

Saint-Benoît



la ville au fil de l'eau 



Plan Local d'Urbanisme

Carnet de Préconisations d'Urbanisme d'Ordre Général
de la ville de Saint Benoît
à l'attention des habitants et constructeurs

à l'attention des habitants et des constructeurs





Plan Local d'Urbanisme



Carnet de Préconisations

1) Le but du Carnet de Préconisations

Dans l'ancien Plan d'Urbanisme (POS ; Plan d'Occupation des Sols), le règlement expliquait de façon très mathématique et stricte la liste des possibilités et des interdits, ce qui était souvent contraignant et pas toujours constructif.

Le nouveau P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) ne dicte pas une composition essentiellement réglementaire mais s'organise autour d'une logique de projet, qui fait force de loi. Elle a été votée par le conseil municipal et par la communauté d'agglomération de Poitiers.

- L'urbanisation doit s'organiser autour de pôles de centralité (Centre Bourg, centres commerciaux et de services, écoles...)
- Limitation, voire interdiction du mitage, c'est-à-dire du développement de constructions diffuses le long des routes en prolongation des zones urbaines.
- Protection maximale des vallées du Clain et du Miosson en limitant la possibilité de construction au strict minimum.
- Phasage dans le temps du développement urbanistique de façon à éviter la création de « Ghetto » de générations.
- Préservation des zones rurales.
- « Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. »
- « Les projets devront présenter une composition et une esthétique urbaine cohérentes avec le bâti. »
- « La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition harmonieuse avec les bâtiments voisins. »

Toutes ces prescriptions sont en bonne partie des règles de bon sens ; toutefois afin de clarifier le propos et de permettre à de nouveaux habitants de concevoir un projet de construction, la municipalité de SAINT BENOIT présente ce Carnet de Conseils qui explique l'esprit de la Commission d'Urbanisme Communale, chargée de donner son avis sur tous les nouveaux dossiers.

Le Carnet de Conseil s'adresse aux personnes désirant construire une maison individuelle ou aux particuliers désirant modifier ou rénover des maisons existantes. Les projets industriels ou de locaux commerciaux et de services ne sont pas concernés.





Plan Local d'Urbanisme

Carnet de Préconisations



Lexique - "Parlons P.L.U."

Zone U : zone urbaine - construction possible

Zone U1.1 : zone de commerces et de services de proximité

Zone U2.1 : zone d'habitats proches des pôles de proximité. Habitat dense avec surface minimale de constructibilité réduite (exemple : Ermitage)

Zone U2.2 : zone résidentielle - densification non souhaitable sauf pour compléter les "dents creuses"

Zone U2.2n : idem U2.2 sans assainissement collectif

Zone U2.2p : zone à caractère rural. Intérêt paysager particulier où la densification n'est pas souhaitée

Zone A : zone agricole

Zone N : zone naturelle et forestière protégée : toute construction interdite

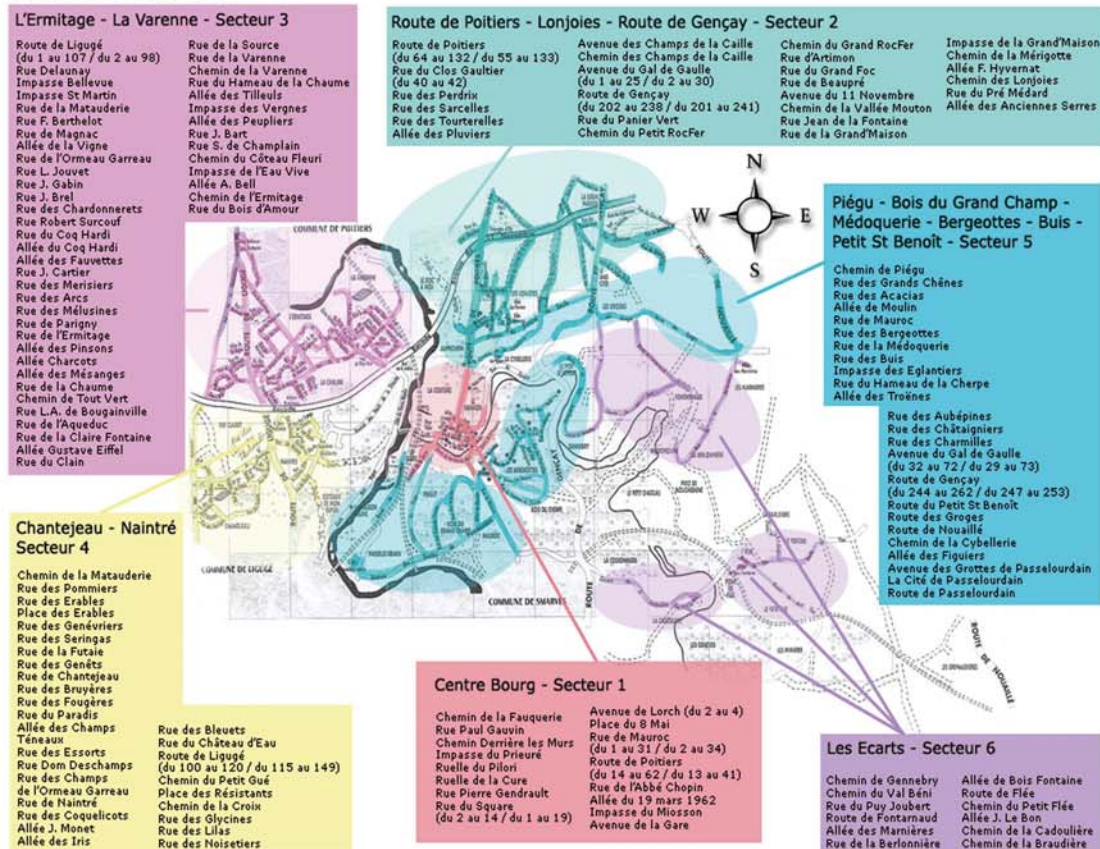
Zone AU : zone urbanisable dans le long terme

