

Commune de Saint-Benoît

Sur Saint-Benoît, deux enjeux majeurs sous-tendent le développement communal :

- le respect absolu des deux vallées et du Centre Bourg qui participent aux paysages et à l'identité communale ;
- la maîtrise dans le temps du rythme de construction.

I. L'identité du territoire

A. Le patrimoine bâti

L'histoire de Saint-Benoît est intimement liée à celle de son Abbaye, implantée au cœur du bourg. Localisé en fond de vallée sur un espace restreint, le bourg ancien est de forme ramassée et s'est développé suivant deux axes: du nord au sud, avec un coude contournant l'abbaye, le long de la route de Poitiers à Ruffec, et d'ouest en est. C'est un lieu qui forme un ensemble patrimonial de premier plan, protégé au titre des Monuments Historiques. Des éléments remarquables de l'époque gallo-romaine, dont les nombreux vestiges d'aqueduc, caractérisent aussi le paysage urbain. Ces éléments historiques sont fondamentaux dans l'image et l'identité de Saint-Benoît.

Dans les espaces bâtis, sont présentes des maisons de bourg, de faubourg et des anciennes fermes. Elles datent en majorité du XIXème et du début du XXème siècle. Les maisons de bourg ou de faubourg sont le type le plus représenté. Les maisons de bourg sont essentiellement visibles dans le bourg, à Naintré et au nord de la commune, à la limite de Poitiers. Les maisons de faubourg se trouvent plus à la périphérie de ces zones, mais aussi disséminées dans les autres lieux de la commune. Les fermes, dont la plupart ne sont plus des exploitations agricoles, et les maisons de type rural sont également représentées.

On note des logis et des maisons de campagne ou de notable qui sont de grandes demeures placées dans un vaste jardin ou un parc, en retrait souvent par rapport à la voie : le Fief Clairet, la Chaume, le Petit Château...

Des maisons d'architectes ou à caractère exceptionnel plus récentes ponctuent le territoire communal : maisons de type villa, construites dans la 1ère moitié du XXème siècle, maisons dites d'architecte (2ème moitié du XXème siècle), présentant des caractéristiques originales les plaçant dans une production unique.

L'objectif est de garantir l'harmonie urbaine des espaces où se situent les éléments patrimoniaux. Il faut préserver la qualité urbaine et architecturale du patrimoine en évitant son appauvrissement par des ajouts maladroits, des démolitions partielles ou l'emploi de matériaux non authentiques (fenêtres en PVC, enduit ciment...). Il s'agit de mettre en valeur le bâti ancien. C'est pourquoi certains secteurs sont répertoriés au PLU comme des espaces dont la cohérence du paysage urbain est à protéger. C'est le cas à l'Ermitage pour la partie la plus proche de Poitiers ou à la Chaume.

Pour les éléments plus ponctuels répartis sur le territoire, toute action de renouvellement ou de rénovation doit être précédée d'une analyse concernant les éléments contributifs à son identité: modes d'implantation, rapport à l'environnement immédiat, formes, matériaux, couleurs etc. Cela signifie que les ajouts et/ou les extensions seront acceptés à condition de conserver la cohérence urbaine et architecturale des lieux.

Pour les logis et les grandes demeures d'intérêt patrimonial situées dans des parcs paysagers, il s'agit de maintenir leur cohérence paysagère. Ils sont cartographiés au PLU au titre du patrimoine et du paysage naturel comme espaces à protéger afin de ne pas dénaturer leur impact dans l'environnement..

B. Le patrimoine naturel

Saint-Benoît est caractérisée par deux éléments fondamentaux :

- la présence des vallées du Clain et du Miosson accompagnées de leurs coteaux et falaises : elles forment une armature naturelle majeure, notamment en matière de paysages, de biodiversité et d'intérêt écologique. Elles sont essentielles dans l'image renvoyée et participent à la qualité paysagère offerte par la commune;
- le maillage du territoire en matière d'espaces naturels ouverts au public, en particulier de type PNU, et le réseau d'itinéraires favorisant leur découverte, notamment Ville Nature, offrent une diversité de lieux de promenade, de loisirs et de détente. Ils sont complétés par une offre spécifique à vocation sportive et touristique qui participe à l'attractivité du territoire.

