

# Dialogues

Depuis de nombreuses années déjà, nous avons choisi à Saint-Benoît un développement mesuré. Ce choix nous a permis de préserver qualité de vie et environnement mais aussi d'intégrer sans difficulté tout type de population pour créer une réelle mixité urbaine.

L'aménagement de la Vallée Mouton, principal projet d'urbanisme de notre ville, illustre cette volonté municipale mais aussi plus largement celle de l'agglomération de Grand Poitiers.

La Vallée Mouton est un quartier de dialogues.

**Dialogue entre la tradition et le contemporain.** A la diversité des constructions (collectifs, maisons de ville, pavillons) répondent des aménagements publics : cheminements piétons, pistes cyclables, mail vert et voiries très diversifiées. Pour la Vallée Mouton, nous souhaitons clairement promouvoir et valoriser une architecture contemporaine et des constructions à basse consommation d'énergie. Mais, respectueux des goûts et modes de vie de chacun, nous n'en faisons pas un dictat et le plan masse prévoit des secteurs d'architecture traditionnelle, des maisons de ville et des petits collectifs.

**Dialogue dans la mixité sociale.** 30% des logements seront sociaux et locatifs. Deux logements à énergie positive seront réalisés par le bailleur social Habitat 86 et auront valeur d'exemple. La diversité du parc immobilier proposé va permettre d'atteindre une réelle mixité sociale, urbaine et intergénérationnelle.

**Dialogue entre vous, les futurs habitants et les concepteurs (aménagement et urbanistes).**

Afin que vos aspirations et vos goûts rejoignent notre volonté, celle de donner à chacun de vous la possibilité d'avoir ...  
*"la vie de votre choix à Saint-Benoît"*



## La Vallée Mouton "made in Saint-Benoît"

### Ville verte

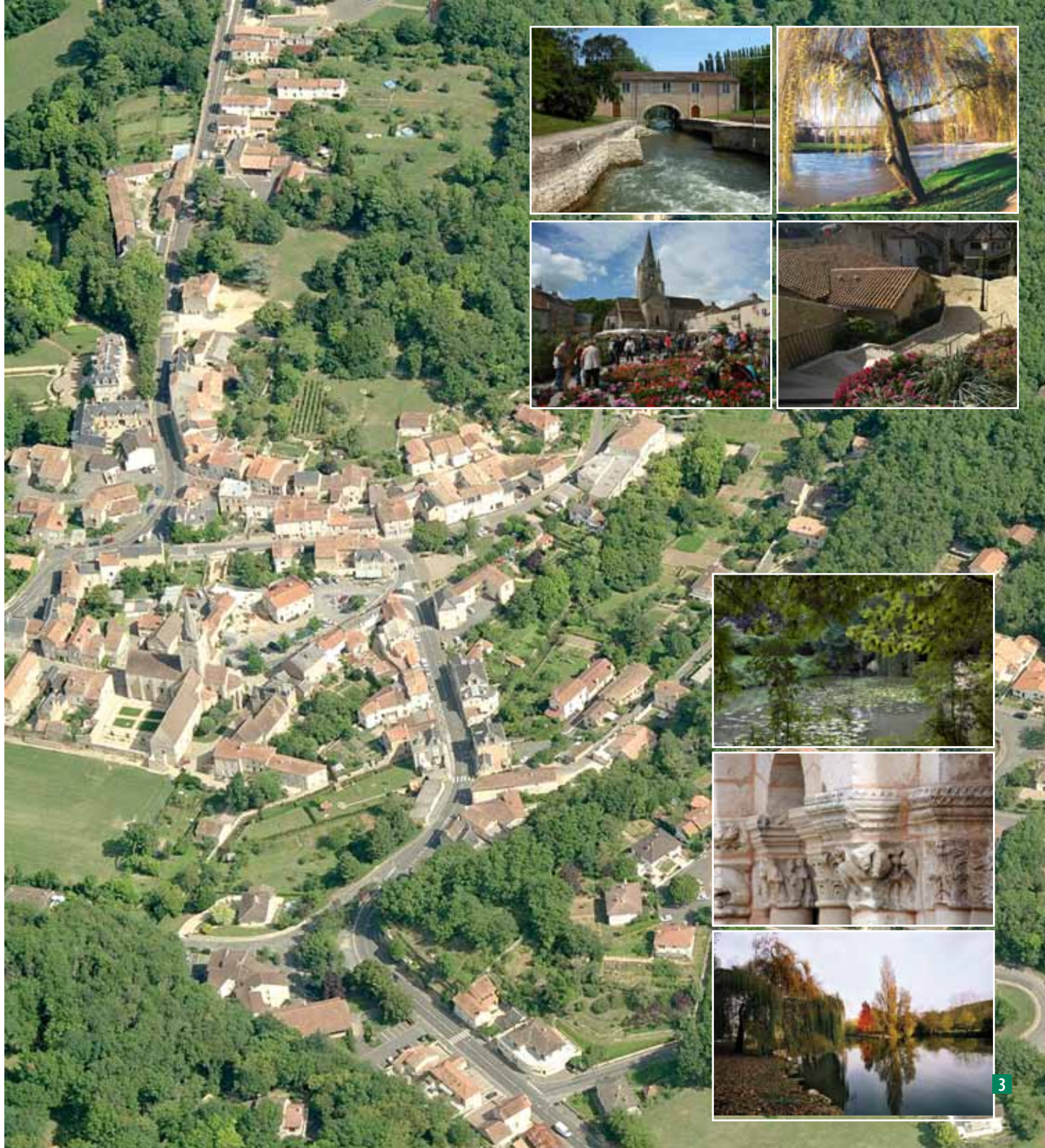
La Vallée Mouton est une opération siglée "made in Saint-Benoît". Elle en a toutes les caractéristiques, vallons arborés traversés de sentiers et cheminements piétons, place, mail, espaces verts sur rue au cœur des habitations. On y retrouve les caractéristiques urbaines de notre vieux bourg.

