L'Indice Biologique Diatomique (I.B.D.) : la bio-indication de la qualité de l'eau par les peuplements diatomiques a conduit à la mise en place de l'indice biologique Diatomées (I.B.D.) dont la version à utiliser est l'I.B.D. 2007 (norme AFNOR - NF T 90-354, Décembre 2007). Les diatomées sont des algues microscopiques particulièrement sensibles aux conditions environnementales. La rapidité de leur cycle de développement (de quelques heures à quelques jours) en fait des organismes intégrateurs de changements physico-chimiques des milieux. Elles réagissent aux pollutions par les matières organiques, l'acidification, la minéralisation, ainsi que les éléments nutritifs tels que l'azote et le phosphore. Dans le cas de pollutions diffuses ou ponctuelles, les espèces sensibles à la pollution disparaissent et laissent la place aux espèces pollu-résistantes, pouvant vivre dans les eaux de mauvaise qualité ;
  - L'Indice Biologique Global (I.B.G.) : I.B.G. renseigne par l'intermédiaire des invertébrés aquatiques à la fois sur la qualité de l'habitat et de l'eau. A partir d'un échantillonnage stratifié (norme AFNOR - NF T 90-350, Mars 2004 et circulaires DCE 2007/22 du 11 avril 2007 et son rectificatif DCE 2008/27 du 20 mai 2008) de la macrofaune benthique bio-indicatrice, la méthode permet de qualifier la qualité biologique du milieu. En effet, les invertébrés aquatiques sont des organismes sensibles aux différentes formes de perturbations physiques ou chimiques des milieux aquatiques. Le protocole de détermination se nomme l'Indice Biologique Global (IBG) et celui adapté au cours d'eau profond (IBGA) ;
  - L'Indice Poissons Rivières (I.P.R.) : l'I.P.R. (norme AFNOR - NF T 90-344, Mai 2004) a pour but de mesurer l'écart entre la composition du peuplement de poissons sur une station donnée (observée à partir d'un échantillonnage par pêche électrique), et la composition du peuplement attendue en situation de référence, c'est-à-dire dans des conditions pas ou très peu modifiées par l'homme. Cet indice tient à la fois compte de la diversité, de la densité et des caractéristiques écologiques des différentes espèces qui composent un peuplement piscicole en comparaison à celles d'un peuplement théorique. Cet outil d'évaluation est particulièrement adapté aux orientations décrites par la directive cadre sur l'eau (D.C.E.) sur la mesure du bon état écologique d'un cours d'eau mais ne peut se substituer à une étude déterminant les impacts d'une perturbation donnée.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

- Les indicateurs physico-chimiques à travers :
  - l'oxygène (O<sub>2</sub>) dissous : la concentration de l'oxygène dans une eau naturelle peut constituer un facteur limitant pour les écosystèmes aquatiques si elle est trop faible. Elle varie avec la température, la pression atmosphérique, la pression partielle de vapeur d'eau et la pression partielle de l'oxygène dans l'air. Dans un biotope aquatique, la solubilité potentielle de l'oxygène va être réduite par des facteurs écologiques tels que la salinité et la DTO (Demande Totale en Oxygène) = DCO (Demande Chimique en Oxygène) + DBO5 (Demande Biologique en Oxygène à 5 jours). La Demande en oxygène chimique (COD) est également mesurée de même que la quantité d'azote exprimée en Azote Total Kjeldhal (NTK). Indispensable à la vie et absorbée par le processus de biodégradation des matières organiques oxydables (proviennent pour l'essentiel des rejets domestiques et industriels) ; l'oxygène dissous n'est pas présent en concentrations équivalentes sur toute la hauteur de la colonne d'eau. Les eaux superficielles sont mieux oxygénées que les eaux profondes et le manque d'oxygène près de la surface est renforcé par l'eutrophisation, notamment en été ;
  - les proliférations végétales ou phytoplancton révèlent, à travers les teneurs en chlorophylle (Chloro. A) et saturation en oxygène (sat O<sub>2</sub>), le développement des micro-algues dans l'eau des rivières. Une prolifération des algues est liée à un excès de nutriments (phosphore et azote) dans l'eau. Ce phénomène (eutrophisation) se traduit par une dégradation de la qualité de l'eau (augmentation de la charge en matières organiques, diminution de la transparence, importantes variations nyctémérales de l'oxygène dissous, pouvant être dommageable pour la vie piscicole) ;
  - les nutriments : il s'agit du phosphore (P) et des phosphates (PO<sub>4</sub><sup>3-</sup>, sels de l'acide orthophosphorique) et des matières azotées, éléments minéraux nutritifs essentiels pour les végétaux :
    - NH<sub>4</sub><sup>+</sup> (azote ammoniacal ou ammonium) : ion représentant la forme réduite et soluble de l'azote dans l'eau) ;
    - NO<sub>2</sub> (nitrites) : une des formes minérales oxydées de l'azote. Les nitrites s'insèrent dans le cycle de l'azote entre l'ammoniaque et les nitrates. Leur présence est due soit à l'oxydation bactérienne de l'ammoniaque, soit à la réduction des nitrates ;
    - NO<sub>3</sub> (nitrates) : une des formes minérales oxydées de l'azote. Ils jouent un rôle important comme engrais, car ils constituent le principal aliment azoté des plantes, dont ils favorisent la croissance. L'accroissement des teneurs en nitrate provoque également un impact sur l'environnement. Il est à l'origine avec d'autres substances telles que les phosphates de l'eutrophisation des cours d'eau et du littoral. Par ailleurs, ils présentent au-delà de certaines concentrations un risque pour le nourrisson et les femmes enceintes (méthémoglobinémie). On rappelle que la réglementation européenne et française interdit la distribution d'une eau dont les teneurs en nitrates dépassent 50 mg/L.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

- la température pour les salmonicoles et les cyprinicoles : elle conditionne la nature des communautés biologiques qui peuplent le cours d'eau ainsi que les caractères de leur développement et de la croissance des espèces. Plus la température augmente, plus la teneur en oxygène dissous à saturation diminue ;
- Le pH (acidité des eaux) : il varie en fonction de la nature du substrat géologique sur lequel sont installés les écosystèmes aquatiques. En règle générale, le pH est au moins de 6 et les continentales " moyennes " ont un pH légèrement supérieur à la neutralité (7). Des variations importantes de pH sont indicatrices d'une instabilité des conditions du milieu liée à l'eutrophisation et résultant de l'alternance de phases de libération d'oxygène pendant la journée (intense photosynthèse) et de consommation d'oxygène avec libération de dioxyde de carbone la nuit (intense respiration).

#### 1.5.4.2.2 Modalités d'analyse

Les résultats des données des stations de suivi ont été utilisés, par l'Agence de l'eau pour définir l'état des masses d'eau au regard des critères de la D.C.E.. Globalement, l'évaluation de la qualité d'une masse d'eau s'effectue selon la double entrée suivante.

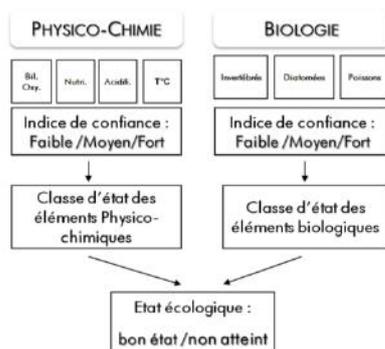


Figure 10 : Critères D.C.E.

En fonction des données disponibles, l'analyse est corrélée à un indice de confiance indiquant le degré de fiabilité de l'expertise selon trois niveaux :

- **Faible** : très peu de données ou données non exploitables pour évaluer l'état écologique de la masse d'eau ;
- **Moyen** : données partielles ne permettant pas de définir avec assurance l'état écologique de la masse d'eau ;
- **Elevé** : données suffisantes pour évaluer l'état écologique de la masse d'eau.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ÉTUDE PRÉLIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIÉE)

1.5.4.2.3 Etat des masses d'eau concernées

1.5.4.2.3.1 FRGR0360b : « La Vienne depuis le complexe de Charades jusqu'à la confluence avec le Clain »

La date d'objectif d'atteinte du bon état écologique est 2021. Les données biologiques et physico-chimiques de l'état écologique 2013 de cette masse sont synthétisées dans le Tableau 9 :

Tableau 9 : Données biologiques et physico-chimiques de la masse d'eau concernée (2013)

		2013
SYNTHÈSE ÉTAT DE LA M.E.	Etat écologique de la M.E.	3
	Niveau de confiance	3 : élevé
	Éléments biologiques	3
	Éléments physico-chimiques généraux	3
	Etat Polluants spécifiques	2
INDICATEURS BIOLOGIQUES	I.B.D.	3
	I.B.G. / I.B.G.A.	1
	I.B.M.R.	2
	I.P.R.	2
PARAMÈTRES PHYSICO- CHIMIQUES GÉNÉRAUX	O <sub>2</sub> dissous	/
	Taux saturation/O <sub>2</sub>	/
	D.B.O.5.	/
	C.O.D.	/
	PO <sub>4</sub> <sup>3-</sup>	/
	Phosphate Total	/
	NH <sup>4+</sup>	/
	NO <sub>2</sub>	/
	NO <sub>3</sub>	/
	T°C	/
	pH min	/
pH max	/	

Qualité : 1=Très bonne / 2=Bonne / 3=Moyenne / 4= Médiocre / 5=Mauvaise

La masse d'eau FRGR0360b n'est donc pas considérée comme au bon état écologique (classe 3), le facteur déclassant étant l'I.B.D.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

