



# - Réaliser l'éco-quartier « les jardins du bourg » -



## DOSSIER DE SYNTHÈSE

**MAÎTRE D'OUVRAGE : commune de Saint Sulpice le Guérétois**

### **Intervenants :**

- \* Lionel CHAIGNEAU,  
Géomètre-expert - CAD Expert
- \* Alain FREYTET,  
Paysagiste
- \* Mathieu VIOLAS, VRD'Eau

- \* Virginie FARGES,  
Architecte
- \* Stéphane GRASSER,  
Urbaniste - SCIC L'ARBAN

## A - PRÉSENTATION

### PRÉAMBULE

La commune de Saint Sulpice le Guérétois, à quelques kilomètres de la préfecture Guéret, est marquée depuis de nombreuses années par une croissance démographique régulière. Divers programmes de lotissements ainsi que la construction ponctuelle de maisons individuelles ont progressivement transformé le visage de la commune, non sans contribuer à une forme de banalisation de l'espace sous l'effet de l'extension du modèle pavillonnaire.

La crainte d'une perte de substance du bourg, du fait notamment de l'étirement du bâti le long des axes routiers, et ses effets potentiels sur la vitalité des commerces et des services existants ainsi que sur la qualité des relations sociales entre habitants, ont, entre autres, motivé les élus municipaux pour penser autrement l'urbanisation future du bourg.

Prolongeant l'effort engagé avec la création d'un nouveau groupe scolaire à proximité immédiate du vieux centre, sur d'anciens jardins et vergers, la municipalité a donc décidé de lancer un travail de conception d'un éco-quartier sur le même secteur, avec pour objectifs majeurs de renforcer le bourg par le développement de l'habitat, tout en proposant des espaces publics de qualité, ouverts à tous<sup>1</sup>.

Précédé d'une phase d'approche environnementale de l'urbanisme, ce travail vise à définir à la fois :

- les différents usages attendus du site concerné,
- l'affectation des espaces impactés par le projet,
- le programme d'aménagement pour le site ainsi que les règles qui auront vocation à s'y appliquer.

## B - RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE

### DE L'AVANT-PROJET AU PROJET, CINQ ATELIERS PARTICIPATIFS

L'objectif est ici, dans un temps somme toute assez limité, de produire l'image d'un futur quartier conçu comme le prolongement naturel et contemporain du bourg. Articulé avec celui-ci, il devra proposer un développement équilibré, tout en favorisant un mode de vie durable et responsable<sup>2</sup>.

Pour mener à bien ce travail, qui suppose une articulation fine des intentions de la maîtrise d'ouvrage avec le regard des habitants qui pratiquent et vivent le bourg au quotidien, nous avons mis en œuvre un chantier ouvert à la participation de tous permettant, petit à petit, de passer d'un partage des constats et des attentes à un projet finalisé. Notre outil principal de travail fut, dans cette perspective, l'atelier collectif d'urbanisme, décliné, selon les temporalités, en atelier de lecture



1 Cf. documents produits à l'issue de la phase d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (Agence des Collectivités - William ARMENAUD)

2 cf. enjeux définis lors du premier atelier collectif

paysagère et urbaine ou en atelier de production urbaine ou architecturale. Cinq ateliers se sont déroulés entre le 02 décembre 2017 et mars 2018, précédés d'une phase d'appropriation des travaux réalisés dans la cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

