

# Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°4

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal en date du

La Maire

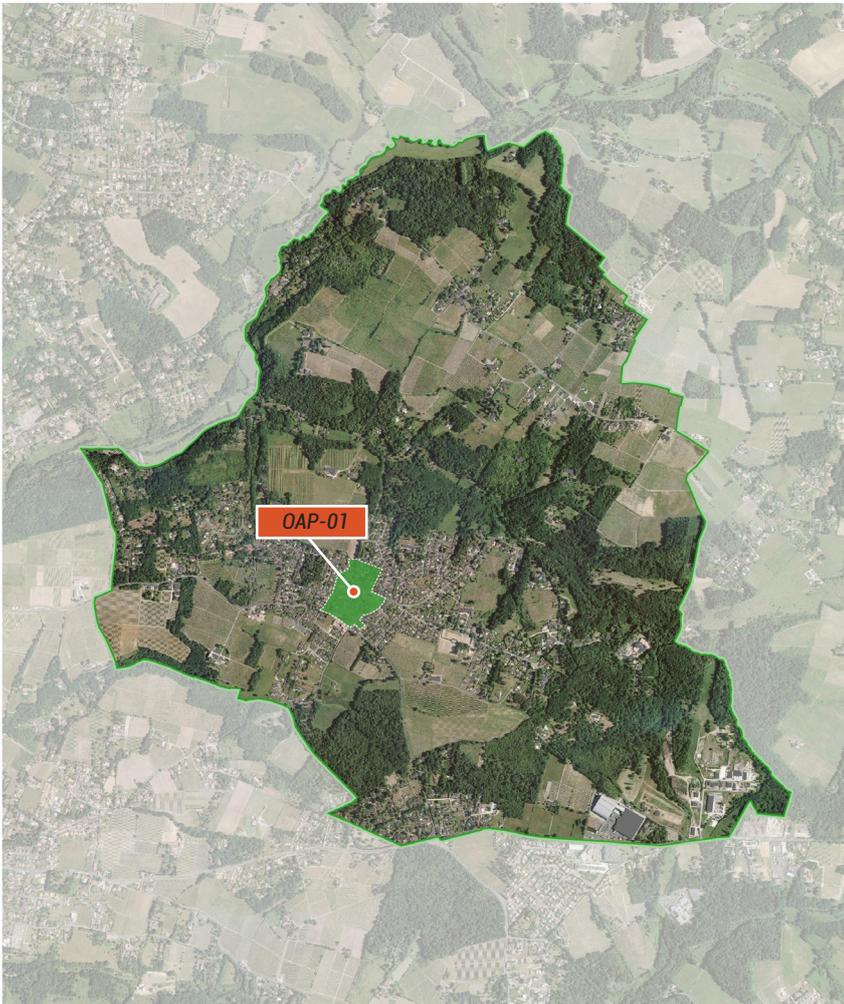
**Catherine VEYSSY**





# Orientations d'aménagement et de programmation

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-01	Centre-bourg	6.2 ha	Habitat	40 logements



Repérage à l'échelle de la commune

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-01	Centre-bourg	6.2 ha	Habitat	40 logements

## 1. ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé sur le plateau sud de la commune au nord de la route de Bordeaux, le centre-bourg de Cénac s'est développé à partir d'un hameau historique dense et il concentre les équipements, les services et les commerces dans un rayon de 200 mètres. Le développement urbain récent de la commune par grappe de lotissements périphériques a atténué son rôle de centralité.





Photo du site



Photo du site



Photo du site

Enjeux principaux :

- Donner de la lisibilité aux espaces publics et créer une identité de village
- Densifier le centre bourg en activant les espaces verts sans usages

## 2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT





Périmètre de l'OAP

### Éléments du contexte à valoriser

- Alignements d'arbres existants
- Haies, lisières ou épaisseurs arborées existantes
- Bosquets, boisements existants
- Milieux agricoles ou cultivés à préserver
- Bâti remarquable à préserver
- Site naturel remarquable à préserver

### Accès et fonctionnement viaire

- Voiries existantes
- Voie existante à apaiser
- Accès directs sur les parcelles à créer
- Carrefour à créer et à sécuriser
- Parking existant
- Parking à créer
- Parking relais / pôle d'échange à créer
- Dessertes transports collectifs et arrêts en projet

### Armature urbaine et paysagère

- Espace public minéral à créer / à qualifier
- Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
- Front urbain bâti à créer
- Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants
- Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer
- Alignements d'arbres à créer
- Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer
- Bosquets, boisements à créer
- Récolte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement urbain et paysager qualitatif
- Perspectives visuelles à préserver et/ou à créer