1.5.4.2.3.2 FRGR0392b : « Le Clain depuis Saint-Benoit jusqu'à la confluence avec la Vienne »  
La date d'objectif d'atteinte du bon état écologique est 2027. Les données biologiques et physico-chimiques de l'état écologique 2013 de cette masse sont synthétisées dans le Tableau 10 :

Tableau 10 : Données biologiques et physico-chimiques de la masse d'eau concernée (2013)

	2013	
SYNTHESE ETAT DE LA M.E.	Etat écologique de la M.E.	3
	Niveau de confiance	3 : élevé
	Éléments biologiques	3
	Éléments physico-chimiques généraux	2
	Etat Polluants spécifiques	2
INDICATEURS BIOLOGIQUES	I.B.D.	2
	I.B.G. / I.B.G.A.	1
	I.B.M.R.	3
	I.P.R.	2
PARAMETRES PHYSICO- CHIMIQUES GENERAUX	O <sub>2</sub> dissous	/
	Taux saturation/O <sub>2</sub>	/
	D.B.O.5.	/
	C.O.D.	/
	PO <sub>4</sub> <sup>3-</sup>	/
	Phosphate Total	/
	NH <sup>4+</sup>	/
	NO <sub>2</sub>	/
	NO <sub>3</sub>	/
	T°C	/
	pH min	/
pH max	/	

Qualité : 1 = Très bonne / 2 = Bonne / 3 = Moyenne / 4 = Médiocre / 5 = Mauvaise

La masse d'eau FRGR0392b n'est donc pas considéré comme au bon état écologique (classe 3), le facteur déclassant étant l'I.B.M.R.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### 1.5.5 Risques inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente d'une zone, due à un d'un phénomène naturel, plus ou moins influencé par l'activité humaine, mais certaines inondations peuvent avoir pour seule origine des défaillances d'ouvrages (ruptures de barrages par exemple).

La gestion du risque d'inondation est partagée entre l'État, les collectivités et le citoyen. Si l'État et les collectivités s'attachent aux mesures collectives, il revient à chaque individu de prendre ses responsabilités au regard du risque auquel il est exposé.

D'après la carte d'aléa inondation réalisée par le site géorisque et disponible sur le site Internet [www.vienne.gouv.fr](http://www.vienne.gouv.fr), la commune de Cenon-sur-Vienne est directement concernée par cet aléa.

Cependant, comme indiqué sur la Figure 11, établie à partir des données de la Préfecture de la Vienne, le périmètre du projet **est situé en dehors des secteurs d'aléa inondation.**

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### ALÉAS DU PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION

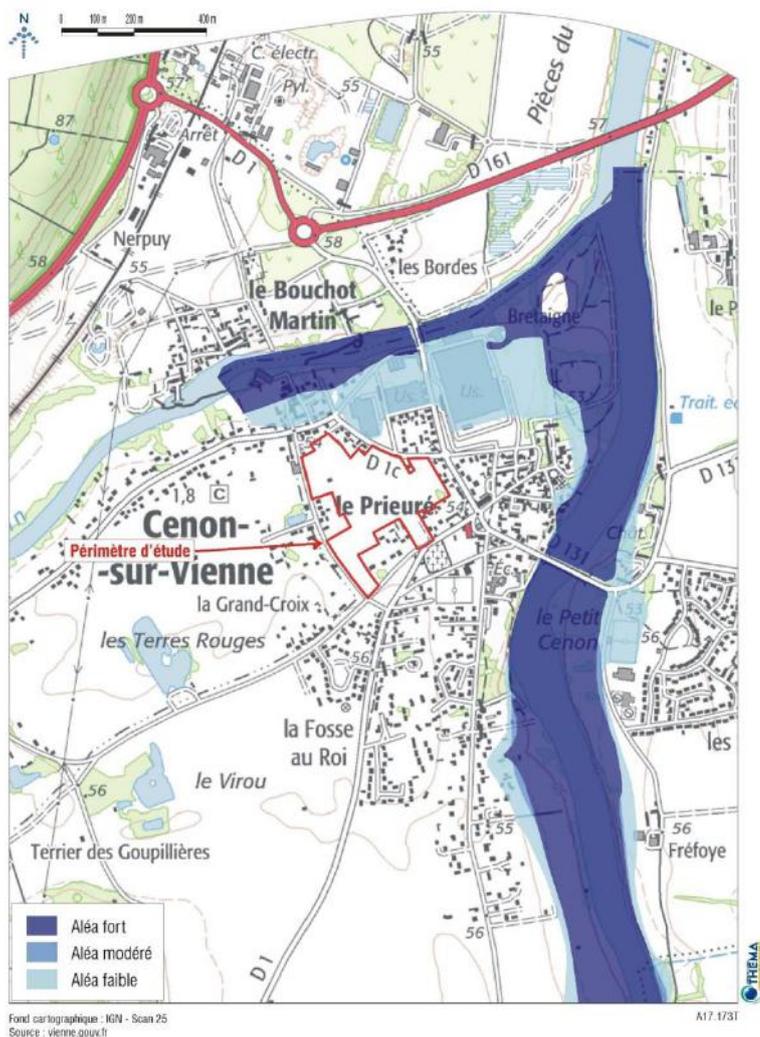


Figure 11 : Aléa du plan de prévention du risque inondation

THEMA ENVIRONNEMENT – A17.173T – Décembre 2018 – Version Définitive

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## 1.6 ZONAGES REGLEMENTAIRES RELATIFS AUX MILIEUX D'INTERET ECOLOGIQUE PARTICULIER

### 1.6.1 Mesure d'inventaire

Le périmètre du projet d'aménagement n'intercepte aucun périmètre d'inventaire ou de protection du milieu naturel tels que (cf. Figure 12) :

- Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) ;
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.) ;
- Zone d'application de la convention RAMSAR ;
- Arrêté préfectoral de protection de biotope ;
- Parc Naturel Régional ;
- Réserve naturelle.

Cependant, sans que le projet ne soit concerné, on note la présence de plusieurs sites naturels sensibles à proximité du site d'étude tels que (cf. Tableau 11) :

**Tableau 11 : Zonages d'inventaire relatifs aux milieux d'intérêt écologique particulier à proximité du site d'étude**

TYPE D'INVENTAIRE	REFERENCE	NOM	DISTANCE AVEC LE PROJET
ZNIEFF Type 1 2 <sup>ème</sup> génération	N°540014456	Forêt de Châtellerault	885 m au Nord-Ouest du projet
ZNIEFF Type 1 2 <sup>ème</sup> génération	N°540004608	Les petites maisons	Plus de 3 km au Nord-Est du projet

**SITES NATURELS SENSIBLES**

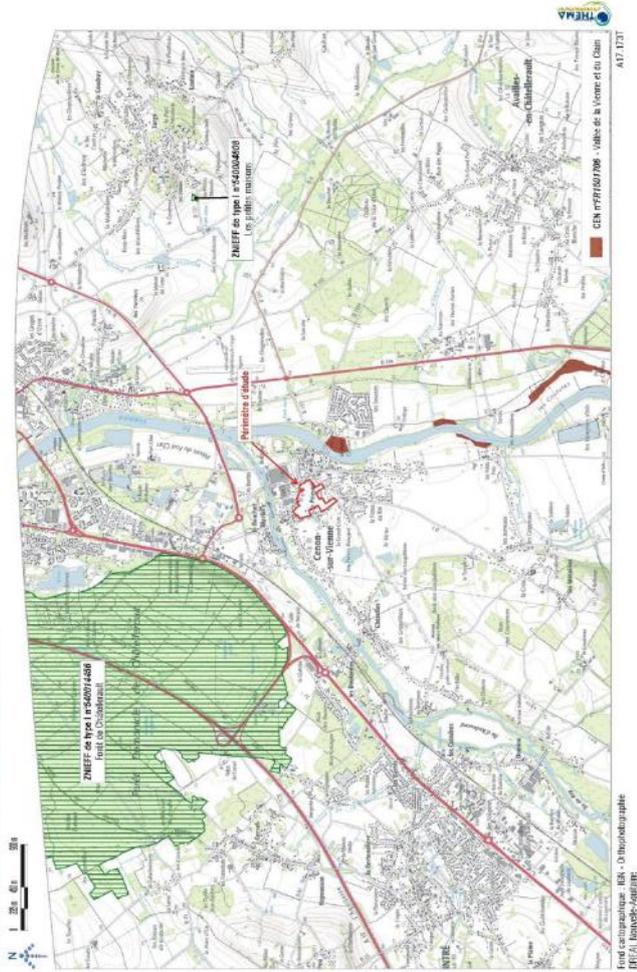


Figure 12: Sites naturels sensibles

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

**1.6.2 Mesure de protection : Natura 2000**

La zone d'étude ne s'inscrit dans le périmètre d'aucun site du réseau Natura 2000.

