



Agence Technique  
Départementale  
de la Vienne



# Cession de terrain en vue de la réalisation d'une opération d'habitat au lieu-dit «Champ Bazin»

## Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères

Commune d'Iteuil  
Septembre 2017



La commune d'Iteuil dispose d'un terrain identifié comme zone de développement futur de l'habitat dans le PLU. La commune souhaite qu'un projet d'aménagement se réalise sur ce terrain afin de mettre en oeuvre les objectifs de développement portés par les élus et inscrits dans le PLU.

La commune ne souhaitant pas porter en régie l'aménagement de ce terrain, elle souhaite réaliser une cession de ce terrain en incluant des prescriptions particulières. Ainsi, elle recherche un acquéreur qui sera en mesure de porter l'opération en tant qu'aménageur tout en respectant les différentes prescriptions inscrites dans le présent document.

## Sommaire

---

<b>I. Présentation du site.....</b>	<b>3</b>
1. Description et localisation .....	3
2. Les réseaux existants .....	4
3. Les contraintes réglementaires .....	5
<b>II. Les prescriptions relatives au projet .</b>	<b>7</b>
1. Le programme de l'opération en adéquation avec les objectifs municipaux .....	7
2. Un site à valoriser en tenant compte de son environnement .....	8
3. Des principes d'aménagement soucieux d'un urbanisme durable ..	9

# I. PRÉSENTATION DU SITE

## 1. Description et localisation

Le terrain proposé à la vente se situe au nord de la commune, sur le versant ouest de la vallée du Clain. Il fait la jonction entre une urbanisation pavillonnaire située au nord du bourg d'Iteuil et le hameau de Bernay.

Le terrain concerné par la vente comprend la parcelle AM 123 dans sa totalité et une partie de la parcelle AM 124 (cette partie correspond à la zone constructible définie dans le PLU de la commune - cf paragraphe I-3), d'une superficie totale d'environ 43 500m<sup>2</sup>.

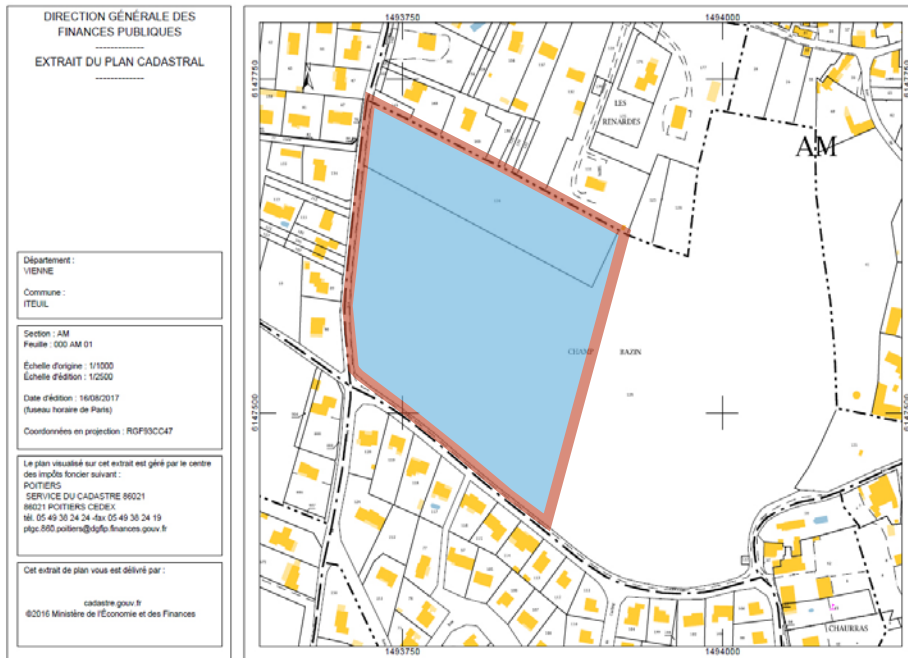
En fonction du projet qui sera réalisé par le candidat, une partie plus importante de la parcelle AM 123 pourra également être cédée, notamment pour réaliser les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Le terrain est bordé à l'ouest par la rue de Bernay et au sud par la rue de Chaurras. Le long de la rue de Bernay, une jeune haie arbustive, plantée par les écoliers de la commune, est présente sur toute la longueur du terrain.