Ces éléments, qui se prolongent parfois de manière ponctuelle jusqu'au près des cœurs urbains, s'inscrivent pleinement dans la dynamique de trame bleue et verte au niveau de l'agglomération. Ils sont des supports fondamentaux et constitutifs de corridors écologiques à l'échelle du territoire, de la vallée de la Feuillante à celle du Miosson en passant par les bois de Croutelle et de Ligugé et la vallée du Clain. Ils relient différents espaces sources majeurs en termes de biodiversité. En outre, chaque quartier de Saint-Benoît est directement relié à de tels espaces. La biodiversité et les continuités écologiques sont favorisées par la présence de très nombreux éléments végétaux dans les espaces privés.

Enfin, la commune est traversée par des infrastructures routières et ferroviaires. Elle est également concernée par le plan de prévention des risques naturels de la vallée du Clain et une installation classée SEVESO pour la protection de l'environnement. Ce classement est en cours d'évolution. La prise en compte des risques naturels prévisibles et la protection contre

toutes les nuisances contribuent à la politique environnementale sur Saint-Benoît.

Le paysage naturel de la commune est déjà largement constitué, avec en particulier la valorisation des vallées comme axe privilégié. Les espaces boisés les plus importants et les vallées sont préservés au titre du PLU. Ainsi, les vallées humides, les thalwegs et vallées sèches resteront inconstructibles, ainsi que les têtes de coteau lorsqu'ils présentent des perspectives paysagères. Cela garantit des espaces de détente à proximité pour les habitants et contribue à renforcer les corridors écologiques (entre boisements et vallées, entre territoires sources). La délimitation claire entre espaces urbains, naturels et agricoles interdit le mitage de ces espaces fragiles dans le temps.

Saint-Benoît propose un cadre de vie de haute qualité en matière d'environnement naturel. Une large place sera faite au végétal dans chaque projet pour conforter les points d'ancrage de la nature en ville. Les lisières paysagères, l'intégration des éléments naturels déjà présents et la protection des milieux sensibles devront guider chaque projet. Globalement, toute action de renouvellement ou d'aménagement doit favoriser les liens avec les espaces naturels, mettre en place des continuités écologiques et accompagner la diffusion territoriale de la biodiversité, notamment dans les espaces non bâtis au cœur du tissu urbain. Les cheminements et itinéraires en développement sur la commune viennent en appui de cette politique. Ils permettent de renforcer l'intérêt de chaque espace par un maillage confortable du territoire. Ils favorisent l'accès des habitants aux espaces de loisirs et de découverte de la nature.

Un des objectifs est de faire remonter au plus près du tissu urbain du nord de la commune les espaces naturels liés à la vallée du Miosson, notamment vers les espaces verts constitués sur la Vallée Mouton et le Pré Médard. L'objectif est aussi d'assurer une continuité vers la vallée du Clain en passant par le parc du Triangle d'Or et la zone à urbaniser des Lonjoies. Dans cette dernière une coulée verte paysagère d'orientation Nord Sud, et suivant approximativement le chemin rural, structurera l'organisation urbaine.

C. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles marquent encore fortement la commune, en lien étroit avec les espaces naturels, notamment dans sa partie Sud Est. Des exploitations sont encore présentes, dont certaines sont en lien avec des espaces urbains. C'est pourquoi la stratégie communale en matière d'extension urbaine est clairement affichée pour permettre aux exploitants agricoles de s'organiser dans le temps. Des espaces bocagers, particularisés par un maillage important de haies, habillent le paysage, notamment autour de Flée.

Les objectifs sont de maintenir les conditions de cette activité sur la commune, en lien les espaces naturels. De nombreux espaces ont vocation à rester agricoles, notamment dans les secteurs éloignés des proximités. Cependant, ceux en lien direct avec les pôles de proximité et les lieux d'habitat n'ont pas, à long terme, cette vocation. C'est pourquoi, afin d'avertir les agriculteurs des choix stratégiques faits à long terme par la commune, les limites de l'urbanisation sont clairement définies, bien que l'objectif ne soit pas d'urbaniser dès aujourd'hui l'ensemble de ces espaces.

En outre, dans les espaces agricoles, les projets d'aménagement ou l'occupation du sol envisagée ne devront pas détériorer la qualité naturelle et paysagère afin d'offrir de réelles transitions respectueuses de l'environnement entre espaces urbains et naturels, notamment par le maintien des cheminements.