Néanmoins, les sites Natura 2000 les plus proches sont (cf. Tableau 12 et Figure 13) :

**Tableau 12 : Dénomination et situation de la zone d'étude par rapport au réseau Natura 2000**

REFERENCE	NOM	DISTANCE PAR RAPPORT A L'EMPRISE DU PROJET
Z.P.S. n°FR5410014	« Forêt de Moulière-Le Pinail »	5 km au Sud-Ouest du projet
Z.S.C. n°FR54000425	« Carrières des Pieds Grimaud »	6,5 km à l'Est du projet

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bormais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
 ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

**SITES NATURA 2000**

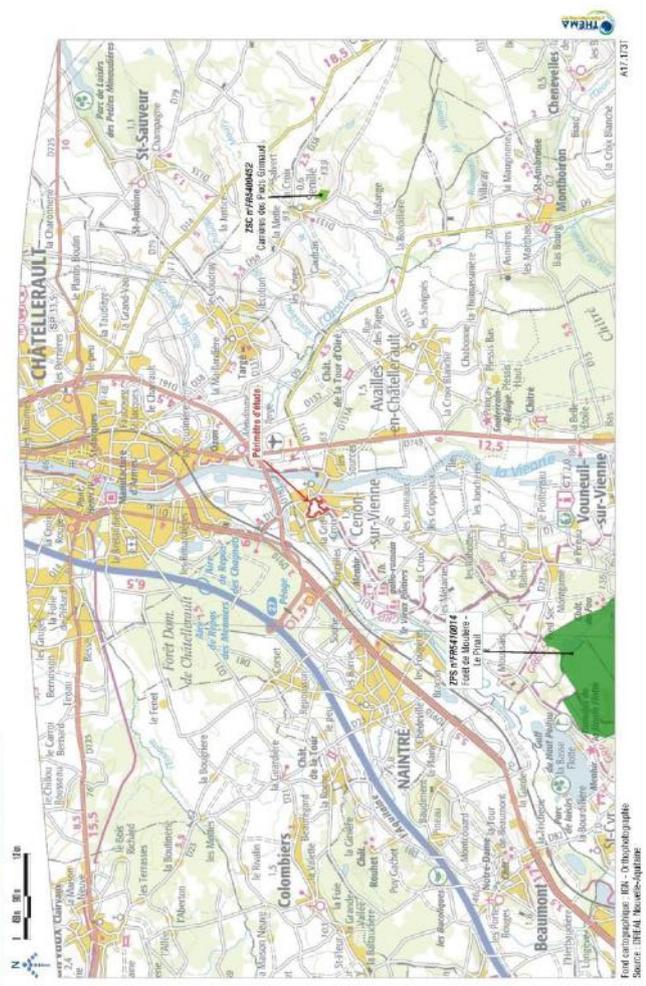


Figure 13: Sites NATURA 2000

THEMA ENVIRONNEMENT – A17.173T – Décembre 2018 – Version Définitive

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## 1.7 CADRE BIOLOGIQUE : MILIEUX PRESENTS AUX ABORDS DU PROJET

Le but de cette partie de l'étude est de fournir un diagnostic sur les enjeux liés à la faune, la flore et les habitats naturels. Pour cela, une investigation "flash" a été réalisée le 18 janvier 2018, portant sur :

- les habitats naturels et la flore ;
- les groupes faunistiques généralement étudiés : mammifères, oiseaux, amphibiens, lépidoptères, coléoptères et odonates.

### 1.7.1 Les Habitats naturels et la flore

En l'absence de milieux d'intérêt communautaire (Natura 2000), de flore protégée et/ou patrimoniale et considérant la relative banalité des milieux observés, **aucun enjeu fort n'a été détecté** (cf. Figure 14).

Les milieux présents dans l'aire d'étude présentent du point de vue floristique **un enjeu faible** (vergers, haies, arbres isolés) à très faible (cultures intensives).

### 1.7.2 La faune

Concernant la faune, elle est exclusivement composée d'espèces anthropophiles communes mais en partie protégées (Pie bavarde, Merle noir, Pigeon ramier, Pinson des arbres, Mésange charbonnière, etc...). La culture, composante majeure du site d'étude, n'est pas favorable à la nidification de ces espèces. Seules les haies, fourrés et alignements d'arbres y sont favorables. Aucune espèce patrimoniale ou à statut de conservation défavorable (hormis le Chardonneret élégant, qui reste toutefois commun au niveau régional) n'a été observée (cf. Tableau 13) :

Tableau 13 : Liste des espèces contactées

NOM FRANÇAIS	NOM SCIENTIFIQUE	PROTECTION NATIONALE	LISTE ROUGE FRANCE
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	Article 3	VU
Choucas des tours	<i>Corvus monedula</i>	Article 3	LC
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>		LC
Merle noir	<i>Turdus merula</i>		LC
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Article 3	LC
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	Article 3	LC
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	Article 3	LC
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>		LC
Pigeon biset	<i>Columba livia</i>		DD
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>		LC
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	Article 3	LC
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>		LC

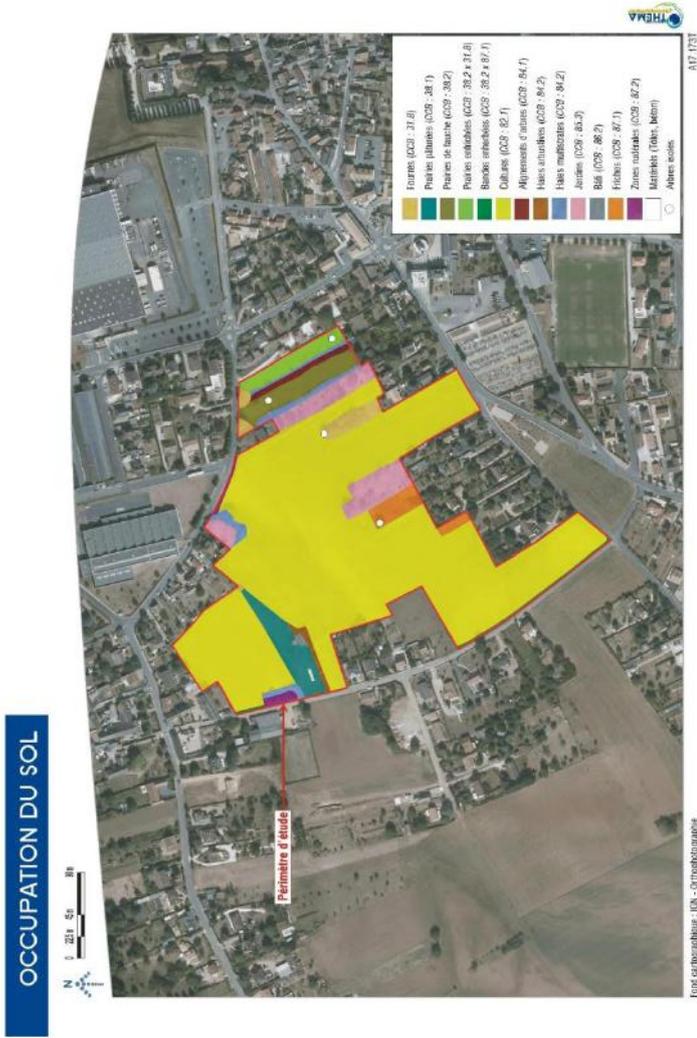


Figure 14 : Habitats du site d'étude : CORINE Land Cover

THEMATA ENVIRONNEMENT – A17.173T – Décembre 2018 – Version Définitive

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## 1.8 DELIMITATION DE ZONES HUMIDES

### 1.8.1 Cadre réglementaire des investigations

La méthode à mettre en œuvre pour la définition des zones humides est décrite par les textes réglementaires suivants (et leurs annexes) :

- **l'arrêté du 24 juin 2008** (et annexes) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- **l'arrêté du 1er octobre 2009** (et annexes) modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- **la circulaire du 18 janvier 2010** relative à la délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Selon ces textes, la délimitation des zones humides se réalise sur la base :

- des habitats et des espèces végétales présentes (critère botanique) ;
- des caractéristiques des sols en place (critère pédologique).

La méthode tient également compte de l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 (n°386325) et de la note technique du 26 juin 2017 qui en découle, et qui précise que les deux critères (botanique et pédologique) doivent se superposer pour définir une zone humide (critère cumulatif), lorsque la végétation est jugée représentative des conditions hydriques du sol (végétation naturelle ou non perturbée). En l'absence de végétation ou lorsque celle-ci est fortement influencée par l'homme (culture, plantation, etc.), le critère pédologique seul suffit pour définir une zone humide.

**Dans le cas présent, la végétation est jugée perturbée et non représentative des conditions hydriques du milieu, on retient donc comme critère de définition des zones humides, uniquement le critère pédologique (cf. Paragraphes 1.8.2 et 1.8.3.**

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## 1.8.2 Investigations liées à la végétation

### 1.8.2.1 Méthodologie

La phase de terrain a eu pour objectif de caractériser les différents types de végétation couvrant le site d'étude afin d'identifier les contours d'éventuelles zones humides et de préciser le caractère naturel ou influencé de la végétation en place.

L'expertise botanique permet d'identifier les ensembles de végétations et éventuellement les zones humides selon deux critères, conformément à l'**arrêté du 24 juin 2008**.

#### 1.8.2.1.1 Critère habitat

Le critère habitat est utilisé en première approche. Les habitats sont identifiés, délimités et caractérisés selon le référentiel Corine Biotope. L'analyse du caractère humide de l'habitat se fait par comparaison des habitats identifiés selon le référentiel CORINE Biotope avec les tables B et C de l'annexe II de l'arrêté de 2008. Cette table indique si les habitats sont caractéristiques des zones humides ou potentiellement humides. Il est donc possible de retenir des zones humides botaniques à l'issue de cette première étape. Lors de cette première étape du diagnostic, le caractère spontané de la végétation est également observé.