### Ville vivante et dynamique

Saint-Benoît est aujourd'hui une ville moyenne où artisans, commerces et entreprises ont su se développer et se diversifier. Les entreprises tertiaires, artisanales et commerciales des parcs d'activités ne tournent pas le dos aux commerces du centre ville, les nombreuses associations participent à la vie de chaque quartier mais surtout à l'animation de toute la ville. A la Vallée Mouton, les commerces de proximité viendront compléter un secteur tertiaire bien relié au centre ville et tous les aménagements publics sont conçus comme des lieux conviviaux où il sera facile de se rencontrer.

### Ville multiculturelle et générationnelle

Saint-Benoît offre aujourd'hui le visage de la diversité et de l'intégration et entend bien le conserver. Le plan d'aménagement de la Vallée Mouton est l'illustration même de cette volonté. Logements sociaux locatifs, logements en accession aidés, grandes parcelles pour accueillir le toit d'une vaste maison familiale, petites parcelles pour la construction de maisons de villes, immeubles de faible hauteur mixant appartements et services, secteurs d'architecture résolument contemporaine, maisons à énergie positive, îlots pour inconditionnels de l'architecture traditionnelle... Cette diversité permet à chacun de choisir son style de vie et garantit donc une vraie mixité sociale et générationnelle.





# Les principes d'aménagement

## Intégrer et innover

La Vallée Mouton concilie deux objectifs en apparence contradictoires :

- s'inscrire comme une continuité des aménagements de la ZAC de la Gibauderie en respectant les quartiers existants de conception plus classique,
- créer un quartier au concept innovant s'appuyant sur un développement durable réaliste.

## Des liens à partir d'un cœur de quartier

La Vallée Mouton s'organise à partir d'une place centrale, véritable cœur de quartier où se croisent deux voies structurantes assurant la liaison avec le centre-ville et les autres quartiers de Saint-Benoît. Un mail paysagé prolonge la place centrale. Il s'ouvre sur la Vallée Mouton et fait le lien avec la première phase de l'opération.

## Des règles "Développement durable"

La Vallée Mouton applique de façon pragmatique quelques règles clefs du développement durable.

- **Une bonne orientation de l'habitat :** les rues suivent les courbes de niveau pour optimiser l'exposition solaire du bâti.
- **Une limitation des surfaces minéralisées :** des coulées vertes s'appuient sur d'anciens chemins ruraux et traversent le quartier. Les limites Sud de l'opération sont marquées par des cheminements bordés de haies champêtres.
- **Une bonne gestion des eaux de pluie :** les vastes bassins de rétention des eaux pluviales sont conçus comme des espaces verts paysagés.
- **Une priorité aux déplacements doux :** les rues secondaires permettent une circulation mixte des vélos, piétons et voitures.
- **Un déplacement des piétons et vélos dissocié de celui des voitures** (sur les voiries principales partant de la place centrale) garantit la fluidité de la circulation automobile et la sécurité des autres usagers.