Pour que l'activité agricole conserve toute son importance localement, les actions suivantes sont à encourager :

- la mise en place de pratiques plus durables en termes de production, notamment au vu de la présence d'une prise d'eau potable sur le Clain à la Varenne ;
- le maintien des haies qui est un élément essentiel du paysage du Sud de l'agglomération et qui participe à la diversité naturelle du territoire.

D. Les façades d'agglomération

Saint-Benoît est caractérisée par le passage d'une infrastructure routière majeure : la rocade Est qui est une vitrine de l'agglomération. Elle coupe la commune et rend difficiles certaines continuités. Il faut préserver l'image véhiculée par la commune : des opérations comme le Grand Large y participent amplement.

Plusieurs voies départementales traversent également Saint-Benoît : c'est le cas de la route de Ligugé (RD4), de la route de Gençay (RD741) ou de la route de Nouaillé (RD12c). Ces voies aboutissent toutes sur la rocade Est et constituent la colonne vertébrale en termes de circulation sur la commune. Aucune n'est véritablement sécurisée pour les piétons et cyclistes et leur traitement architectural ou paysager reste à améliorer.

Tout projet doit contribuer à améliorer la perception de l'agglomération notamment dans les espaces urbains.

Pour la rocade, l'objectif est de renvoyer une image de qualité aux usagers et de construire un espace lisible, générateur de repères urbains. Il s'agit de constituer, dans les espaces agglomérés à vocation économique, en particulier entre le tunnel de la rocade et la zone du Grand Large, une vitrine globalement construite, donnant une image qualitative.

Des règles sont à suivre :

- le bâti sera construit à l'alignement de la voie et de manière continue ou quasi-continue, avec une implantation régulière, pour composer une véritable façade ;
- l'architecture prédéfinie de grande enseigne sera évitée. Les formes, matériaux et couleurs qui prédominent à côté, notamment le verre et les teintes claires, seront privilégiés ;
- les espaces de transition entre la rocade et les bâtiments seront paysagés avec des plantations d'alignement favorisant les perspectives le long de la voie et ouvrant des vues sur les opérations d'aménagement ;
- les stationnements pourront prendre place entre les plantations d'alignement et les bâtiments à condition d'être arborés et organisés collectivement pour en limiter l'impact visuel. Les stockages devront être placés en arrière du bâti et protégés des vues depuis les rues adjacentes.

Pour les espaces le long de la rocade et dont la vocation n'est pas économique, une large bande végétalisée avec un merlon paysager protégera les riverains des nuisances.

Afin de conserver l'unité architecturale du Grand Large, aucune implantation ne sera autorisée entre le bâti actuel et la rocade pour ne pas dénaturer le paysage urbain.

Hors espaces agglomérés, il s'agit de renforcer le paysagement le long de la rocade pour limiter les nuisances, valoriser le paysage et favoriser la biodiversité. Des espaces boisés et naturels sont classés au titre du PLU le long de la rocade pour diversifier les paysages et limiter les préjudices liés au trafic automobile. L'aménagement et la sécurisation des carrefours et des itinéraires le long de la rocade, par exemple entre le lycée du Bois d'Amour et Chantejeau, complètent cette politique. Il en va de même pour les traversées qui doivent être sécurisées pour les piétons, notamment au droit des rues de la Matauderie, de Poitiers et de Nouaillé.

Pour les autres voies départementales, il s'agit de les aménager de manière à proposer aux piétons et cyclistes des parcours confortables et sécurisés. Dans les milieux urbains, l'automobiliste ne doit pas se sentir prioritaire, à l'image des aménagements de la Place du 8 mai 1945 au centre bourg. Ils apaisent la circulation et retissent des liens entre les différents espaces.

Les vallées formant des coupures Est Ouest, les itinéraires transversaux à l'échelle de la commune ne s'appuient pas sur des axes routiers mais sur des cheminements de randonnée. Il s'agit dans le temps de compléter et sécuriser ce maillage, notamment au niveau des traversées des voies départementales, car il offre une image séduisante du territoire. Les perspectives, notamment en direction des fonds de vallée, seront préservées.