En effet dans plusieurs cas de figure, il n'est pas nécessaire de procéder à la prochaine étape du diagnostic et de passer directement à l'analyse pédologique :

- lorsque l'habitat est caractéristique des zones humides ;
- lorsque l'habitat n'est pas spontané et donc non interprétable ;
- lorsque la végétation est absente.

#### 1.8.2.1.2 Critère espèce

L'expertise par relevé floristique (relevé phytosociologique) est réalisée uniquement sur les habitats spontanés. Sur les autres habitats où la végétation est perturbée ou introduite, des relevés floristiques globaux permettent d'apprécier la valeur des formations végétales.

Au sein des habitats spontanés, une liste des espèces dominantes est dressée en plusieurs points afin de définir le caractère hygrophile de la zone. Ainsi, une liste d'espèce dominante est dressée par placette conformément à l'arrêté du 24 juin 2008. Si au sein de cette liste d'espèces végétales dominantes, 50% des espèces sont identifiées sur la liste des espèces caractéristiques des zones humides fournies à l'annexe II (table A) de l'arrêté de 2008, alors l'habitat est considéré comme étant une zone humide botanique.

**On précise qu'une végétation caractéristique des zones humides peut être définie sur l'un ou l'autre, voire les deux critères.**

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### 1.8.2.2 Résultats

#### 1.8.2.2.1 Critère habitat : cartographie et analyse des habitats naturels du site

Les investigations de terrains ont permis, après synthèse et analyse, d'effectuer une cartographie des habitats naturels et anthropiques couvrant le site d'étude (cf. Figure 14). Le Tableau 14 présente la liste des habitats naturels et/ou anthropiques distingués au sein de la zone d'étude et précise, lorsque cela est possible, leur degré d'appartenance aux zones humides ou non au sens de l'arrêté de 2008. Le caractère spontané de la végétation est également précisé afin de s'inscrire dans l'approche de l'arrêt du Conseil d'Etat de 2017 :

Tableau 14 : Habitats identifiés au sein de la zone d'étude

INTITULE DE L'HABITAT	CODE CORINE BIOTOPE	ARRETE 2008	CARACTERE SPONTANE
Fourrés	31.8	p.	Végétation perturbée
Prairies pâturées	38.1	p.	Végétation perturbée
Prairies de fauche	38.2	p.	Végétation perturbée
Prairies enfrichées	38.1 x 31.8	p.	Végétation perturbée
Bandes enherbées	38.2 x 87.1	p.	Végétation perturbée
Cultures	82.1	p.	Végétation introduite
Alignements d'arbres	84.1	p.	Végétation introduite
Haies arbustives	84.2	p.	Végétation introduite
Haies multistrates	84.2	p.	Végétation introduite
Jardins	85.3	x	Végétation introduite
Bâti	86.2	x	Végétation absente
Friches	87.1	p.	Végétation perturbée
Zones rudérales	87.2	p.	Végétation perturbée

Légende (arrêté 24 juin 2008, annexe II Table B) :

H. = Habitat caractéristique d'une zone humide.

p. = Impossible de conclure sur le caractère de l'habitat sans une expertise pédologique ou botanique.

x = Habitat non listé dans la Table B de l'arrêté. Nécessite une expertise pédologique ou botanique.

L'expertise de terrain a conduit à mettre en évidence la présence de plusieurs habitats potentiellement humides ou non listés.

Ces habitats doivent donc faire l'objet d'une expertise botanique et/ou pédologique afin de préciser le contour des éventuelles zones humides.

Par ailleurs, les habitats correspondent à des habitats perturbés et donc non spontanés. On retient donc sur le site d'étude le critère pédologique seul pour identifier une zone humide conformément à la note technique du 26 juin 2017.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### 1.8.3 investigations pédologiques

Les investigations pédologiques spécifiques ont été réalisées à la tarière manuelle en janvier et novembre 2018.

La tarière manuelle de diamètre 60 mm permet d'échantillonner les sols jusqu'à une profondeur de 110 cm en absence de refus.

Au total, 25 sondages ont été réalisés sur site et localisés à l'aide d'une tablette PC durcie de marque TRIMBLE intégrant un GPS d'une précision sub-métrique.

#### 1.8.3.1 Plan d'échantillonnage

Le plan d'échantillonnage est établi de manière à constituer un échantillonnage représentatif du site étudié.

Ainsi un maillage régulier est effectué sur la totalité du site d'étude. La localisation des sondages pédologiques est présentée sur la figure 8.

#### 1.8.3.2 Analyse

Les sondages pédologiques permettent de mettre en avant le caractère "humide" des sols, étant donné que leur matrice garde en mémoire les mouvements de circulation de l'eau. Ces traces d'engorgement se discernent dans la couverture pédologique grâce à l'apparition d'horizons caractéristiques tels que :

- **Horizon rédoxique** : Horizon engorgé de façon temporaire permettant la superposition de plusieurs processus. Lors de la saturation en eau, le fer de cet horizon se réduit ( $Fe^{2+}$ ) et devient mobile, puis lors de la période d'assèchement le fer se réoxyde ( $Fe^{3+}$ ) et s'immobilise. Contrairement à l'horizon réductique, la distribution en fer est hétérogène, marquant des zones appauvries en fer (teintes grisâtres) et des zones enrichies en fer sous la forme de taches de couleur rouille.
- **Horizon réductique** : Horizon engorgé de façon permanente ou quasi permanente entraînant ainsi la formation du processus de réduction et de mobilisation du fer. " La morphologie des horizons réductiques varie sensiblement au cours de l'année en fonction de la persistance ou du caractère saisonnier de la saturation (battement de nappe profonde) qui les génèrent. D'où la distinction entre horizons réductiques, entièrement réduits et ceux temporairement réoxydés " [Afes, 2008].  
Lors des investigations de terrain, l'apparition ou non de ce type d'horizon a été mise en évidence à l'aide de la solution d'ortho-phénanthroline (diluée à 2% dans de l'éthanol pur) qui réagit avec l'ion  $Fe^{2+}$  (forme réduite du Fer) pour former un complexe rouge violacé, aisément perceptible, appelé férroïne.
- **Horizon histique** : " Horizon holorganique formé en milieu saturé par l'eau durant des périodes prolongées (plus de 6 mois dans l'année) et composé principalement à partir de débris de végétaux hygrophiles ou subaquatiques " [Afes, 2008].

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

La planche photographique suivante (cf. Figure 15) montre des exemples de ces horizons caractéristiques de zones humides (photographies non prises sur le site d'étude) :



Figure 15 : Exemple d'horizons caractéristiques de zones humides

L'examen des sondages pédologiques a consisté plus particulièrement à visualiser la présence :

- d'horizons histiques (ou tourbeux) débutants à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;
- ou de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

En effet, si ces caractéristiques sont présentes, le sol peut être considéré comme sol de zones humides. La classification des sols hydromorphes a été effectuée par l'intermédiaire du tableau du GEPPA (1981) adapté à la réglementation en vigueur (cf. annexe 1).

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### LOCALISATION DES SONDAGES PEDOLOGIQUES

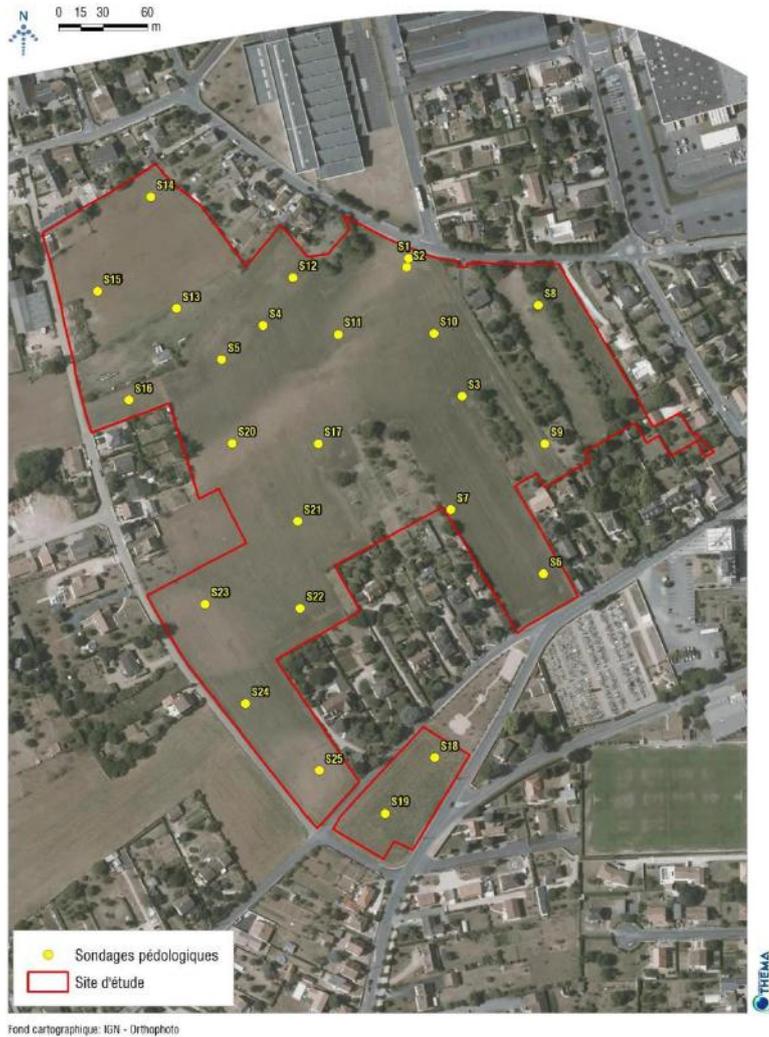


Figure 16 : Localisation des sondages pédologiques pour la délimitation des zones humides