Les grands principes des aménagements du quartier



le cœur du quartier :  
place centrale  
bordée  
de petits collectifs  
et d'équipements

|        |             |
|--------|-------------|
| ORANGE | LOGEMENTS   |
| VIOLET | ÉQUIPEMENTS |
| BLEU   | ACTIVITÉS   |

## Les principes d'aménagement

### Programmes : un vaste choix

La Vallée Mouton propose une mixité des programmes :

- des collectifs (en accession ou locatifs) autour de la place où la densité urbaine favorise le développement d'un pôle de vie.
- des locatifs individuels répartis en petites unités sur l'ensemble de l'opération.
- des logements en accession sur des petites parcelles de 250 à 470m<sup>2</sup>, ou sur des plus grandes, de 500 à 700 m<sup>2</sup>,
- des logements seniors proches de la résidence pour personnes âgées, les "Jardins de Camille".
- un parc d'activités et de services.
- des équipements publics prévus dans des réserves foncières.

### Choisir son cadre de vie

La Vallée Mouton offre à chacun la possibilité de choisir son style d'architecture. La ville et les urbanistes souhaitent promouvoir une architecture contemporaine tout en laissant la possibilité d'opter pour un choix plus classique.

On peut parler d'un concept où prévaut **"une liberté organisée"**.

Celle-ci trouve son application dans la création de secteurs bien identifiés.

A chaque secteur, son style d'architecture : contemporaine, classique ou classique avec des caractéristiques modernes. Quel que soit le style, un dénominateur commun : des constructions économes en énergie qui devront respecter les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Quelques lots pour maisons à énergie positive, deux habitations sociales construites selon ces mêmes normes favorisent une démarche plus engagée d'éco-construction.

La Vallée Mouton répond aux goûts et aux aspirations de chacun par un programme d'aménagement très ouvert. Au-delà, il invite à une vraie cohabitation harmonieuse des générations.

Les programmes et secteurs de l'opération





## Les secteurs pour un habitat contemporain

La Vallée Mouton fait la part belle à la qualité. La Ville et les concepteurs souhaitent privilégier **une architecture créative** et résolument contemporaine pour les constructions individuelles.

L'objectif est de favoriser une véritable recherche architecturale et des conceptions de villas aussi originales que bien intégrées à la topographie des lieux.

**Six lots "contemporains"** sont regroupés en **deux secteurs** relativement pentus à proximité du vallon. Ce regroupement permet de décliner de façon cohérente toutes les facettes de l'architecture contemporaine.

**Le toit terrasse planté ou engazonné** remplace la toiture à deux pentes, la volumétrie favorise l'intimité, les larges baies vitrées sont protégées par des brise-soleil pour optimiser confort et économies d'énergie, les volets roulants ou coulissants sans caissons apparents sont autorisés et les matériaux utilisés sont travaillés de façon contemporaine (béton lisse, parement en béton brut, bois sur façade..).

Les bâtiments implantés parallèlement à la pente ont une hauteur limitée à un R+1. Sur les parcelles à forte pente, sur rue, seul un rez-de-chaussée est autorisé côté jardin (R+1).

Toutes les constructions doivent **respecter le plan de composition** qui prévoit soit un alignement sur rue, soit un retrait de 5 mètres et une implantation généralement aux limites séparatives.

Le cabinet Ponant, architectes - urbanistes, assure une mission de conseil et d'assistance pour la mise au point de chaque projet, pour veiller à leur intégration dans le site et pour favoriser une harmonisation des projets les uns par rapport aux autres.





## Les secteurs pour un habitat traditionnel

La Ville n'a pas souhaité imposer un style d'architecture. Pour beaucoup, **une maison traditionnelle** est l'aboutissement d'un rêve et d'années de labeur. La Vallée Mouton propose aux acquéreurs une majorité de lots pour édifier une maison d'apparence classique.

Ce classicisme ne doit pas être un pastiche d'architecture régionale avec enduits rustiques, colonnes à chapiteau, balustrades en fausses pierres, ouvertures en demi-lune...

**Toute architecture "pastiche" sur catalogue ou non est donc interdite.**

Simplicité des volumes, toiture à deux pentes (27 / 35%) en tuiles de terre cuite, façades en enduits talochés, lissés et fins sont la règle. Comme pour les secteurs contemporains, l'implantation des constructions cherche à optimiser l'apport solaire et se fait dans le sens de la pente. Un **plan de composition** définit l'implantation des constructions par lot soit en limite de la rue, soit avec un retrait de 5 mètres et généralement aux limites séparatives entre deux parcelles.