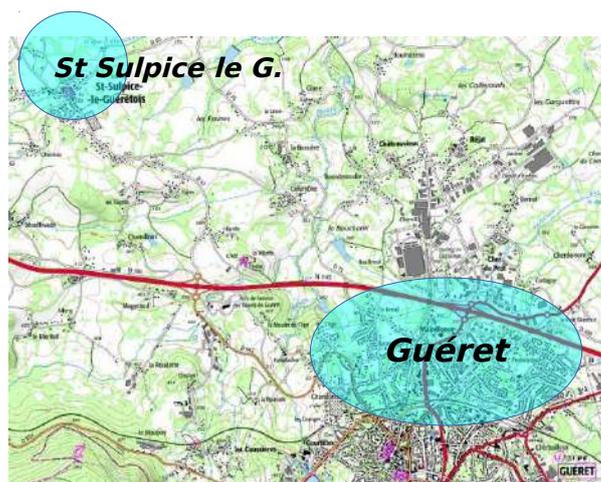


## C - PORTRAIT DE BOURG - LECTURE PAYSAGÈRE ET URBAINE

### C 1 LE SITE (source : atelier collectif 1 et AEU)

■ Accolé directement au cœur du bourg, sur sa façade Est, **le terrain destiné à l'accueil du futur écoquartier est composé d'anciennes pâtures**. Démarrant au S-O par une zone relativement plate, il **s'incurve progressivement vers le N**, avec un thalweg de plus en plus marqué, parcouru par un petit écoulement qui prend sa source au niveau de la future école. Convergent vers ce thalweg des eaux de ruissellement, qui contribuent à la **présence d'une zone humide au centre du futur écoquartier**.

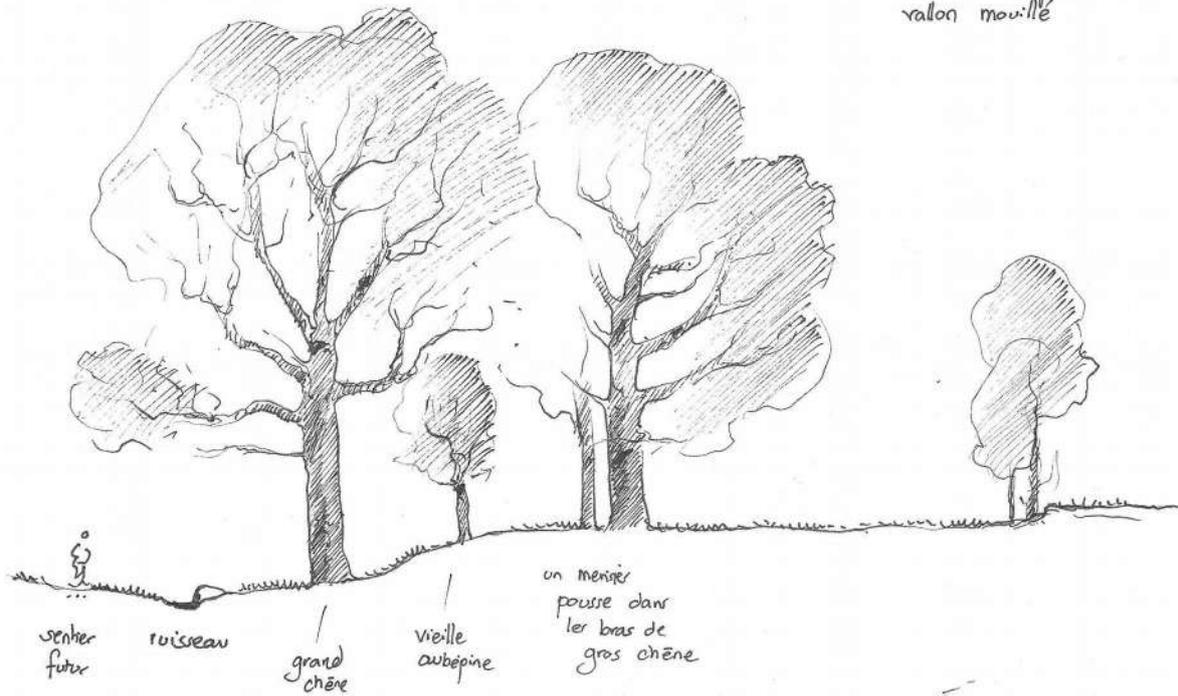
La **pente, non négligeable par endroits**, s'élève en moyenne à 4 %. Combinée à la présence de la zone humide, elle invite à **penser une urbanisation par secteurs**, en privilégiant les terrains les plus plats et propices à des implantations ne modifiant pas trop le modelé naturel du terrain.