La limite nord du terrain est marquée par une haie arborée, présentant plusieurs arbres de haut jet. Cette haie constitue une limite physique relativement forte du terrain.

À l'est, le terrain continue dans la pente pour se terminer sur une superficie boisée de plus d'un hectare, marquant la fin de la partie pentue du versant ouest de la vallée.

Le terrain présente une pente marquée, avec un dénivelé d'environ 10 mètres entre la limite ouest et la limite est du terrain.



Terrain et plan cadastral



Photo aérienne du site - Geoportail

# I. PRÉSENTATION DU SITE

## 2. Les réseaux existants



Réseau d'eau potable au droit du terrain



Réseau d'assainissement au droit du terrain

Le terrain est longé par une canalisation d'adduction d'eau potable au niveau de la Rue de Bernay et de la Rue de Chaurras. Ces canalisations présentent des dimensions suffisantes pour alimenter l'opération.

En matière d'assainissement des eaux usées, une canalisation est présente au niveau de la rue de Chaurras. Ce réseau séparatif gravitaire envoie les eaux usées vers un poste de refoulement qui à son tour, renvoie les eaux usées vers la station d'épuration située au sud du bourg.

Le réseau électrique quant à lui est présent au droit du terrain via une ligne électrique aérienne 90 kV située à l'extrémité sud-ouest du terrain, au croisement de la rue de Chaurras et de la rue de Bernay.



Photographie du pylône de la ligne électrique

# I. PRÉSENTATION DU SITE

## 3. Les contraintes réglementaires

La commune d'Iteuil est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 juin 2016. Ce document classe le terrain de l'opération en 2 zones : une zone AUa urbanisable et constructible à vocation principalement résidentielle et une zone Ap pouvant accueillir uniquement «des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages».

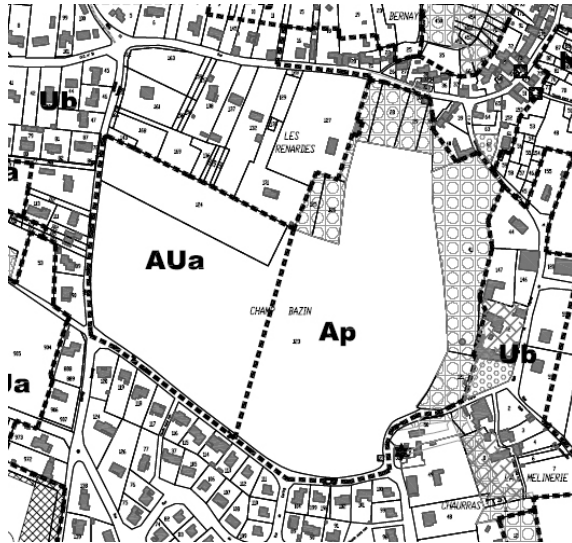
Le site est également concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation précisant les principes d'aménagement à retenir sur ce site. Cette dernière cadre les éléments suivants :



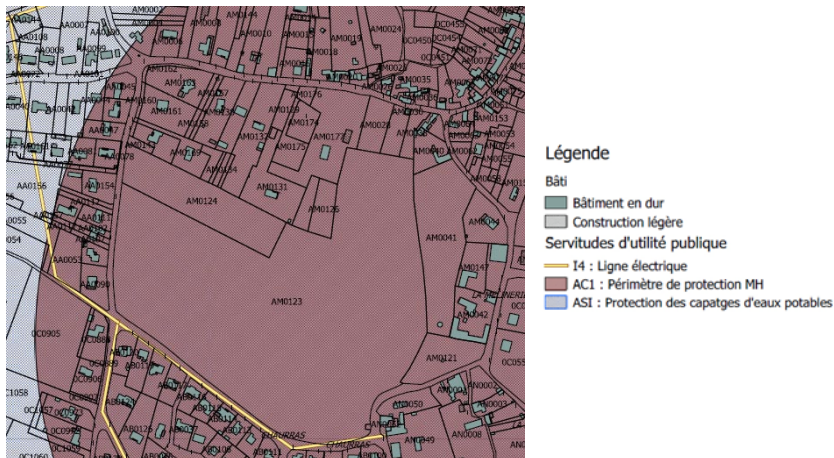
- Aménagement d'un carrefour,
- Cônes de vue sur le paysage lointain à préserver,
- Principe d'espace tampon,
- Liaisons piétonnes.