THEMA ENVIRONNEMENT – A17.173T – Décembre 2018 – Version Définitive

1.8.3.3 Résultats

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans le Tableau 15 :

Tableau 15 : Caractéristiques des sols sondés sur le site d'étude

Profondeur en cm	SONDAGES																									
	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12	S13	S14	S15	S16	S17	S18	S19	S20	S21	S22	S23	S24	S25	
0-10																										
10-20																										
20-30																										
30-40																										
40-50																										
50-60																										
60-70																										
70-80																										
80-90																										
90-100																										
100-110																										
Classe hydromorphe GEPPA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
Sol de zone humide	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	
	Horizon sain	Horizon réduique																								
	B	G																								
		Reus																								

On se réfère à l'Annexe 2 page 65 pour prendre connaissance de la description complète des sondages.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

Les sondages pédologiques ont mis en évidence la présence de sols issus d'alluvions plus ou moins colluvionnées relativement hétérogènes. En effet, on constate que certains sols reposent sur des alluvions sableuses tandis que d'autres dérivent plutôt d'argiles à éléments grossiers calcaires. Dans tous les cas, le matériau parental est calcaire, avec une forte réaction à l'acide chlorhydrique. Les sols du site sont en revanche décalcifiés dans les horizons sus jacents.

Les sols comportent une forte pierrosité sur l'ensemble du site, d'origine alluviale, allant du caillou au bloc émoussé, entraînent de nombreux refus à la tarière. Pour autant, les profondeurs d'investigations sont généralement suffisantes pour conclure de manière fiable sur l'absence de zone humide.

En effet, sur l'ensemble des profils de sol observé, aucun signe d'hydromorphie marqué, de type rédoxique ou réductique n'est observé.

**Les observations pédologiques réalisées sur le site d'étude mettent en évidence l'absence de trait d'hydromorphie de type rédoxique ou réductique dans les sols. Les sols ne sont donc pas caractéristiques des zones humides. Les observations pédologiques permettent d'écarter de manière certaine la présence de zone humide sur le site d'étude.**

#### 1.8.3.4 Conclusion suivant le critère pédologique

L'analyse pédologique permet de conclure à **l'absence de sols caractéristiques des zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009, sur le site d'étude.**

### 1.8.4 Analyse et conclusion

#### 1.8.4.1 Rappel du contexte réglementaire

Le Conseil d'Etat du 22 février 2017 n°386325 a considéré « *qu'une zone humide ne peut être caractérisée, lorsque de la végétation y existe, que par la présence simultanée de sols habituellement inondés ou gorgés d'eau et, pendant au moins une partie de l'année, de plantes hygrophiles.* ». *Il considère en conséquence que les deux critères pédologique et botanique sont, en présence de végétation, « cumulatifs, (...) contrairement à ce que prévoit l'arrêté interministériel du 24 juin 2008 précisant les critères de définition des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.* »

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

La note technique du 26 juin 2017 explicite les conséquences de cet arrêt et vise à permettre aux services décentralisés d'appliquer les dispositions légales et réglementaires qui en découlent notamment en considérant 2 hypothèses :

- **cas 1 : en présence d'une végétation spontanée**, une zone humide est caractérisée, conformément aux dispositions législative et réglementaire interprétées par l'arrêt précité du Conseil d'État, à la fois si les sols présentent les caractéristiques de telles zones (habituellement inondés ou gorgés d'eau), et si sont présentes, pendant au moins une partie de l'année, des plantes hygrophiles.

**Lorsque la végétation est naturelle et spontanée, les deux critères végétation et pédologie sont donc requis pour délimiter une zone humide.**

- **cas 2 : en l'absence de végétation, liée à des conditions naturelles ou anthropiques, ou en présence d'une végétation dite « non spontanée »**, une zone humide est caractérisée par le seul critère pédologique.

**Lorsque la végétation n'est pas naturelle et spontanée ou lorsqu'elle est absente, la zone humide est délimitée à partir du critère pédologique seul.**

#### 1.8.4.2 Délimitation selon les dispositions de la note technique du 26 juin 2017

Le site d'étude est concerné par le deuxième cas prévu par la note technique du 26 juin 2017 soit à des milieux où la végétation n'est pas spontanée.

Sur ces milieux où la végétation n'est pas spontanée, les constats sont les suivants :

- les habitats ne sont pas caractéristiques des zones humides ;
- les sondages ne révèlent pas de sols caractéristiques des zones humides.

Ces constats conduisent à exclure la présence de zone humide.

Le croisement des investigations pédologiques et botaniques permet de confirmer **l'absence de zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 et de la note technique du 27 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides (NOR : TREL1711655N)** au sein de la zone d'étude.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## 1.9 USAGES DE L'EAU

### 1.9.1 Usage du milieu aquatique comme milieu récepteur

#### 1.9.1.1 Rejets domestiques

Source : <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

Les eaux usées de la commune de Cenon-sur-Vienne sont traitées par la station d'épuration « du Grand Châtelleraut ». Les caractéristiques de cette station sont détaillées dans le Tableau 16) :

Tableau 16 : Station d'épuration de Rochecorbon

NOM	CODE STATION	LOCALISATION	DATE DE MISE EN SERVICE	CAPACITE NOMINALE	CHARGE ENTRANTE (2016)	TAUX D'OCCUPATION (%)
Châtelleraut La Désirée	0486066S0010	Châtelleraut	01/07/2002	92 833 E.H.	54 340 E.H.	58,5 %
				10 400 m <sup>3</sup> /j	5 533 m <sup>3</sup> /j	53,2 %

D'après les dernières données validées de 2016, la station d'épuration du Grand Châtelleraut a atteint une charge maximale en entrée de 54 340 E.H., soit 58,5 % de sa capacité, et un débit entrant moyen de 5 533 m<sup>3</sup>/j, soit 53,2 % de sa capacité. **De plus, elle a été jugée conforme en performance en 2016** (conforme pour la D.B.O.5, la D.C.O., le Ngl, et le Pt).

### 1.9.2 Usage du milieu aquatique comme ressource en eau

#### 1.9.2.1 Adduction d'eau potable (A.E.P.)

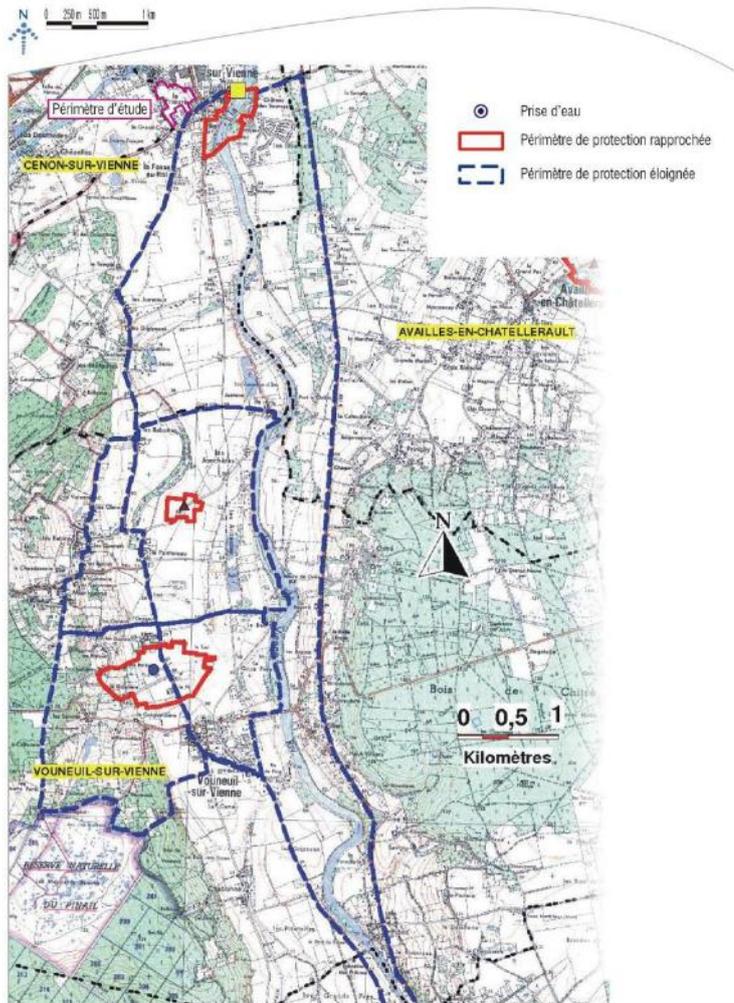
**Le projet est en dehors du Périmètre de Protection Rapproché (P.P.R.) de la prise d'eau en Vienne mais longe le Périmètre de Protection Eloigné (P.P.E.) de ce captage (cf. Figure 17).**

Ce captage d'eau potable, localisé au lieu-dit « Fort Clan », est situé sur la commune de Cenon-sur-Vienne.

Le règlement du P.P.E. de l'arrêté d'autorisation du n°2014/ARS/VSEM/001 du 24 juin 2014 ne prévoit pas de prescription spécifique concernant l'aménagement de notre projet et c'est donc la réglementation générale qui s'applique.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE LA PRISE D'EAU EN VIENNE



Source : ARS Nouvelle Aquitaine

Figure 17 : Périmètre de protection des captages A.E.P.