### Éléments de programmation

- Espace constructible à dominante d'habitat individuel
- Espace constructible mixte (équipements collectifs, habitat)
- Espace constructible à dominante d'équipements

## Description générale du parti d'aménagement

L'objectif est de renforcer la centralité du centre-bourg en créant une identité urbaine tout en améliorant son fonctionnement et son accessibilité:

- > Apaiser et mailler le coeur de bourg (partage de l'usage des voies, création de cheminements doux, réorganisation des stationnements aux portes du centre-bourg, traitement des carrefours)
- > Révéler les espaces publics et amplifier la nature en ville (mettre en valeur les façade et les parvis, amplifier le caractère jardiné du coeur de bourg, créer une coulée verte nord/sud)
- > Activer l'espace public par une intensification urbaine (répondre aux besoins de logements diversifiés, compléter l'offre d'équipements et de commerces, programmer l'urbanisation de la Roseraie et du Mail planté)

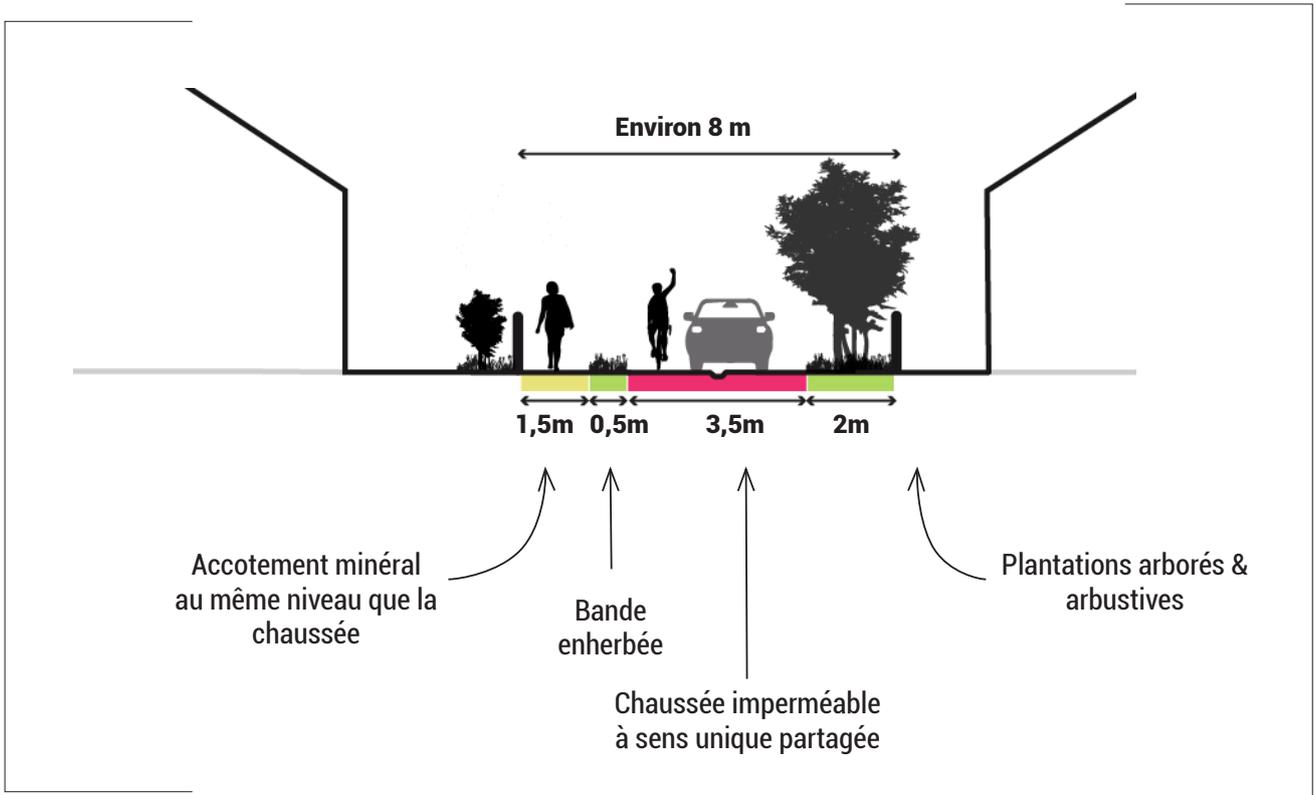
## 3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'ambiance urbaine et paysagère recherchée doit s'appuyer sur l'identité rurale de Cénac (commune viticole et boisée aux portes de Bordeaux), les formes architecturales visées doivent s'inspirer du patrimoine bâti vernaculaire du centre bourg (alignement ou jardinet à l'avant, R+1 ou R+1 + comble, implantation sur une ou deux limites séparatives, rythme des façades), les espaces publics doivent atténuer l'écriture routière au profit des piétons, la végétation doit être conservée et amplifiée (conserver l'existant, concevoir des jardins de ville). La qualité environnementale doit être recherchée que ce soit dans la gestion des eaux, dans l'orientation des façades, les sources d'énergie ou le choix des matériaux.