II. L'attractivité du territoire

A. Les équipements majeurs

Les équipements majeurs d'agglomération implantés sur le territoire sont de nature différente :

- La salle de spectacle de la Hune dont le rayonnement dépasse l'agglomération;
- Le patrimoine bâti, historique (abbaye Sainte Croix, Dortoir des Moines...) et archéologique. Il est un élément fondamental de la vie locale, notamment par la dynamique culturelle et touristique qu'il insuffle au territoire ;
- les espaces naturels et particulièrement les vallées, complétés par la présence de nombreuses activités sportives et touristiques ;
- les équipements scolaires et de formation localisés à Chantejeau et qui attirent un public spécifique en nombre important.

Ces éléments participent à l'image véhiculée par Saint-Benoît au-delà de ses limites territoriales. Ils sont fondamentaux dans l'attractivité du territoire et doivent à ce titre être valorisés.

Tout projet en lien ou aux abords de la Hune, du patrimoine historique et des éléments de formation doit apporter des conditions d'insertion qui ne remettent pas en cause leur vocation. Son accessibilité depuis l'ensemble de la commune et le maintien d'une desserte en bus participent aussi à son attractivité.

Pour les espaces naturels, l'objectif est de maintenir leur vocation de loisirs et de découverte de la nature. Les cheminements confortables depuis les nombreux points attractifs de la commune et leurs aménagements, notamment le long des vallées, sont au cœur de la démarche de valorisation de ces espaces. Il s'agit de préserver les ambiances naturelles de haute qualité qui en font des lieux de promenade et de détente de première importance à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit également de favoriser la biodiversité.

B. Les espaces commerciaux

Saint-Benoît propose un pôle commercial majeur à l'échelle de l'agglomération qui est le Grand Large, à cheval sur Poitiers et Saint-Benoît. Bien desservi par les bus et présentant une image de qualité, il est une vitrine architecturale et une locomotive économique.

Il est également en contact direct avec le centre commercial du Leclerc qui est sur Poitiers.

Pour la zone commerciale du Grand Large, l'objectif est de conforter son rôle de locomotive à l'échelle de l'agglomération. Sa vocation reste d'accueillir des activités dont le rayonnement est important et concourt à l'attractivité de l'agglomération.

Ailleurs sur la commune, aucun autre équipement commercial de rayonnement important ne sera accepté afin de ne pas mettre en péril les équilibres territoriaux et les commerces de proximité.

C. Les espaces économiques

Saint-Benoît compte plusieurs zones d'activités qui font partie de deux pôles majeurs à l'échelle de l'agglomération :

- les secteurs des Hauts de la Chaumes, de Rocfer et des Lonjoies font partie du Pôle Sud de l'agglomération. Elles accueillent diverses activités de commerces et de services ;
- les secteurs de la Gibauderie et du Pré-Médard font partie du pôle du Grand Large. Elles accueillent respectivement un ensemble de commerces liés à l'équipement de la personne et de la maison et un ensemble de sociétés et d'activités liées au tertiaire et au paramédical. Le Pré-Médard est la zone d'extension économique privilégiée à l'échelle de la commune ;
- le site de Passelourdain constitue un secteur à part entière puisqu'une usine majeure y prend place. Elle est aujourd'hui classée SEVESO du fait de l'activité qu'elle avait développée. Son reclassement est en cours.

On note de nombreuses activités artisanales réparties dans le tissu urbain.

L'objectif consiste en priorité à optimiser les sites économiques existants avec de légères extensions territoriales possibles dans une logique de projet global à l'échelle d'une zone.

Il est également souhaité l'accueil d'entreprises et d'artisans dans le tissu urbain existant à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage de l'habitat et ne génère pas de nuisances. C'est le cas à Rocfer et aux Lonjoies.

Enfin, il faut que tout nouveau projet privilégie des implantations intégrées au contexte. En particulier, il faut limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies adjacentes en reportant les stockages et les stationnements à l'arrière des bâtiments. Les stationnements seront plantés. Les façades devront être animées et les toitures terrasse soit non visibles soit végétalisées. Les architectures prédéfinies importées par les grandes enseignes seront à éviter et à adapter aux caractéristiques de chaque secteur afin de présenter un paysage homogène:

- à la Gibauderie et au Pré Médard, les volumes devront rester simples et les façades animées par les ouvertures et le rythme donné à partir des matériaux. On privilégiera une architecture contemporaine où le parpaing et les bardages seront limités. La zone doit s'accompagner le long des voies de plantations d'alignement et d'une bande végétalisée basse d'environ 5 mètres de largeur;
- sur les Hauts de la Chaume, les volumes bâtis devront rester simples. Les constructions seront bâties à l'alignement en retrait de l'avenue des Hauts de la Chaume. On privilégiera des bandes paysagères avec des arbres d'alignement entre la voie et les bâtiments.