THEMA ENVIRONNEMENT – A17.173T – Décembre 2018 – Version Définitive

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### 1.10 NUISANCES SONORES

Le classement sonore des infrastructures routières de transport terrestre a été recherché auprès de la préfecture de la Vienne. Les sources de nuisances sonores identifiées par les services de l'état aux abords du projets sont localisées en dehors du territoire communal (cf. Figure 18) :

- en rive gauche du Clain : R.D.910 et voie ferrovière ;
- en rive droite de la Vienne : R.D.749 ;
- au Nord de la confluence entre la Vienne et le Clain : R.D.161.

**D'après ces éléments bibliographiques, il apparait que le secteur d'étude ne serait pas concerné par des nuisances sonores significatives.**

**CARACTÉRISTIQUES LIÉES AUX NUISANCES SONORES**

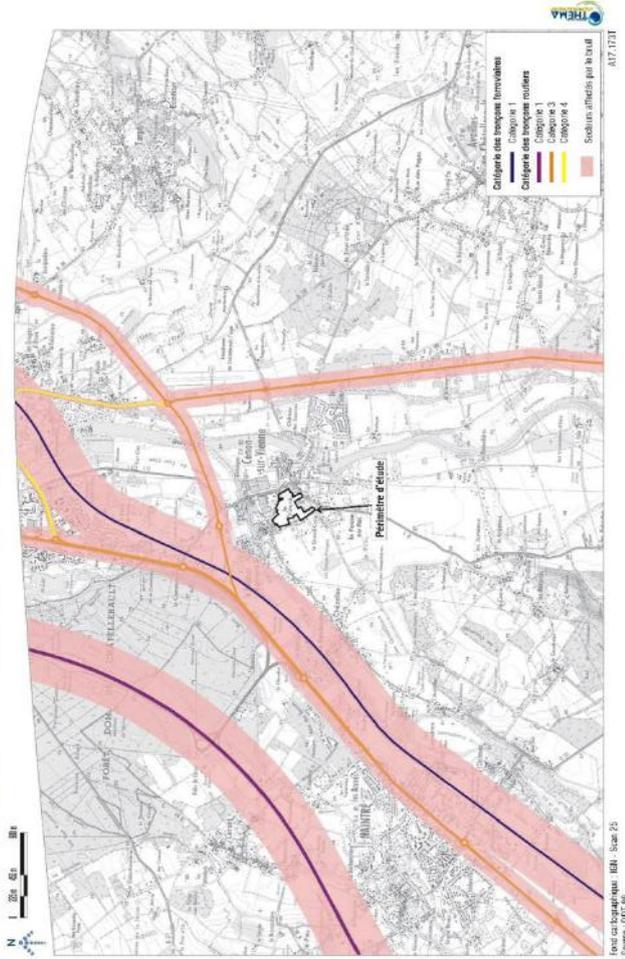


Figure 18 : Caractéristiques liées aux nuisances sonores

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

## 2. ANALYSE DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

### 2.1 LOI SUR L'EAU : CLASSEMENT DANS LES RUBRIQUES DE LA NOMENCLATURE

La nature et la consistance des travaux ont été décrites dans les paragraphes précédents. L'application des Articles R.214-6 et suivants du code de l'Environnement, conduit à indiquer les rubriques de la nomenclature dans lesquelles ils doivent être rangés.

Au regard de l'article R.214-6, le projet est soumis aux rubriques suivantes (cf. Tableau 17) :

Tableau 17 : Rubrique(s) de la nomenclature concernée(s)

RUBRIQUES CONCERNEES	NATURE DE LA RUBRIQUE	CARACTERISTIQUES DU PROJET	REGIME APPLICABLE AU PROJET						
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1. Supérieure ou égale à 20 ha : Autorisation 2. Supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha : Déclaration	<table border="0"> <tr> <td><i>Superficie totale du projet :</i></td> <td><i>Surface de bassin versant intercepté :</i></td> </tr> <tr> <td>8,17 ha</td> <td>0,0 ha</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">} Surface totale : 8,17 ha</td> </tr> </table>	<i>Superficie totale du projet :</i>	<i>Surface de bassin versant intercepté :</i>	8,17 ha	0,0 ha	} Surface totale : 8,17 ha		Déclaration
<i>Superficie totale du projet :</i>	<i>Surface de bassin versant intercepté :</i>								
8,17 ha	0,0 ha								
} Surface totale : 8,17 ha									

**En regard des rubriques de la nomenclature visée, le projet est soumis à DECLARATION au titre de la loi sur l'eau.**

### 2.2 S.D.A.G.E. LOIRE-BRETAGNE 2016-2021

Le S.D.A.G.E. demande de gérer les eaux pluviales à hauteur de **3 L/s/ha au maximum (disposition 3D-2)** et à avoir un **traitement qualitatif** prévoyant à minima de la décantation (**disposition 3D-3**).

Mise en place d'une régulation pour la maîtrise d'un orage de **période de retour de 20 ans** au minimum (dans le cas d'enjeux identifiés à l'aval, le temps de retour peut augmenter), et d'une restitution du débit en aval inférieur au débit décennal du bassin versant collecté à l'état naturel. **Les ouvrages devront être vidangeable en 48 h.**

Ces dispositions permettront le respect de la Norme NF 752 préconisant une période de retour **T=20 ans** pour les lotissements d'habitation.

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (B6)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### 2.3 DECRET N°2016-1110 DU 11 AOUT 2016

Ce décret qui est relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes, indique si un projet est soumis à évaluation environnementale ou à examen au cas par cas.

Au regard de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'Environnement, le projet est soumis aux rubriques suivantes (cf. Tableau 18) :

Tableau 18 : Rubrique(s) du décret concernée(s)

CATEGORIE DE PROJET : RUBRIQUES CONCERNEES	PROJETS SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	PROJETS SOUMIS A EXAMEN CAS PAR CAS	CARACTERISTIQUES DU PROJET
n°39 : Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.  Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, <b>soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m<sup>2</sup>.</b>	<i>Superficie totale du projet : 8,71 ha</i>

**En regard des rubriques de la nomenclature visée, le projet est soumis à EXAMEN AU CAS PAR CAS au titre du décret n°2016-1110 du 11 août 2016.**

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

### 3. MODALITES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

#### 3.1 PRINCIPE

La gestion des eaux pluviales sur la commune de Cenon-sur-Vienne est historiquement gérée par infiltration, de par la nature alluvionnaire du sol.

Aussi, le projet prévoit de gérer les eaux pluviales également par infiltration. Il faudra déterminer si le projet prévoit de gérer par infiltration :

- l'ensemble des eaux pluviales du projet ?
- les eaux pluviales des parties communes du projet (voiries, espaces verts, ...) associé à une gestion des eaux pluviales à la parcelle ?

#### 3.2 DIMENSIONNEMENT

##### 3.2.1 Hypothèses

Afin d'évaluer les caractéristiques des ouvrages de gestion des eaux pluviales à ce stade du projet, un certain nombre d'hypothèses de travail ont été prises :

- une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les lots ;
- une occurrence de pluie 20 ans pour les lots et les parties communes ;
- une gestion des eaux pluviales par infiltration pour les lots et les parties communes ;
- un coefficient de ruissellement moyen de de 0,43 pour les parties communes ;
- un temps de vidange qui doit être inférieur à 48 h.

En effet, l'analyse des tests d'infiltration met en évidence une capacité du sol globalement favorable à l'infiltration. Attention, cette capacité d'infiltration est toutefois variable :

- en fonction de la localisation sur l'aire d'étude (perméabilité moins favorable au sommet topographique avec une couche de limon plus importante) ;
- en fonction de la profondeur (perméabilité meilleure en profondeur que de manière superficielle).

### 3.2.2 Résultats

Le Tableau 19 illustre les caractéristiques nécessaires pour les ouvrages d'infiltration pour :

- un bassin d'infiltration pour les parties communes : en lieu et place de sa localisation sur le plan-masse. Sa surface a été estimée une surface miroir de l'ordre de 730 m<sup>2</sup> pour une surface d'infiltration en fond d'ouvrage (avec des pentes douces) de 250 m<sup>2</sup> ;
- des dispositifs aériens ou enterrés pour la gestion à la parcelle pour une parcelle type de 550m<sup>2</sup> avec une perméabilité défavorable (superficielle) et favorable (en profondeur). Il faut se poser la question de ce que cela implique lorsque l'on parle de gestion à la parcelle en terme de dispositif de gestion des eaux pluviales (il est recommandé d'installer les ouvrages à une distance minimale de 3m par rapport à tout végétal arbustif ou arborescent (risque de dégradation de l'ouvrage par le système racinaire) et à plus de 5m des bâtiments ; la répartition du parcellaire peut « empêcher » le respect de ces recommandations suivant la taille et l'implantation des parcelles).

Tableau 19 : Caractéristiques géométriques de l'ouvrage de gestion des E.P.