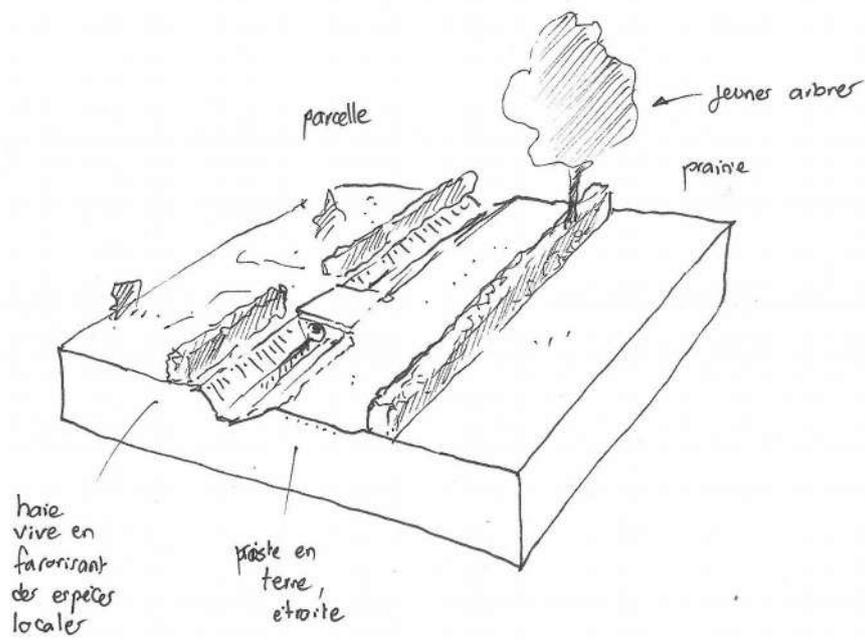
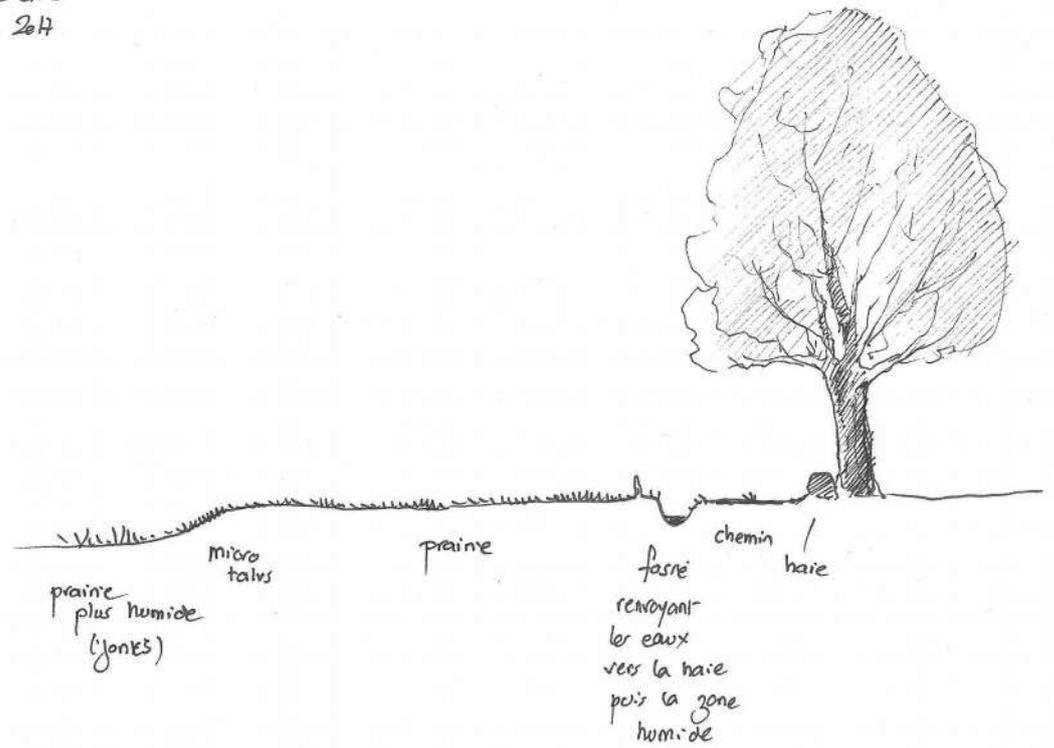


- Marqué en son centre par la **présence de l'eau**, le terrain de l'écoquartier est également structuré par d'**autres éléments forts** :
- il est frangé au S par un **fossé de drainage jouxtant un chemin agricole**,
  - **plusieurs alignements d'arbres** organisent l'espace : un premier alignement scinde en deux l'emprise urbanisable, tandis qu'une haie ponctuée d'arbres constitue la limite E.