Le projet qui sera proposé devra respecter cette orientation d'aménagement sur un principe de compatibilité.

# I. PRÉSENTATION DU SITE



Extrait du plan de zonage du PLU d'ITEUIL



Cartographie des servitudes d'utilité publique - PLU

Le règlement de la zone AUa est quant à lui relativement souple et laisse une marge de manœuvre assez importante dans la réalisation du projet. Certaines règles peuvent cependant introduire quelques contraintes telles que :

- la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m ;
- les espaces libres doivent être traités en espace paysagé et être perméables sur au moins 80% de leur surface ;
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espace communs paysagés.

Le terrain est également concerné par trois servitudes d'utilité publique :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques ayant pour objet le prieuré de Bernay.
- AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales.
- I4 : Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (ligne 90 kV)

La commune est également concernée par l'arrêté n°07.86.054 en date du 31/01/2007 définissant les zones géographiques relatives à l'archéologie préventive. Bien que le terrain soit situé en dehors de ces zones, la superficie concernée par l'opération est supérieure à 3 hectares et la demande d'autorisation doit être transmise au préfet pour prescriptions archéologiques éventuelles.

Une demande a été faite auprès de la DRAC afin de connaître son intention de réaliser ou non un diagnostic archéologique sur le terrain.

### 1. Un programme de l'opération en adéquation avec les objectifs municipaux

Le programme de l'opération qui sera réalisé devra permettre de répondre aux objectifs définis par le PLU, à savoir :

- Intensifier l'urbanisation du bourg constitué autour des équipements, services et commerces de proximité et combler l'urbanisation des hameaux attenants de Bernay, Aigne et la Cléménçalière, formant avec le bourg une zone agglomérée continue ;
- Réaliser une opération présentant une densité minimale de 15 logements par hectare ;
- Développer une offre en logements de tailles diversifiées et à des prix abordables, et notamment en logements aidés par des financements de l'État et du Conseil Départemental, afin de permettre à l'ensemble des ménages (jeunes, personnes âgées, familles à faibles revenus,...) de vivre dans le bourg d'Iteuil.

Ces trois objectifs principaux en matière de logement devront donc être traduits concrètement dans le projet que réalisera le promoteur retenu.

Ainsi, au-delà d'une opération présentant une densité répondant aux 15 logements par hectare imposés par le PLU, le projet devra proposer un nombre de logements en adéquation avec les formes urbaines retenues. C'est donc le projet urbain qui doit permettre de définir le nombre de logements à réaliser et non l'inverse.

Des formes urbaines différentes de l'habitat individuel pourront ainsi être proposées sur certaines parties de l'opération : habitat individuel groupé, habitat intermédiaire (ou semi-collectif). Ce type de formes urbaines permettra notamment d'assurer une production de logements de petites tailles (T3, voire T2), typologie peu présente sur la commune (11.5% de T3 et 4% de T2).

Le projet devra également intégrer une offre de logement sociaux permettant de répondre à l'enjeu de mixité, à hauteur de 15 à 20% de l'ensemble de l'opération. Il conviendra d'éviter de regrouper l'ensemble de ces logements dans le même secteur de l'opération. Par exemple, il pourra être envisagé de créer ces logements par groupement de 2 à 4 logements, de façon disséminée au sein de l'opération.