Pour Passelourdain, en attendant l'évolution du classement de l'usine SEVESO, l'urbanisation à proximité n'est pas souhaitable et une réglementation spécifique s'impose.

III. L'intensité urbaine

A. Les pôles de proximité

La commune a une structure urbaine particulière puisqu'elle s'organise autour de chaque versant de la vallée du Clain. A l'Est, le bourg propose un pôle de proximité complet tandis qu'à l'Ouest, si tous les éléments de proximité sont présents, ils sont disséminés sur les quartiers de l'Ermitage, de la Varenne et de Chantejeau.

Le pôle de proximité du centre bourg/ la Hune présente à la fois des commerces, des services et équipements publics de premier plan. Cette concentration en un lieu central permet de servir au mieux les habitants et favorise l'animation de la vie locale. Elle offre une véritable intensité urbaine aux riverains. Le pôle est bien relié par la route de Poitiers au Nord de la commune qui est le lieu de développement majeur du territoire.

La commune compte également un pôle commercial de proximité à la Varenne et un autre à proximité immédiate, sur l'Avenue du 8 mai 1945 à Poitiers, en lien direct avec le quartier de l'Ermitage. Ils sont utiles au quotidien des habitants des quartiers riverains car ils offrent de nombreux services.

Celui de la Varenne est excentré par rapport aux résidants mais permet cependant d'offrir des commerces de proximité à tout ce territoire. Des synergies avec les équipements publics, notamment les écoles, sont nécessaires pour desservir l'ensemble des quartiers Ouest de Saint-Benoît.

L'objectif est de maintenir leur statut de pôle de proximité en encourageant l'intensité urbaine et les logiques de proximité autour d'eux.

Cela signifie pour le centre bourg :

- conserver un fonctionnement urbain favorisant la fréquentation des commerces. Les projets ne devront pas compromettre les continuités piétonnes entre tous les éléments de proximité ni leur accessibilité ;
- préserver la route de Poitiers comme un axe de transit structurant entre le bourg et les nouveaux quartiers des Lonjoies et de la Vallée Mouton ;
- privilégier l'implantation des commerces alimentaires.

Pour la Varenne, il a besoin d'une politique de redynamisation pour ne pas péricliter. Il s'agit de :

- favoriser l'intensité urbaine à proximité immédiate par une offre de formes urbaines peu consommatrices d'espaces mais garantissant un cadre de vie agréable et attractif ;
- créer des continuités piétonnes confortables en direction de l'Ermitage et de ses équipements publics majeurs, notamment l'école.

Pour ces deux secteurs, il s'agit de préserver les liens privilégiés qu'ils ont avec les espaces naturels de la commune. Les aménagements, publics ou privés, devront conforter le rôle de la nature en ville en optimisant les continuités fonctionnelles avec les vallées.

Pour les commerces alimentaires de plus de 600m² et ceux ayant un rapport avec la proximité, il est souhaité qu'ils s'implantent dans les périmètres définis comme lieux de proximité au PLU : dans le cœur du bourg, à la Varenne et route de Ligugé à la hauteur de la crèche et des commerces déjà présents, à l'image de ce qu'il s'est fait déjà aujourd'hui.

B. L'intensité urbaine en appui des pôles de proximité

Les principaux secteurs urbains mixtes se situent en lien direct avec le pôle de proximité du centre bourg et à la Varenne et l'Ermitage, en lien avec le centre commercial et les équipements publics présents dans ces deux quartiers. L'intensité urbaine doit s'articuler avec les éléments de proximité présents.

Le premier secteur est celui qui s'étend, au Nord et Nord Est du bourg, de la route de Poitiers à la route de Gençay. Les quartiers d'urbanisation nouvelle des Lonjoies et de la Vallée Mouton s'inscrivent pleinement dans la dynamique du secteur. C'est la zone d'extension majeure de la commune : ils accueillent une population croissante.