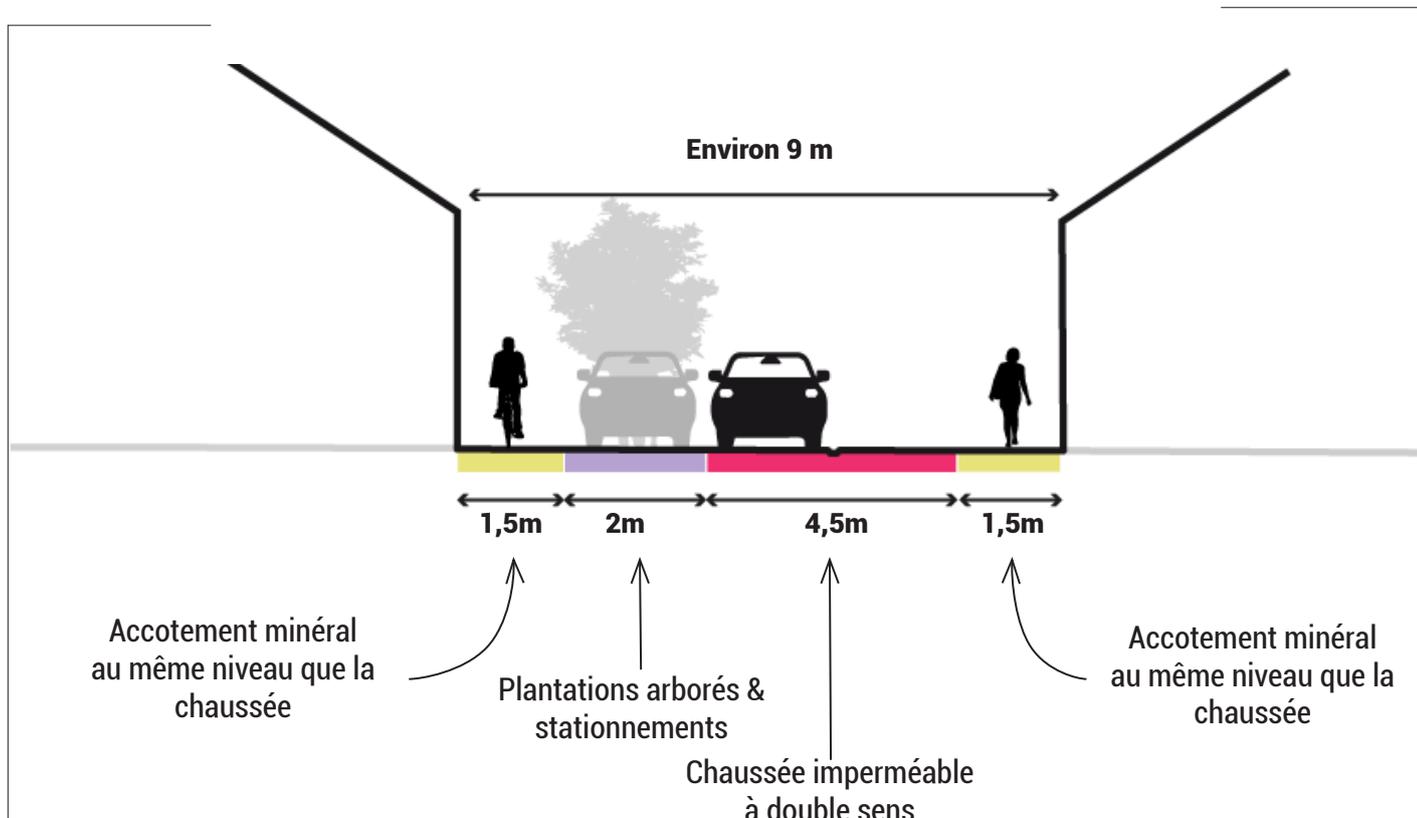
## 4. LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le fonctionnement général vise l'apaisement du centre-bourg en optimisant la place de la voiture par le partage des usages des voies principales (Avenue de la République, Avenue de Moutille, Avenue des premières côtes) et le passage en sens unique d'une partie de l'avenue de la République depuis le carrefour avec l'avenue des premières côtes jusqu'à la place du village. Ce nouveau fonctionnement nécessite de réorganiser les carrefours le long de l'avenue de Moutille, de privilégier les accès directs aux constructions, de réorganiser le stationnement par poche aux portes du coeur de bourg.