22 décembre 2017  
St Sulpice-le-Guérétois  
de très grands arbres  
dominent le petit  
vallon mouillé



St Sulpice - Le - Guénétais  
2 décembre 2014



■ Sur le plan architectural et urbain, certains motifs, récurrents, constituent des points d'appui potentiels pour penser les aménagements à venir :

- \* **l'eau est présente et visible dans le bourg**, avec trois fontaines par exemple,
- \* nombre de parcelles sont délimitées par des **murettes en pierre ou des lisières bocagères**,
- \* la rue principale est ponctuée de **petits passages latéraux entre les maisons**, qui offrent des échappées visuelles sur l'arrière-plan.

■ Quant au bâti, il est dominé, dans le **cœur ancien**, par des **constructions liées au passé agricole du lieu** : anciennes fermes, granges transformées en logements, implantées sur un parcellaire de petite taille, relativement étroit. Ouvertes sur la rue principale, ces constructions alternent courettes intérieures et façades ouvrant directement sur la voirie, donnant ainsi un certain rythme à la rue.

Mais dès que l'on chemine **vers l'extérieur du bourg**, cette ambiance cède rapidement la place aux motifs classiques de l'urbanisation des années 80 à 2000 : **pavillons** isolés au centre de leur parcelle, entourés d'une haie ou d'un grillage, voiries relativement larges dédiées à la circulation automobile.



S'ajoute à ces éléments d'ambiance un **petit pôle commercial en entrée de bourg**, sur la rue principale après le cimetière. Fréquenté par les gens de passage à l'heure de la sortie des bureaux ainsi que par les habitants, **ce petit pôle à vocation à être conforté** (boulangerie à installer?), d'autant plus qu'existent des disponibilités en places de stationnement.



Important pour la vie du bourg, cet ensemble aura des incidences sur l'organisation du futur écoquartier, ne serait-ce que parce-qu'il en constitue une des portes d'entrée.

## C 2 PORTRAIT STATISTIQUE (source : INSEE)

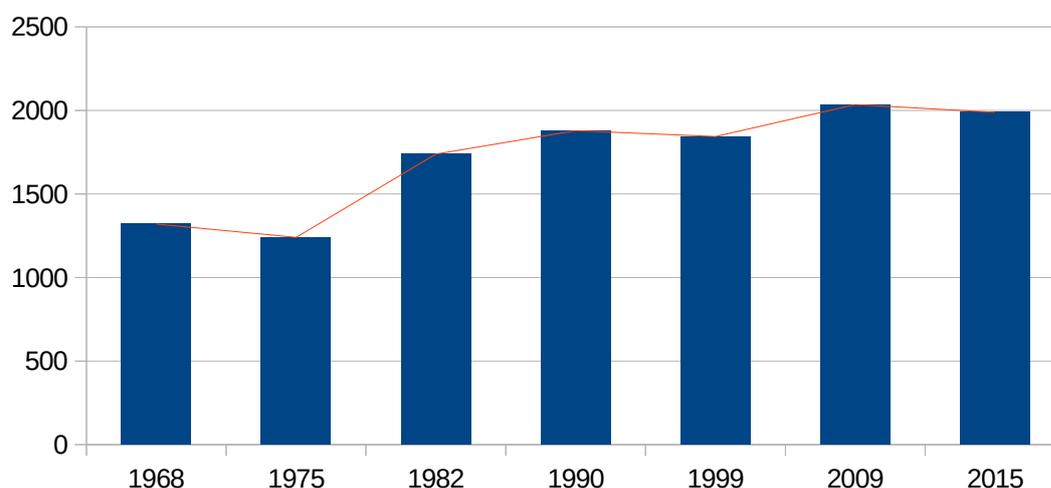
■ Située à seulement 7 km du centre de Guéret, la commune de Saint Sulpice le Guérétois est touchée par le phénomène de desserrement urbain qui affecte la préfecture de la Creuse.