La position centrale de la Hune donne le ton à cette zone d'un point de vue architectural et urbain. Les formes urbaines présentes sur le secteur sont homogènes par opération mais diverses sur l'ensemble du territoire. Si on note quelques pavillons anciens sur de grandes parcelles, les constructions les plus récentes offrent des formes urbaines compactes, du petit collectif à l'habitat individuel dense de type maison de ville, maisons sur plusieurs niveaux ou maisons patio. Les collectifs de grande taille sont absents de ces secteurs et ne correspondent pas à l'image urbaine de la commune. Les opérations d'ensemble ont en général mis l'accent sur les continuités piétonnes et naturelles et sur l'offre d'espaces verts de proximité. Les déplacements internes vers le bourg restent aisés même si ponctuellement des structures doivent être aménagées pour compléter le maillage.

Le deuxième secteur urbain mixte est composé des quartiers de l'Ermitage et de la Varenne qui rassemblent une part importante de la population de la commune (environ 50%). Ils proposent de nombreux éléments de proximité mais de manière diffuse. Les deux secteurs ont pour particularité d'être des lieux d'urbanisation anciens et construits. Si on compte une majorité de pavillons, la typologie reste cependant variée en particulier avec des immeubles collectifs à l'Ermitage et des maisons de ville à la Varenne. Pour la Varenne, les opérations d'aménagement se sont faites en valorisant les liens et les perspectives avec la vallée du Clain. A l'inverse, les espaces publics sont

absents à l'Ermitage. On y compte par contre des possibilités foncières de renouvellement urbain en lien avec d'anciennes activités économiques aujourd'hui arrêtées.

La Piquetterie, en lien direct avec le quartier des Trois Cités à Poitiers, fait également partie des secteurs urbains mixtes. L'espace composé de bâtiments collectifs propose des espaces verts importants au pied des immeubles.

La production globale de logements à l'échelle de la commune s'établit aux environs de 50 logements par an. Ce rythme est à suivre et à ajuster en tenant compte du contexte de la construction et des projets attendus.

Les formes urbaines individuelles denses (maisons de ville, maison patio, maison sur deux à trois niveaux) et les petits collectifs seront à privilégier. Les collectifs présentant un volume bâti trop imposant sont à éviter. Les bâtiments à construire pourront atteindre des niveaux équivalents à R+2, développés sur la commune, en tenant compte de leur insertion dans le tissu.

Au contact immédiat de secteurs où le tissu pavillonnaire ne dépasse pas R+1 et où les parcelles sont de taille réduite, les constructions devront s'inscrire dans cette hauteur.

A la Varenne, l'harmonie urbaine issue d'opérations groupées doit être préservée. Afin de ne pas dénaturer le paysage végétal du quartier et préserver des liens visuels forts avec la vallée, les immeubles collectifs ne seront pas acceptés. Les formes urbaines à privilégier seront donc le logement individuel dense, sous forme de maisons de ville, maison patio ou maison sur deux à trois niveaux.

Dans l'ensemble de ces secteurs, l'habitat et les activités compatibles avec pourront gagner en intensité sous réserve de préserver le contexte environnant et en tenant compte :

- des éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux composant le contexte urbain ;
- des continuités piétonnes et naturelles existantes et projetées.

L'intensité urbaine peut être adaptée à la marge pour réaliser des opérations particulières, par exemple la création d'un ou deux étages supplémentaires pour intégrer une desserte par ascenseur.

Pour des besoins en matière d'équipements d'intérêt collectif ou publics, des hauteurs et des emprises au sol atypiques pourront être proposées tout en garantissant une insertion paysagère de qualité dans l'environnement immédiat.

Pour la Piquetterie, l'objectif est de conserver les formes urbaines actuelles et de ne pas densifier ce secteur. L'espace à l'Est dédié aux bâtiments collectifs a vocation à être un espace Ville Nature afin de conserver un pourcentage d'espaces verts conséquent. Des espaces verts et plantés en pied d'immeuble et des espaces collectifs devront être proposés dans chaque opération. Toute construction devra également être protégée des nuisances phoniques de la rocade. Pour la partie plus à l'Ouest constituée de maisons de villes, il s'agit de reprendre cette forme urbaine dans tout projet.