#### Synthèse

Une densité minimale de 15 logements à l'hectare, soit 56 logements

Des formes urbaines variées, ne se limitant pas à la maison individuelle, et permettant de proposer des typologies de logements peu présentes sur la commune (principalement T3, voire T2)

Une mixité sociale à proposer en intégrant entre 15 à 20% de logements sociaux sur l'opération, en disséminant ces logements au sein de l'opération.

### 2. Un site à valoriser en tenant compte de son environnement

Le site de «Champ Bazin» est situé en mitoyenneté de deux quartiers différents :

- le quartier situé au sud est relativement typé : pavillon implanté en léger retrait de l'alignement, avec une toiture à deux pans en tuiles et un faîtage orienté est-ouest;
- le quartier situé à l'ouest est plus hétérogène : on retrouve ce type de constructions mais de façon moins typée avec la présence de toitures à 4 pans, d'une architecture moins rectangulaire.

Ce nouveau quartier qui constitue une extension urbaine, doit être conçu non pas comme un secteur bâti qui se juxtapose aux autres mais comme un espace bâti qui s'inscrit dans un site et vient compléter harmonieusement la trame urbaine.

Ainsi, la réflexion devra porter sur des formes urbaines de transition entre ces deux modes d'urbanisation, à la fois en termes de découpage parcellaire mais également en termes de formes architecturales admises.

En matière d'espaces verts, le projet devra permettre de proposer des espaces publics qualitatifs à l'ensemble des futurs habitants de l'opération, mais également aux habitants des quartiers limitrophes. En effet, un déficit d'espaces publics est constaté sur les zones bâties limitrophes et le projet devra permettre de répondre également à ces besoins.

Ainsi, le projet devra prévoir *a minima* un espace public significatif au sein de l'opération et un second espace en partie est, qui pourra permettre d'assurer à la fois la gestion des eaux pluviales de l'opération mais également être un espace naturel de loisir. Cet aménagement pourra être réalisé en tout ou partie sur la zone Ap du PLU. La cession d'une emprise complémentaire à la zone identifiée par le PLU pourra ainsi être réalisée par la commune.

Il devra s'articuler dans son environnement et jouer un rôle structurant dans l'organisation actuelle et future du territoire, en termes de liaisons douces, d'espaces de respiration...

Une réflexion pourra être engagée sur l'éventuelle retrocession à termes de ces espaces à la commune (convention de retrocession).

#### Synthèse

Réaliser un projet gage de formes urbaines (découpage parcellaire, règles relatives aux constructions) de qualité permettant d'assurer la transition entre les zones bâties présentes à proximité

Aménager *a minima* deux espaces publics conséquents, un au sein de l'opération et le second en périphérie, permettant ainsi son usage par des habitants extérieurs à l'opération



### 3. Des principes d'aménagement soucieux d'un urbanisme durable

L'opération qui sera réalisée devra intégrer des principes d'aménagement qualitatifs et réfléchis, dans le but de proposer un urbanisme durable.

#### **+ Insertion dans le site**

Le site de «Champ Bazin» présente une topographie vallonnée permettant une ouverture visuelle vers la vallée du Clain. Ce paysage doit être intégré comme un élément fondateur du projet et le projet urbain doit être travaillé avec le relief et le grand paysage de la vallée du clain, pour qu'il se donne à voir de tous. Les aménagements paysagers doivent cependant permettre la gestion des intimités nécessaires à chacun des logements, hiérarchisant le rapport du public vers l'intime.



Dans un souci d'intégration dans le site et d'une meilleure lecture des éléments structurants du paysage, un travail paysager doit également être mené. Celui-ci devra tenir compte des composantes paysagères existantes et en renforcer la strate arbustive. La gestion de l'entretien sur le long terme est à considérer avec attention.

#### **+ Aménagement d'un carrefour au croisement de la rue de Chaurras et la rue de Bernay**

L'aménagement d'un carrefour au niveau de ce croisement est annoncé dans le PLU afin de permettre une desserte sécurisée des deux futures zones de développement identifiées dans le PLU. Cet aménagement sur le domaine public devra être coordonné avec les projets d'aménagement des zones d'habitat afin d'assurer son efficacité. Des échanges seront menés avec les porteurs de projets afin de réaliser cet aménagement.