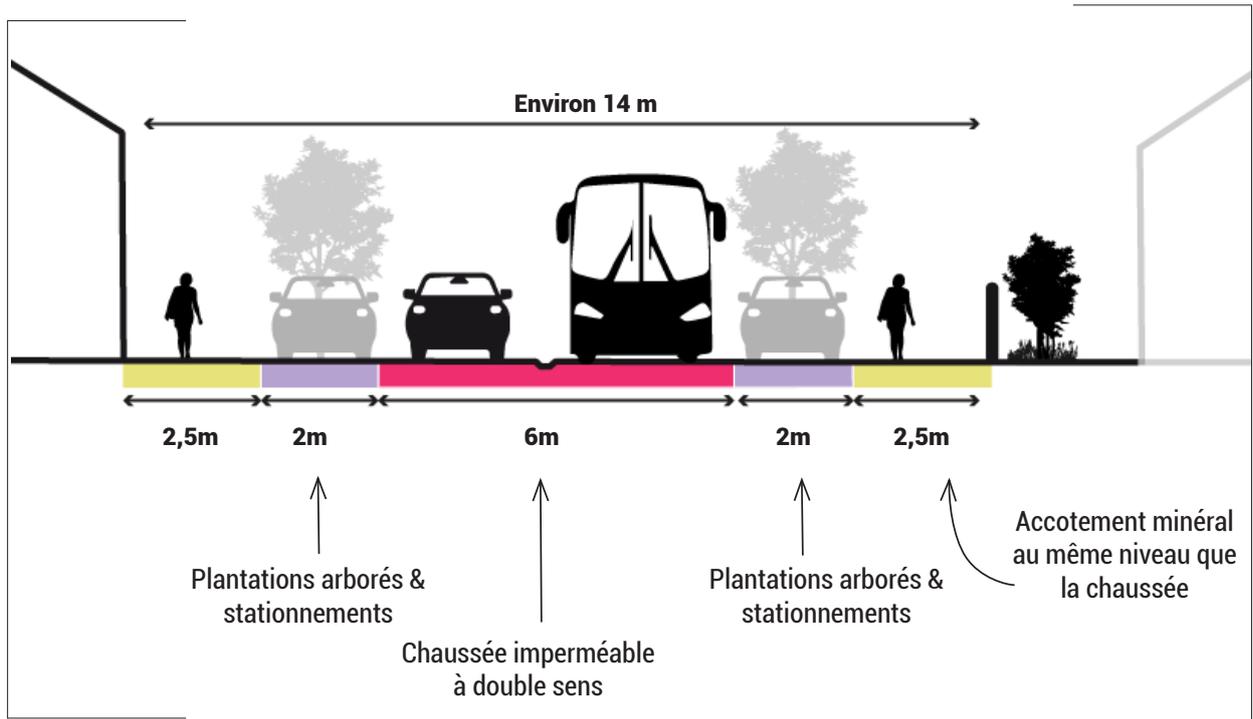
- Profil type pour l'Avenue de la République



- Profil type pour l'Avenue de Moutille



- Profil type pour l'Avenue des premières côtes



## 5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### - Potentiel et densité prévisionnelle

Le potentiel de logements est estimé entre 30 et 50 logements (densité moyenne estimée entre 15 et 25 log/ha).

### - Programmation urbaine

L'objectif de programmation de l'opération consiste à réaliser un quartier multifonctionnel à dominante d'habitat. Le programme de construction prévoit la réalisation de 25% des logements locatifs sociaux dont les prix de vente aux bailleurs sont plafonnés, 25% de logements en accession abordable à la propriété et 50% de logements libres.

De façon complémentaire, il est également prévu la création de cellules commerciales (RDC des petits collectifs) et des équipements (scolaire et santé) afin de pouvoir répondre aux nouveaux besoins des futures habitants.

## 6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### - Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

### - Réseau d'eaux usées

Le point de raccordement gravitaire est localisé sur les ouvrages existants avenue de Moutille et avenue de La République. Le schéma de desserte interne devra permettre la desserte gravitaire des terrains urbanisés dans cette OAP.

### - Réseau d'eaux pluviales

Au vu de la topographie du site (plateau), la gestion des eaux pluviales se fera en plusieurs sites en fonction de la topographie. En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration, la création d'un réseau pluviale sera à prévoir ainsi qu'un bassin de rétention servant d'exutoire (qfuite = 3ls/ha).

## 7. LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les parties ouest et est du projet sont indépendantes les unes des autres.

La restructuration de l'allée des écoliers est liée à l'urbanisation de la Roseraie.

L'urbanisation du mail planté est une opération d'ensemble.