C. Les secteurs éloignés des proximités et les écarts

La commune propose des secteurs urbanisés mais éloignés des proximités :

- les quartiers de Chantejeau et de Naintré. La rocade qui forme actuellement une véritable coupure avec le reste du territoire et l'absence d'éléments de proximité n'en font pas un lieu privilégié du développement communal. Vu les difficultés de franchissement, il n'est pas souhaité de mettre en place des opérations de constructions importantes. En outre, ces quartiers sont relativement construits et les potentialités d'urbanisation très rares ;
- le sud de l'avenue du Général de Gaulle, entre la route de Poitiers, la rue des Sarcelles et le Miosson. Secteur anciennement urbanisé, éloigné du centre bourg et localisé sur un versant du Miosson, il offre une qualité paysagère particulière qui a vocation à être préservée.

Et plusieurs hameaux, écarts ou lotissements isolés, éloignés des proximités et où le recours à la voiture est obligatoire :

- les lotissements des Bergeottes, du bois du Grand Champ, de la Médoquerie... ;
- les écarts du Petit Saint-Benoit, de Gennebry, de Fontarnaud, de Puy Joubert... ;
- les hameaux de la Berlonnière, de la Cadoulière, de Flée.

La présence d'espaces boisés et les liens vers les vallées sont essentiels dans le paysage et la faible densité de l'habitat permet de conserver un côté végétal affirmé. La population y reste limitée. On y dénombre quelques espaces publics.

De nombreux cheminements maillent le territoire et leur développement, passé et à venir, permet de rejoindre ces différents secteurs entre eux mais aussi les pôles de proximité et les transports en commun.

Ces espaces n'ont pas vocation à se développer car ils sont éloignés des éléments de proximité et des transports en commun. Seules les rares dents creuses pourront être urbanisées à condition que les terrains soit bordés par des constructions sur deux côtés, et sous réserve d'être peu denses. La volonté est de permettre uniquement un développement s'appuyant sur les cœurs d'îlots non bâtis. Les deuxièmes fronts bâtis ne seront pas acceptés. Il est préconisé de rester dans l'aspect du bâti existant sans interdire l'innovation. La proximité des espaces naturels, qui se fondent jusqu'au cœur du tissu urbain, devra être valorisée dans tout projet. Les espaces verts occuperont un minimum de 50% de l'emprise au sol.

De manière ponctuelle, l'intensité urbaine peut être adaptée à la marge pour réaliser des opérations particulières, notamment des extensions ou des ajouts mineurs au bâti existant.

A Naintré et Chantejeau, les projets devront respecter les éléments anciens en termes de matériaux et de volumes. De manière plus ponctuelle, pour permettre l'évolution et les extensions des équipements publics ou à vocation collective sur la zone, des architectures, des hauteurs et des emprises au sol atypiques par rapport au tissu urbain environnant pourront être proposées. Cependant, il conviendra de garantir une insertion paysagère de qualité dans l'environnement immédiat.

Afin d'offrir une trame achevée, plusieurs itinéraires complètent progressivement le maillage communal entre les entités urbaines les plus importantes et les autres secteurs bâtis.

Dans les secteurs urbains mixtes, les itinéraires suivants permettront de joindre de manière confortable les principaux points d'attractivité en matière de proximité :

- la création d'un itinéraire route de l'Ermitage, en particulier entre l'école et le pôle de la Varenne ;
- l'aménagement progressif d'un itinéraire entre la Vallée Mouton et le centre bourg, en passant par les Lonjoies ;
- entre le lycée du Bois d'Amour et Chantejeau.

L'urbanisation des zones des Lonjoies et de la Vallée Mouton accompagne pleinement cette dynamique de maillage confortable. Entre les différents villages de la commune, les cheminements maillent le territoire. La création d'un itinéraire de la Varenne au bourg en longeant le Clain sur sa rive Est apportera une plus-value en termes de promenade et de découverte. L'amélioration de certains franchissements, par exemple les traversées de la RD741 au niveau du Petit Saint-Benoît ou de la cité des Bergeottes en direction du Miosson, sécurisera ces déplacements de loisirs. L'amélioration du confort du viaduc en est un exemple.

D. Les secteurs d'extension urbaine

Les zones d'extension urbaine sont clairement définies dans le PLU et localisées en continuité des zones bâties existantes, en lien avec tous les éléments de proximité du territoire et la politique d'intensification et de renouvellement des secteurs urbains mixtes. L'objectif est d'offrir aux habitants tous les services urbains nécessaires au quotidien et à proximité.