Pour la majorité des parcelles, **la hauteur des constructions est limitée à un R+1**. Les menuiseries sont en bois ou en aluminium (le PVC peut être autorisé pour les fenêtres), les volets battants, les portes d'entrée et de garage sont en bois plein ou métalliques sans oculus ou panneau décoratif. Les garde-corps et les grilles de protection sont traités avec sobriété.

Le cabinet Ponant, architectes-urbanistes accompagne et assiste chaque acquéreur pour la mise au point de son projet et son permis de construire.







## Le cœur du quartier



La Vallée Mouton est conçue comme **un quartier de ville** et non comme un simple lotissement. Il a donc un centre bien marqué autour d'une place animée et d'un mail arboré.

Comme dans le cœur de Saint-Benoît, les maisons se resserrent le long des rues, places et placettes pour former un bâti plus dense.

C'est là que se concentrent aussi les programmes d'appartements (locatifs ou en accession). Ces résidences d'une hauteur maximale de deux étages vont accueillir services et commerces de proximité en rez-de-chaussée et, ce faisant, renforcent l'**esprit "villageois" de la Vallée Mouton**.

Ce cœur de quartier plus dense se prolonge le long de la rue principale et se relie au parc d'activités de Pré Médard qui s'agrandit pour accueillir de nouvelles activités tertiaires, renforçant ainsi l'offre de services et d'emplois de Saint-Benoît.



## Les maisons sociales à énergie positive, des exemples à suivre

La Ville a souhaité donner à la Vallée Mouton un caractère exemplaire en matière d'environnement et d'économie d'énergie. Elle a aussi voulu montrer que cette démarche n'était pas l'apanage de quelques privilégiés et que la mixité de l'habitat était une des composantes fortes de la Vallée Mouton.

La Ville a conclu un partenariat avec Habitat 86, bailleur social pour la réalisation de **deux logements sociaux de type 3 et 4 à énergie positive destinés à la location**.

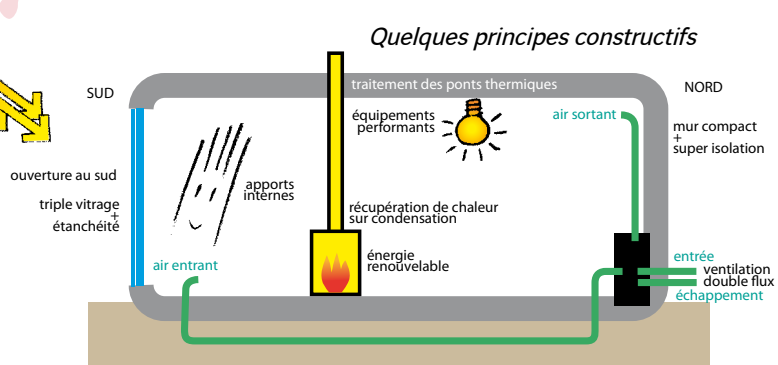
Par cette démarche, elle souhaite aussi que ces maisons aient valeur d'exemple et elle encourage tous les futurs acquéreurs de la Vallée Mouton, particuliers et promoteurs, à s'orienter vers la réalisation d'éco-constructions.

Ces habitations sociales ont fait l'objet d'un concours d'architecture.

Ce projet anticipe les futures réglementations du Grenelle de l'Environnement pour les années 2020.

Ces deux maisons classées "BEPOS" **produiront plus d'énergie qu'elles n'en consomment pour leur fonctionnement**. Tous leurs équipements seront classés "basse consommation". Les habitants des deux logements devront respecter certaines exigences économiques.

Pour rendre possible ce projet avec Habitat 86, la Ville a pris à sa charge le surcoût du foncier (40 000 €).





## L'aménagement des espaces extérieurs

L'urbaniste et l'aménageur d'un quartier ont pour tâche essentielle d'imaginer puis de faire réaliser un espace public constitué de rues, places, cheminements, espaces verts, terrains de jeux..., en un mot tout ce qui constitue **la trame d'une ville**.

Les promoteurs et les acquéreurs de parcelles doivent pour leur part construire leur projet (immeuble ou maison individuelle) et aménager leur espace privatif pour en faire un lieu agréable (jardin, cour...).

A la Vallée Mouton, **l'espace privatif**, en particulier les clôtures, les haies, les cheminements privés, **participe à la qualité de l'opération** et répond en quelque sorte à la qualité de l'aménagement public.

