

Saint-Benoît



la ville au fil de l'eau 



Plan Local d'Urbanisme

S
e
c
t
e
u
r
2

Carnet de Préconisations d'Urbanisme
de la ville de Saint Benoît
Route de Poitiers – Lonjoies –
Route de Gençay

à l'attention des habitants et des constructeurs





Plan Local d'Urbanisme



Route de Poitiers - Lonjoies - Route de Gençay

La présentation du secteur 2

Ce secteur est limité à l'Ouest par la vallée du Clain, au sud par la zone U11 du Centre Bourg, au Nord par la Rocade et comprend les lieux-dits suivants ; la Cybellerie, les Lonjoies, Jappechien, Roc Fer.

C'est un quartier d'habitats avec des zones assez denses mais avec surtout un mélange de pavillons de toutes les époques dont une bonne partie récente.

La particularité de ce secteur est la position centrale de la Hune qui donne le ton. Dans ce contexte, les constructions neuves pourront tout en ne se détachant pas de l'architecture traditionnelle poitevine avoir des formes modernes et faire preuve d'innovation raisonnée.

Les imitations de maisons régionales autres que locales restent cependant à éviter.

Les règles à respecter

Les constructions devront de préférence présenter un aspect extérieur traditionnel. Les surfaces enduites ne doivent pas être composées d'enduit ciment brut ou de gros crépis type tyrolien mais elles doivent garder un aspect le plus proche possible de l'enduit traditionnel des maisons poitevines.

Les façades bois ne seront admises que dans les zones où cela ne portera pas atteinte aux caractères du lieu, c'est-à-dire dans des zones discrètes et rurales.

Les façades en bardage métallique ou PVC ne sont pas acceptées.

Les couvertures devront être de préférence en tuiles rondes (romanes, canales) en terre cuite avec des teintes traditionnelles (rouge ou mêlées) et des pentes d'environ 30 à 40%.



Les couvertures peuvent être en tuiles plates, en terre cuite ou ardoises si l'architecture de la maison le prédispose.

Les couvertures en tôle, fibrociment ou en toit terrasse ne sont pas souhaitées même pour les garages.

Route de Poitiers - Lonjoies - Route de Gençay

Les règles à respecter (suite)

Les couleurs choisies pour la façade, les volets et les menuiseries extérieures devront être en harmonie avec les façades existantes et non agressives.

Les couleurs devront être de préférence traditionnelles sans tomber dans des pastiches de maison provençale, italienne, bretonne...

Dans le Poitou, il n'existe pas de façade blanche avec des volets bleus.

Le premier critère pour le choix des couleurs doit être l'intégration dans le site, aussi une couleur non traditionnelle peut être acceptée si elle n'est pas en rupture avec l'ensemble.

Il est demandé au constructeur de ne pas trop privilégier les volets PVC et les clôtures PVC qui s'harmonisent mal avec les zones naturelles.



Les surfaces

SECTEUR 2

Dans un souci de conservation de l'esprit de l'urbanisation, la ville de Saint Benoît ne souhaite pas une densification trop importante et rapide. Aussi, le permis de construire ne sera accordé que si le terrain est jugé suffisant, c'est à dire correspondant à la moyenne des surfaces des terrains bâtis dans le voisinage, ceci afin :

- de préserver une urbanisation cohérente, respectueuse de l'environnement et du bâti
- de protéger la qualité de vie des habitants (problèmes de circulation et de stationnement)
- de préserver l'intimité des habitants futurs et présents

La surface minimale du terrain préconisée pour construire sur le secteur de ROUTE DE GENÇAY – LONJOIES – ROUTE DE POITIERS est de :

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