La volonté est de définir dès aujourd'hui une vision stratégique du développement à long terme, en lien notamment avec les objectifs décrits dans le PLH de la CAP. L'extension urbaine communale est donc clairement délimitée à travers les zones à urbaniser des Lonjoies et de la Vallée Mouton, qui font en partie l'objet de procédures de ZAC. Elles permettent d'équilibrer la production de logements pour les années à venir. Une part importante de ces zones n'est pas ouverte à l'urbanisation afin de maîtriser le rythme de construction dans le temps. Les autres zones définies comme lieux d'extension le sont pour le long terme et pas ouvertes à l'urbanisation dès aujourd'hui.

Les zones à urbaniser de manière prioritaire se situent :

- en lien avec le bourg via la route de Poitiers, en continuité avec les dernières opérations ;
- au cœur du réseau de cheminements doux et à proximité des arrêts de bus.

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement particulières en tant que zones à urbaniser au PLU. Les objectifs consistent à :

- renforcer le pôle de proximité du centre bourg par un apport de population ;
- proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espaces et garantissant une image paysagère et architecturale de qualité s'inspirant du ton donné par la Hune et le Pré-Médard ;
- mettre les espaces publics et les lieux de vie au cœur des projets urbains ;
- organiser les déplacements doux de manière confortable vers les services nécessaires au quotidien.

Leur aménagement vient en complément de la volonté communale de privilégier une politique d'intensité urbaine et de proximité dans les espaces urbains. A ce titre dans la zone à urbaniser des Lonjoies et non ouverte à l'urbanisation, une coulée verte centrale est prévue afin de structurer et paysager le site dans le temps et offrir un espace de détente aux habitants. Dans celle des Chaumes, les espaces naturels sont intégrés au périmètre de la zone à urbaniser afin de proposer un projet cohérent, notamment en termes de façade paysagère et de création d'espaces plantés le long de la rocade.

E. Mixité sociale et urbaine

Les logements sociaux sont répartis sur l'ensemble des secteurs urbains mixtes de la commune. Le secteur de la Piquetterie accueille un nombre de logements sociaux important.

Les objectifs consistent à :

- accroître le pourcentage de logements sociaux dans tous les quartiers de Saint-Benoît en application du PLH, ce qui conduit à une production de l'ordre de 17 logements par an;
- renforcer la mixité sociale à l'échelle de chaque opération, notamment la ZAC de la Gibauderie. Ainsi, la commune a déjà délibéré pour fixer le pourcentage de logements sociaux à construire à la Vallée Mouton (30%) et à la Chaume (20%). De manière globale, il s'agit d'incorporer des logements sociaux dans chaque programme de construction. A contrario il n'est pas souhaité que le pourcentage de logements sociaux sur la Piquetterie puisse être augmenté ;
- localiser les logements sociaux à proximité des services et équipements publics, notamment les transports en commun, en les intégrant au tissu environnant et en évitant de les regrouper dans des opérations où ils seraient seuls;
- privilégier la mixité intergénérationnelle dans les secteurs urbains mixtes. Les opérations à venir devront offrir des produits adaptés à tous les publics afin de participer à cette dynamique.

F. Qualité de l'habitat

Dans tous les cas, les opérations de renouvellement du tissu urbain existant doivent respecter les objectifs suivants :
Une efficacité énergétique au moins au niveau du label

- BBC Effinergie® et privilégiant le recours aux énergies renouvelables et un bon éclairage naturel des pièces de vie. L'objectif est d'arriver dès 2015 à la généralisation de la norme BEPAS (bâtiments passifs).
- Dans la mesure du possible, les besoins des futurs habitants seront pris en compte en associant au projet les futurs acquéreurs ou les locataires connus.

- Les formes urbaines innovantes seront privilégiées de façon à garantir l'intimité des habitants à l'intérieur de leur logement et sur les espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins) et à développer des espaces d'interface entre l'espace public et les espaces privés.
- L'écoconstruction sera privilégiée, notamment le recours à des matériaux fabriqués dans la région et minimisant l'énergie « grise » contenue.
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage avant rejet éventuel au réseau collectif...

IV. Documents graphiques