Cela se ressent aussi bien dans son histoire démographique que dans la structure du parc résidentiel actuel.

### Une commune en croissance depuis la fin des années 1970

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2015
Population	1320	1239	1738	1879	1843	2035	1989

Evolution de la population

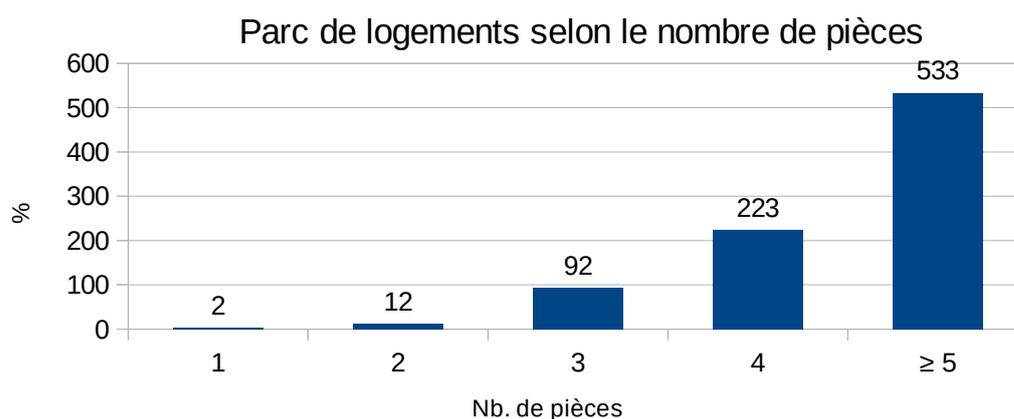


La croissance démographique de la commune, qui s'effectue par paliers au gré des opérations d'urbanisme, est très largement le fait de l'installation de familles : 74 % des ménages comptent au moins deux personnes (une famille) et 41 % des familles comptent au moins un enfant de moins de 25 ans.

Cette croissance s'accompagne toutefois d'un vieillissement progressif de la population, qui pourrait à l'avenir déboucher sur un décalage entre la structure du parc résidentiel et le profil démographique de la commune : la part des 60 ans et plus est ainsi passée de 24,1 % en 2009 à 26,8 % en 2014.

### Des grands logements accueillant des familles ayant accédé à la propriété

Le parc résidentiel est aujourd'hui à l'image de la population de la commune, très largement constitué de grands logements destinés à l'accueil de familles :



Ces logements sont massivement occupés par leur propriétaire : 83 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

Cette photographie relativement monochrome pose en filigrane la question du programme immobilier du futur écoquartier en lien avec les enjeux démographiques de la commune. On peut en effet voir le **risque d'une course en avant aux programmes de lotissements pavillonnaires au fur et à mesure du vieillissement des premiers lotissements et du départ des enfants, pendant que les personnes âgées ou les jeunes en décohabitation sont incités au départ faute de petits logements adaptés à la taille de leur ménage et/ou à leurs moyens financiers.**

# D - ÉCOQUARTIER : LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'IMPLANTATION ET D'USAGE

## D 1 ENJEUX ET ORIENTATIONS MAJEURES

■ Le recueil des souhaits et des projections des participants aux ateliers, élus comme habitants, présentés et mis en discussion lors des trois ateliers de la phase avant-projet, a permis de dégager des points clés, des **enjeux** pour le futur écoquartier.