A la Vallée Mouton, les parcelles auront des jardins avec des massifs fleuris et des arbres à haute tige et non des surfaces bétonnées ou en fausses pierres. Des haies plantées seront installées en limite séparative. **Une palette végétale** pour le choix des arbres et des haies (toujours des espèces locales) a été définie. **Les clôtures sur rues obéissent à un cahier des charges**. Celui-ci définit selon l'emplacement de la clôture (voirie principale ou secondaire) sa hauteur et sa composition (muret avec grille, grillage avec haie plantée...).

Ainsi, on pourra parler d'**une composition générale**, la rue avec ses trottoirs, ses places de stationnement, ses arbres et ses massifs prolongés par des espaces privatifs soignés et respectueux de l'environnement.



### Palette végétale indicative

#### Arbustes pour haie taillée en limite séparative de 1 à 3 mètres

Les arbustes ci-après sont également utilisables pour la constitution des haies séparatives. L'aspect visuel de ce type de haie sera moins champêtre. Elles pourront être de forme libre ou taillée sans pour autant ne pas dépasser 1,80 m de hauteur.

#### Caduque

Arbre aux papillons : *Buddleia davidii*  
 Corète du japon : *KERRIA japonica* Fortsythia  
 Groseiller : *RIBES alpinum*  
 Symphorine : *SYMPHORICARPOS albus*  
 Seringat des jardins : *PHILADELPHUS coronarius*

#### Persistant

Abélia : *ABELIA grandiflora*  
 Buis commun : *BUXUS sempervirens*  
 Cotoneaster : *COTONEASTER lacteus*  
 Osmanthe : *OSMANTHUS burkwoodii*  
 Fusain du japon : *EUONYMUS japonica*  
 LONICERA nitida Mahonie : *MAHONIA aquifolium*  
 Laurier tin : *Viburnum tinus*  
 Laurier du Portugal : *PRUNUS lusitanica*  
 Pittosporum : *PITTOSPORUM tobira*  
 Eleagnus : *ELAEAGNUS ebbingei*  
 Troène : *LIGUSTRUM vulgare 'atrovirens'*

#### Arbustes champêtres pour haie en limite séparative de 1 à 3 mètres

Les arbustes ci-dessous ont un caractère champêtre très marqué, les haies pourront être laissées en port libre sans pour autant dépasser 1,80 m de hauteur.

#### Caduque

Baguenaudier : *COLUTEA arborescens*  
 Cornouiller blanc : *CORNUS alba*,  
 Cornouiller sanguin : *CORNUS sanguinea*  
 Fusain d'Europe : *EUONYMUS europæus*  
 Noisetier : *CORYLLUS avellana*  
 Prunellier : *Prunus spinosa*  
 Rosier rugueux : *ROSA rugosa*  
 Troène vulgaire : *LIGUSTRUM vulgare*  
 Viorne lantane : *VIBURNUM lantana*  
 Viorne obier : *VIBURNUM opulus*

#### Marcescent

Charmille : *CARPINUS betulus*



## La Vallée Mouton pratique et écologique

*La Vallée Mouton est une idée de quartier bâtie sur le dialogue et le respect. Les premières pages de ce livret auront aidé à comprendre les grands principes d'aménagement et la volonté de qualité et de développement durable de ce projet. Mais la Vallée Mouton est d'abord un quartier où des hommes, femmes et enfants vont vivre. Pour tous les futurs acquéreurs, pour tous ceux qui portent le projet de bâtir une maison, une équipe est là pour les aider. Sans entrer dans le détail, les dernières pages de ce carnet clarifient les étapes nécessaires à l'acquisition d'un terrain, la mise au point d'un projet, puis la construction de la maison choisie et adaptée à son mode de vie.*

### Les interlocuteurs

#### **Pour le choix et l'acquisition du terrain :**

La SEP, Société d'Équipement du Poitou est l'aménageur désigné par la Ville de Saint-Benoît et Grand Poitiers pour commercialiser les lots à construire et réaliser les infrastructures et aménagements du quartier.  
SEP - 3 rue du Chanoine Duret - acropole Rivaud  
BP 40456 - 86011 Poitiers  
Tél 05 49 30 17 19  
www.sep86.fr  
Service commercial  
Tél 0800 801 089 - sepinfo@sep86.fr