BASSIN VERSANT	BASSIN DE RETENTION OU NOUE	SURFACE (m <sup>2</sup> )	COEFFICIENT DE RUISSELLEMENT	SURFACE D'INFILTRATION (m <sup>2</sup> )	PERMEABILITE K (m/s)	DEBIT D'INFILTRATION AVEC SECURITE (L/s)	VOLUME UTILE NECESSAIRE OCCURRENCE 20 ANS (m3)	TEMPS DE VIDANGE (h)
BV Commun	Bassin d'infiltration	27 439	0,43	250,0	3,38,E-05	4,22	551	36
Parcelle 550m <sup>2</sup> défavorable	Dispositif aérien	550	0,40	25,0	6,67,E-06	0,08	10	34
Parcelle 550m <sup>2</sup> favorable	Dispositif enterré	550	0,40	2,0	1,02,E-04	0,10	10	27

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bornais du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (86)  
ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFIEE)

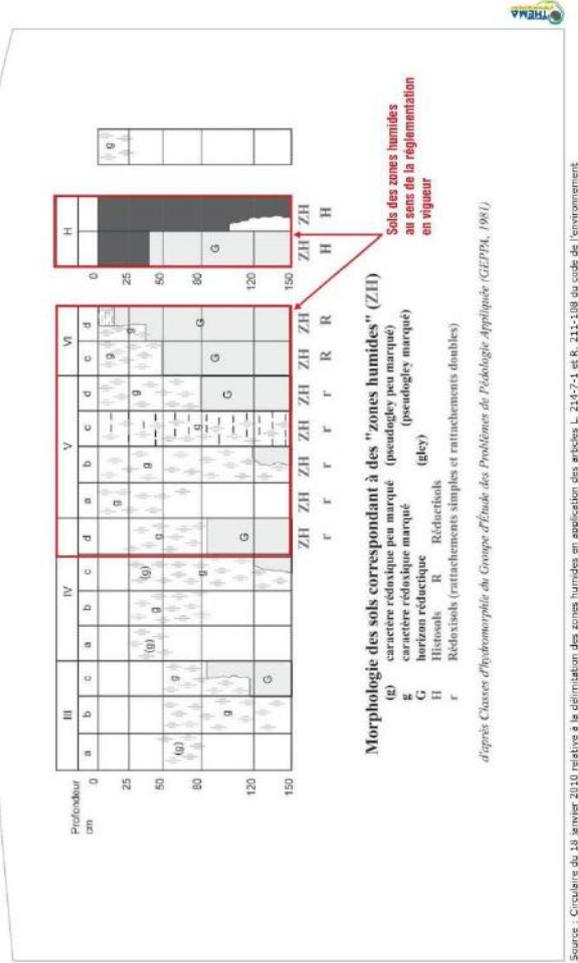
## ANNEXES

Annexe 1 : Tableau des morphologies des sols correspondant à des “ zones humides ” du référentiel  
pédologique (issus des classes d'hydromorphie du GEPPA, 1981), repris dans l'annexe 1 de  
l'Arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition des zones humides en  
application des articles L.214.7 et R.211-108 du code de l'environnement ..... 64  
Annexe 2 : Tableau complet de description des sondages pédologiques réalisés dans le cadre de la  
délimitation des zones humides..... 65

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bormois du Priuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (36)  
 ETUDE PRELIMINAIRE AU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DES ARTICLES L.214.1-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU CODIFEE)

Annexe 1 : Tableau des morphologies des sols correspondant à des « zones humides » du référentiel pédologique (issus des classes d'hydromorphie du GEPPA, 1981), repris dans l'annexe 1 de l'Arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition des zones humides en application des articles L.214.7 et R.211-108 du code de l'environnement

SOLS DE ZONE HUMIDE



Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bords du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (65)  
ETUDE PREALABLE AU DOSSIER LOCAL D'AUTRE TYPE DES ARTICLES L.141.1 ET SUPPLEMENT DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (CORSUR/EAU/COPIRE)

Annexe 2 : Tableau complet de description des sondages pédologiques réalisés dans le cadre de la délimitation des zones humides

Sondage	Dénomination pédologique	Texture de surface	Texture de profondeur	Matériaux parentaux	Profondeur sondage	Profondeur d'apparition de l'horizon rédoxique	Profondeur d'apparition de l'horizon rédoxique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Soils relevant la réglementation "Zone humide"	Photographie
S1	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en talweg	AL	/	Alluvions	30	/	/	/	NON	
S2	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en talweg	AL	/	Alluvions	40	/	/	/	NON	
S3	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	AL	SA	Alluvions	110	/	/	/	NON	
S4	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en talweg	AL	SA	Alluvions	80	/	/	/	NON	
S5	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en talweg	AL	SA	Alluvions	80	/	/	/	NON	
S6	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	AL	LAS	Alluvions	95	/	/	/	NON	
S7	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	AL	LAS	Alluvions	110	/	/	/	NON 65	
S8	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	LAS	LAS	Alluvions	90	/	/	/	NON	
S9	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	LAS	AS	Alluvions	45	/	/	/	NON	
S10	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	LA	SA	Alluvions	70	/	/	/	NON	
S11	CALCISOL sain, alluvio-colluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en talweg	LA	SA	Alluvions	75	/	/	/	NON	

THEMA/ENVIRONNEMENT - A1.7.1.731 - Décembre 2018 - Version Définitive

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bords du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (85)  
EUEP Préliminaire AU DOSSIER LOCAL D'EAU JUSQU'À LA LIMITE DES ANCÊTES (L24.1) ET SUPPLÉMENT DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (L24.1) (EJUE) (CDDP/IF)

Sondage	Dénomination pédologique	Texture de surface	Texture de profondeur	Matériaux parentaux	Profondeur sondage	Profondeur d'apparition de l'horizon rédoxique	Profondeur d'apparition de l'horizon réductique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Soils relevant la réglementation "Zone humide"	Photographie
S12	CALCISOL sain, alluvio-colluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en talweg	AL	/	Alluvions	45	/	/	/	NON	
S13	CALCISOL sain, alluvio-colluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en talweg	LAS	SA	Alluvions	70	/	/	/	NON	
S14	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	AL	SL	Alluvions	90	/	/	/	NON	
S15	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	AL	SL	Alluvions	110	/	/	/	NON	
S16	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	AL	SL	Alluvions	90	/	/	/	NON	
S17	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	AL	SA	Alluvions	80	/	/	/	NON	
S18	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	LAS	SA	Alluvions	90	/	/	/	NON	
S19	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	LAS	AS	Alluvions	80	/	/	/	66 NON	
S20	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	LAS	S	Alluvions	50	/	/	/	NON	
S21	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	LAS	AL	Alluvions	65	/	/	/	NON	
S22	CALCISOL sain, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	LA	ALO	Alluvions	110	/	/	/	NON	

Cenon-sur-Vienne – Urbanisation des Bords du Prieuré – Commune de Cenon-sur-Vienne (85)  
 ETUDE PRÉLIMINAIRE AU DOSSIER LOCAL D'AUT AJOUTE DES ARTICLES L214 L1 ET SUPPLÉMENT DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (COURT ET/OU COBRIEF)

Sondage	Dénomination pédologique	Texture de surface	Texture de profondeur	Matériaux parental	Profondeur sondage	Profondeur d'apparition de l'horizon rédoxique	Profondeur d'apparition de l'horizon réductique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Soils relevant la réglementation "Zone humide"	Photographie
S23	CALCISOL sans, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	AL	ALO	Alluvions	50	/	/	/	NON	
S24	CALCISOL sans, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	LAS	ALO	Alluvions	60	/	/	/	NON	
S25	CALCISOL sans, argileux, alluvial, développé dans des alluvions sablo-calcaires anciennes en position de terrasse	LAS	AS	Alluvions	90	/	/	/	NON	/

67

67

THEMA ENVIRONNEMENT – A1.7.173T – Décembre 2018 – Version Définitive

**A** Annexes

## Annexe 8 : Arrêté du 14 octobre 2020 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme



**PRÉFET  
DE LA VIENNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES DE LA VIENNE**

**Arrêté n° 2020-DDT-362 en date du 14 OCT. 2020**  
portant délimitation des zones contaminées par les termites  
ou susceptibles de l'être à court terme  
dans le département de la Vienne

La préfète de la Vienne,  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite  
Chevalier du Mérite Agricole

**Vu** la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, et notamment son article

**Vu** le décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites, notamment son article 2 abrogé par le décret n° 2006-114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique

**Vu** le décret n° 2006-591 du 23 mai 2006 relatif à la protection des bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages et modifiant le code de la construction et de l'habitation

**Vu** le décret n° 2014-1427 du 28 novembre 2014 modifiant les articles R 112-3, R 112-4 et R 133-4 du code de la construction et de l'habitation

**Vu** l'arrêté du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble

**Vu** l'arrêté du 28 novembre 2014 modifiant l'arrêté du 27 juin 2006 modifié relatif à l'application des articles R 112-2 à R 112-4 du code de la construction et de l'habitation

**Vu** le livre I du code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L 133-1 à L 133-6, R 112-2 à R 112-4 et R 133-1 à R 133-8

**Considérant** que, dans le cadre de la loi et des décrets susvisés, il est nécessaire d'éviter la propagation et l'extension des zones infestées par des actions préventives et curatives

Sur proposition du Directeur départemental des Territoires

**ARTICLE 1** - Les communes du département de la Vienne désignées ci-après sont déclarées contaminées par un ou des foyers de termites, ou susceptibles de l'être à court terme :