#### **+ Une gestion durable et qualitative des voiries**

Le projet doit conduire à insérer le futur quartier dans une trame existante et dessiner un maillage fonctionnel assurant la continuité des déplacements et la sécurité des automobilistes et des autres usagers de la voie publique. Les voies en impasse pourront être réalisables aux seules conditions que ces dernières ne desservent pas plus de 6 logements, fassent moins de 50 mètres de longueur et qu'elles créent un réel espace de convivialité entre les logements desservis.

La conception du futur quartier s'attachera à reconsidérer la place et le traitement des espaces de circulation et de stationnement. L'objectif recherché sera de réduire leurs impacts par une implantation judicieuse, une emprise appropriée et le recours à des matériaux respectueux de l'environnement.

Le projet doit également privilégier les déplacements alternatifs à la voiture. Un maillage de cheminement pour les piétons et les cycles, sécurisé et agréable, doit permettre la réalisation d'itinéraires variés fédérateurs et structurants entre les quartiers limitrophes existants et futurs (le secteur Bocage).

#### **+ Des accès au site à réfléchir**

Les accès véhicules au site ne pourront se faire qu'à partir de la rue de Chaurras, seul des accès piétons et cycles pourront être réalisés rue de Bernay, afin de ne pas rompre la continuité de la liaison douce. Les accès devront être positionnés de façon à sécuriser les entrées et sorties de l'opération. Deux accès sont préconisés afin d'assurer un maillage plus complet de l'opération.

### **+ Des espaces publics de qualité**

La réalisation d'un nouveau quartier doit passer par une réflexion importante sur la conception des espaces publics: localisation, vocation, aménagement et traitement de la transition entre le domaine public et privé. Un espace organisé fonctionnellement permet un usage plus confortable. De plus la gestion des limites est importante. Définir celles entre espaces publics et privés évite les appropriations ambiguës, et prévient d'éventuelles tensions.

Un soin particulier devra être apporté dans le choix des matériaux .

La gestion des eaux pluviales devra être étroitement associée au traitement des espaces publics à l'intérieur du périmètre. L'hypothèse de réalisation en zone Ap de ces espaces sera à analyser dans le cadre du projet.

### **+ Un urbanisme et une architecture soucieux de l'environnement**

L'environnement urbain immédiat du site est composé de quartiers d'habitat à la typologie variée. L'intégration architecturale du quartier devra donc être réfléchi pour assurer une jonction qualitative avec les zones bâties situées à l'ouest et au sud.

Le projet doit permettre une optimisation du site et éviter les espaces perdus afin de ne pas reproduire une forme urbaine consommatrice d'espace et créant des paysages sans intérêt. Une réflexion devra être menée sur le parcellaire proposant une diversification de la taille des parcelles pour assurer l'implantation de constructions de tailles différentes et assurer, ainsi, une certaine mixité du bâti.

Le parcellaire devra également être pensé afin d'offrir les conditions favorables pour une réponse climatique optimale des habitations futures. Il sera donc privilégié une orientation nord/sud lorsque cela est possible pour favoriser les apports solaires passifs.

### **Synthèse**

Composer le futur quartier en s'appuyant sur la prise en compte et la valorisation des éléments naturels et paysagers existants notamment les composantes paysagères, la topographie dégagant des perspectives ...

Construire des espaces publics fédérateurs sous forme d'espaces de convivialité (espaces publics de proximité, espaces ouverts paysagers), et piétonniers.

Proposer différentes typologies de parcelles, pour accueillir une diversité de logements et de population.

Promouvoir une forme urbaine optimale et soucieuse de l'environnement.

Penser les accès au site de façon à sécuriser la circulation et assurer un maillage complet de l'opération

Réfléchir à l'aménagement du carrefour entre la rue de Bernay et la rue de Chaurras