#### **Pour la mise au point de votre projet et du permis de construire**

Cabinet Ponant - 95 rue Toufaire - 17300 Rochefort  
Tél : 05 46 99 00 64  
Architecte - urbaniste coordinateur : Bruno Coussy  
ponant-urba@wanadoo.fr

Mairie - Service Urbanisme  
11 rue Paul Gauvin - 86280 Saint-Benoit  
Tél : 05 49 37 44 00 - Fax : 05 49 37 44 01  
christian-meriguet-saint-benoit@wanadoo.fr  
<http://www.ville-saint-benoit.fr/>

### Choisir et acheter un terrain

Le choix du terrain à la Vallée Mouton est conditionné par :

- l'ordre d'inscription de la demande d'acquisition,
- le style d'architecture souhaitée (contemporaine ou classique),
- le budget, plus le terrain est grand plus le prix de vente est élevé,
- l'emplacement et la topographie, les terrains à forte pente sont plus contraignants à construire.
- La SEP analyse tous les critères des futurs acquéreurs et propose un ou des terrains correspondants.

Le choix fait, **un compromis de vente** est signé avec versement de 5% du montant du prix de vente. Il constitue un acompte et viendra en déduction du prix lors de la signature de l'acte notarié. Le compromis où sont joints un calendrier et tous les éléments administratifs pour élaborer le projet de construction permet aussi à l'acquéreur de monter son dossier de financement. L'acte de vente sera signé après l'obtention du permis de construire. Les frais d'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires du notaire et taxes) sont d'environ 8,60% du montant du prix du terrain. Pour toute cette phase, la SEP est l'interlocuteur unique.



## **Elaborer un projet : du programme au permis de construire**

La Ville souhaite promouvoir une architecture de qualité respectueuse de l'environnement.

Deux solutions sont offertes :

- Faire appel à un architecte qui élaborera un projet à la carte, adapté à un budget et au programme de chaque acquéreur. Il prendra en charge toutes les formalités administratives. Le contrat passé avec lui peut inclure ou non le suivi du chantier.
- Faire appel à un constructeur qui généralement propose des constructions clefs en main et s'engage sur un budget, des délais et un niveau de prestations clairement définies.

Il faut noter que réglementairement les constructions à la Vallée Mouton ne doivent pas être des copies de modèles de catalogue et que donc les modèles "constructeurs" seront à adapter. Il faut noter aussi que toute construction devra être aux normes BBC.

L'Agence Ponant est mandatée pour apporter assistance et conseils et pour valider au préalable chaque demande de permis de construire. Le projet une fois validé obtiendra rapidement le permis de construire.

La SEP et l'Agence Ponant pourront apporter tout éclaircissement sur les normes, contraintes et avantages d'une construction BBC et sur les éventuelles subventions et aides qui peuvent être octroyées.

## **Des travaux à l'installation**

Les délais de construction de l'habitation sont prévus dans le contrat signé avec un maître d'œuvre ; soit l'architecte quand celui-ci suit le chantier, soit avec un constructeur. Les travaux sont ensuite réalisés soit en entreprise générale (c'est le cas pour les contrats de constructeurs) soit par des entreprises choisies avec l'architecte après appel d'offres. Dans tous les cas, les maîtres d'œuvres et entreprises devront être assurés pour la garantie décennale.

A cela, il convient de souscrire avant le démarrage des travaux une assurance dommage - ouvrage obligatoire à la charge des acquéreurs.

## **Les raccordements**

Le terrain vendu est viabilisé, tous les réseaux sont en place mais il faut se connecter.

Pour le raccordements de l'électricité, du gaz, de l'eau et de l'eau usées, la demande de mise en service est à faire auprès des concessionnaires concernés.

Pour le gaz et l'électricité, une liste des fournisseurs peut être consultée sur [www.energie-info.fr](http://www.energie-info.fr).

Pour l'eau et l'assainissement, il faut contacter le service Eau et Assainissement de Grand Poitiers.

## **De la gestion des déchets au développement durable**

Habiter la Vallée Mouton, c'est participer à une démarche de développement durable. Dès le chantier, les entreprises devront trier les déchets et les évacuer vers une déchetterie.

Pour les déchets ménagers, on vous invite à composter les déchets organiques, ceux-ci pourront ensuite être utilisés comme engrais pour le jardin.

Emilie Sabouraud, paysagiste et la SEP ont élaboré un cahier des prescriptions paysagères pour vous aider, vous conseiller et vous inviter à participer à la végétalisation de votre quartier.







# Notes