Angliers, Antran, Arçay, Archigny, Aulnay, Availles-en-Châtellerauld, Availles-Limouzine, Avanton, Beaumont – Saint-Cyr, Bellefonds, Berrie, Biard, Bignoux, Boivre-la-Vallée (ex la Chapelle-Montreuil et Lavausseau), Bonneuil-Matours, Bonnes, Bournaud, Brion, Brux, Buxerolles, Celle-l'Evescauld, Cenon-sur-Vienne, Chabournay, Chalandray, Chasseneuil-du-Poitou, Châtellerauld, Chauvigny, Chenevelles, Cloué, Colombiers, Coulombiers, Coussay-les-Bois, Craon, Croutelle, Curçay-sur-Dive, Curçay-sur-Vonne, Dercé, Dissay, Fontaine-le-Comte, Gençay, Gizay, Glénouze, Ingrandes-sur-Vienne, Jaunay-Marigny, Jazeneuil, La Chapelle-Moulière, La Grimaudière, La Puye, La Roche-Posay, Leigné-les-Bois, Lencloître, Le Vigeant, Les Ormes, Les Trois-Moutiers, Lésigny, Ligugé, Loudun, Lusignan, Mairé, Marnay, Martaizé, Maulay, Mazeuil, Mignaloux-Beauvoir, Migné-Auxances, Millac, Moncontour, Montamisé, Monthoiron, Monts-sur-Guesnes, Morton, Mouterre-Silly, Naintré, Neuville-de-Poitou, Nouaillé-Maupertuis,

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

Nueil-sous-Faye, Orches, Ouzilly, Oyré, Pleumartin, Poitiers, Port-de-Piles, Pouant, Pressac, Prinçay, Ranton, Raslay, Roiffé, Rouillé, Saint-Benoit, Saint-Clair, Saint-Genest-d'Ambière, Saint-Georges-lès-Baillargeaux, Saint-Jean-de-Sauves, Saint-Laon, Saint-Laurent-de-Jourdes, Saint-Léger-de-Montbrillais, Saint-Martin-l'Ars, Saint-Martin-la-Pallu, Saint-Maurice-la-Clouère, Saint-Pierre-de-Maillé, Sainte-Radegonde, Saint-Sauvant, Sanxay, Savigny-sous-Faye, Scorbé-Clairvaux, Senillé - Saint-Sauveur, Sérigny, Sèvres-Anxaumont, Smarves, Sossay, Ternay, Thuré, Valence-en-Poitou (ex Châtillon, Couhé et Payré), Vernon, Vouneuil-sous-Biard, Vouneuil-sur-Vienne.

Les communes susvisées figurent sur la cartographie annexée au présent arrêté.

ARTICLE 2 - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans les zones définies à l'article 1 de cet arrêté, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition de l'annexion d'un état parasitaire du bâtiment à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

L'état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique.

ARTICLE 3 - En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans les zones définies à l'article 1 de cet arrêté, les bois et matériaux contaminés par les termites doivent être incinérés sur place, ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place n'est pas possible.

La personne qui procède à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

ARTICLE 4 - Lors de la construction ou de travaux d'aménagement d'un bâtiment, des dispositions doivent être prises pour la protection de l'ouvrage contre les termites et autres insectes xylophages :

- sur l'ensemble du département, les bois et matériaux à base de bois participant à la solidité du bâtiment doivent être protégés contre les insectes à larves xylophages (capricornes, vrillettes, etc.) ;
- dans les zones définies à l'article 1 de cet arrêté, d'une part, les bois et matériaux à base de bois participant à la solidité du bâtiment doivent être protégés contre les termites, d'autre part, l'interface sol/bâtiment des constructions doit être protégé des risques d'infestation par les termites souterrains au moyen d'une barrière de protection (physique ou physico-chimique) ou d'un dispositif de protection dont l'état est facilement contrôlable.

Au plus tard à la réception des travaux, le constructeur doit remettre au maître d'ouvrage une notice technique (conforme au modèle réglementaire de l'arrêté du 16 février 2010) indiquant les modalités et caractéristiques des protections mises en œuvre contre les termites et autres insectes xylophages.

ARTICLE 5 - A l'intérieur des communes visées à l'article 1 de cet arrêté, des secteurs de lutte renforcée contre les infestations de termites peuvent être définis par délibération du conseil municipal.

Dans les périmètres définis de lutte s'appliquent, par arrêté, les pouvoirs d'injonction du maire aux propriétaires d'immeubles bâtis ou non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites, ainsi qu'aux travaux de prévention et d'éradication nécessaires.

ARTICLE 6 - Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

ARTICLE 7 - Le présent arrêté sera affiché pendant trois mois, à compter de sa réception, en mairie dans les communes énumérées à l'article 1. Il sera adressé pour information aux acteurs concernés par la prévention et la lutte contre les termites, et en particulier à la chambre départementale des notaires, au conseil supérieur du notariat, au syndicat national des professionnels de l'immobilier et à la fédération nationale de l'immobilier.

ARTICLE 8 - L'arrêté n° 2017-DDT-161 du 8 mars 2017 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme dans le département de la Vienne, est abrogé.

ARTICLE 9 - Le secrétaire général de la Préfecture de la Vienne, les sous-Préfets des arrondissements concernés, les maires des communes concernées, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui est publié au recueil des actes administratifs de l'État.

La préfète

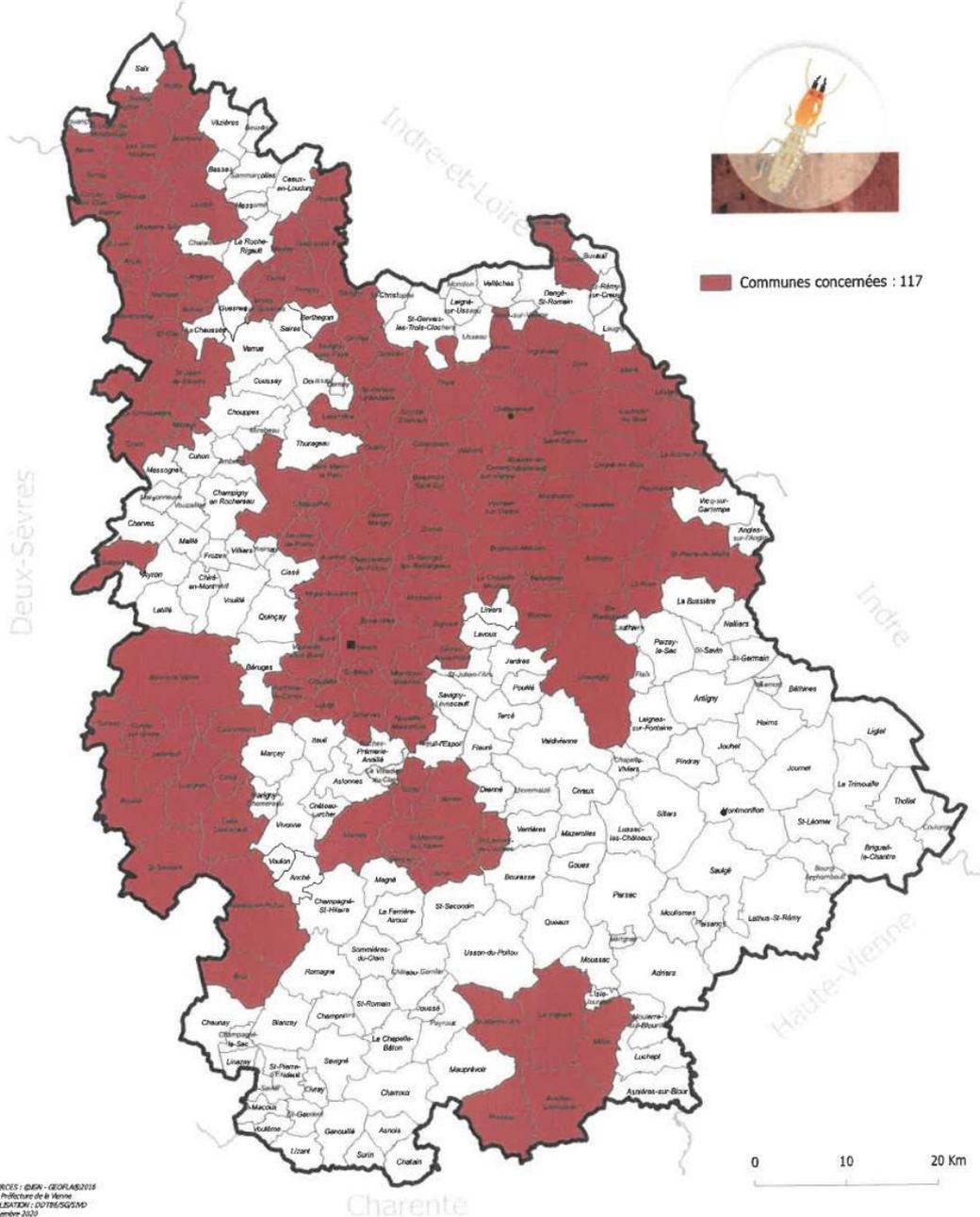


Chantal CASTELNOT



# Vienne

## Communes reconnues infestées par les TERMITES ou susceptibles de l'être à court terme



SOURCES : GIGN - GEORAS 2015  
Préfecture de la Vienne  
REGULATION : DDT/195/SIG/SD  
septembre 2021

Communes reconnues infestées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, selon arrêté préfectoral N° 2020-DDT-362.  
L'application des mesures de prévention s'impose dans ces zones délimitées pour les constructions neuves et les ventes d'immeubles bâtis.



**Siège social :**

22 boulevard Maréchal Foch - BP58 - F-34140 Mèze

Tél. : +33(0)4 67 18 46 20 - Fax : +33(0)4 67 18 65 38 - [www.biotope.fr](http://www.biotope.fr)