

Saint-Benoît



la ville au fil de l'eau 



Plan Local d'Urbanisme

S
e
c
t
e
u
r
3

Carnet de Préconisations d'Urbanisme
de la ville de Saint Benoît
Ermitage – La Varenne

à l'attention des habitants et des constructeurs



Ermitage - La Varenne

La présentation du secteur 3

Le secteur constitué par l'Ermitage et la Varenne est situé au Nord Ouest de la commune. Il est limité au Sud par la rocade et à l'Est par le Clain. Ce quartier est en continuité directe avec le Sud de la commune de Poitiers.

Le tissu urbain est composé d'habitats pavillonnaires moyennement denses avec quelques immeubles d'habitations et commerces.

La majorité des constructions date de 1950 à 1980, mais certaines rares maisons sont plus anciennes respectant l'architecture traditionnelle.

L'architecture générale est très hétérogène et correspond aux années de construction des habitations.

Dans ce quartier, il reste des zones à bâtir et une liberté de composition peut être autorisée compte tenu du contexte ambiant. Il est cependant souhaitable de conserver une volumétrie traditionnelle et de s'abstenir de construire de l'habitat collectif.

Une architecture moderne est possible mais en s'efforçant d'évoquer l'architecture ancienne et surtout sans être une copie d'un autre modèle régional (maison méditerranéenne, basque...)



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 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.

Ermitage - La Varenne

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 préférences 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 participe vraiment à l'architecture de la maison.



Les surfaces

SECTEUR 3

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 l'ERMITAGE – LA VARENNE est fixée à 500m².