Carnet de Préconisations

II) Les secteurs concernés

Les zones concernées sont constructibles, définies par le plan par l'appellation U (Urbain).
A SAINT BENOIT, on peut définir les secteurs suivants :

- 1) Le Centre Bourg : zone U1.1
- 2) Route de Poitiers – Lonjols – Route de Gençay : zone U2.1
- 3) L'Ermitage - La Varenne : zones U2.1 et U 2.2
- 4) Chantejeau et Naintré : zones U2.2 et U2.2n
- 5) Piégu – Bois du Grand Champ – Médoquerie – Bergeottes – Buis – Petit Saint Benoit : zones U2.2 et U2.2n
- 6) Gennebry – Fontarnaud – Val Béni – Marnières – Berlonnière – Cadoulière – Flée – Puy Joubert : zones U2.2 et U2.2n





Plan Local d'Urbanisme



Carnet de Préconisations

CONDITIONS GENERALES

Après un sinistre du type incendie, la reconstruction à l'identique sera autorisée. En revanche, après un sinistre dû à des causes naturelles (inondation, écoulement d'eaux pluviales, éboulement de falaise, effondrement de cavité), la reconstruction à l'identique ne sera pas autorisée. Une nouvelle construction pourra être envisagée si elle tient compte des impératifs naturels et ne reporte pas le risque sur les voisins.

Dans les zones où il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales, il est nécessaire que le projet prévoit un puisard pour permettre l'infiltration et non pas l'écoulement chez le voisin ou sur la voie publique.

Pour les zones inondables, un remblai pour s'affranchir du risque qui modifierait l'écoulement des eaux ne serait pas autorisé.

Les constructions qui pourraient créer des nuisances (sonores, olfactives, écoulement des eaux) ou les accentuer ne seront pas autorisées

Les implantations

- Implantation par rapport aux voies :

Sauf pour la zone de Centre Bourg et les rues où il existe un alignement, il est souhaité que les implantations soient en recul d'un minimum d'environ 5 mètres de la voie publique.

Dans les zones où les implantations des maisons voisines sont d'un recul supérieur à 5 mètres, il faudra s'aligner sur les implantations existantes.

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions en limite de propriété latérales sont toujours possibles, cependant pour une bonne composition architecturale en harmonie avec le voisinage, il est demandé de s'écarter de la limite avec une distance d'environ 3 mètres.

Les mêmes règles sont applicables pour des constructions non contiguës sur la même propriété.

- Découpage d'une parcelle existante :

Lorsqu'une parcelle construite est découpée pour construire une autre maison, la façade sur rue doit être suffisante pour que la deuxième maison soit édifiée à côté de la première et non derrière. Les terrains étroits mais de grande longueur perpendiculaire à la rue ne pourront pas être divisés en parcelle constructible.

La commune ne souhaite pas que des maisons se construisent en deuxième rideau derrière les maisons situées le long de la route.

Les volumes

A Saint-Benoît, il y a peu d'immeubles d'habitat collectif, les volumes sont souvent limités, aussi il est souhaité que les façades des constructions ne dépassent pas 9 mètres de hauteur.

Dans les zones où il existe déjà des bâtiments d'habitation de plus de 9 mètres, il sera possible de dépasser cette limite pour s'aligner sur la valeur moyenne de l'existant.

La hauteur des murs de clôture est de 1,80 mètre maximum par rapport au sol de la voie ou du voisin.



Plan Local d'Urbanisme



Carnet de Préconisations

Récapitulatif des surfaces minimales préconisées

Secteur 1

CENTRE BOURG tissu déjà construit

Secteur 2

ROUTE DE GENCAY – LONJOIES – ROUTE DE POITIERS

- 600m² dans une zone avec l'assainissement collectif,
- 1000m² dans une zone sans l'assainissement collectif.

Secteur 3

ERMITAGE – LA VARENNE

- 500m²

Secteur 4

CHANTEJEAU – NAINTRE

- 600m² dans une zone avec l'assainissement collectif,
- 1000m² dans une zone sans l'assainissement collectif.

Secteur 5

PIEGU – BOIS DU GRAND CHAMP – MEDOQUERIE – BERGEOTTES – BUIS – PETIT SAINT BENOIT

- 800m² dans une zone avec l'assainissement collectif,
- 1000m² dans une zone sans l'assainissement collectif.

Secteur 6

GENNEBRY – FONTARNAUD- VAL BENI- LES MARNIERES- LA BERLONNIERE- LA CADOULIERE- PUY JOUBERT- FLEE

- 1500m² avec ou sans l'assainissement collectif.