### ➤ Un quartier qui ne soit pas qu'un espace-dortoir

\* Un quartier qui permette la rencontre, la convivialité

\* Privilégier un développement équilibré du bourg, idéalement en procurant de l'habitat et des emplois, et ce sans se contenter de vider Guéret. « *Vider Guéret, quel intérêt ?* »

### ➤ Un quartier qui s'inscrive dans la continuité du bourg et qui vienne en conforter la structure

\* Donner de la force au bourg en amplifiant le centre-bourg

\* Faire du bourg un lieu de rencontre, de vie

### ➤ Un quartier en prise avec les enjeux environnementaux actuels

\* Favoriser un mode de vie responsable et durable, notamment par rapport à la question de l'énergie

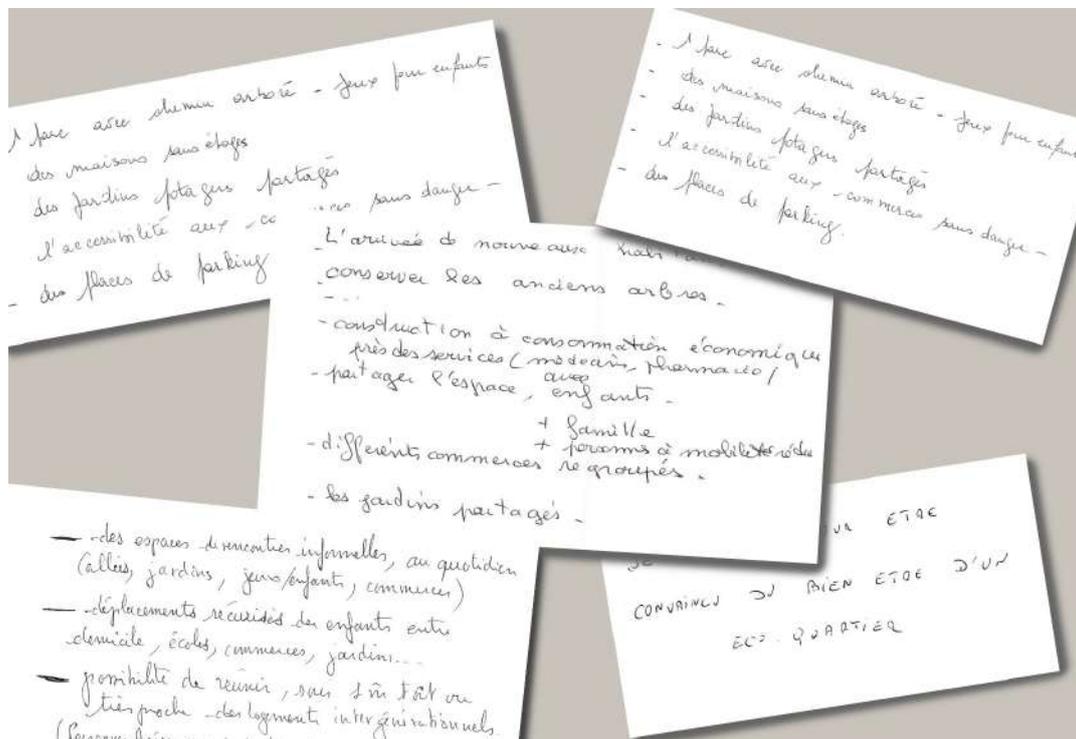
### ➤ Un quartier ouvert à tous, au-delà des futurs habitants

\* Un quartier qui permette la rencontre, la convivialité

\* Permettre à ceux qui le désirent, quel que soit leur âge (jeunes, familles, personnes âgées), de trouver sur la commune une solution résidentielle

\* Permettre un accès sécurisé à l'école pour les enfants et leurs parents

\* Profiter de certains aménagements (halle scolaire et son prolongement extérieur) et de la présence d'éléments naturels intéressants (mare) pour offrir aux habitants de Saint Sulpice le G. un espace d'agrément



■ Ces enjeux nous ont collectivement conduit à proposer un projet d'écoquartier articulé autour de **4 orientations stratégiques**, qui font sens et résonnent avec les attentes des participants :

- ① **Produire un espace bâti qui conforte la structure du bourg tout en intégrant les enjeux contemporains de développement durable**
- ② **Intégrer le projet de la nouvelle école dans le projet d'urbanisation globale, en veillant tout particulièrement à articuler les espaces extérieurs prévus (halle et parvis / accès) avec les aménagements futurs. *L'école et son parvis devient peu ou prou le barycentre du futur bourg***
- ③ **En s'appuyant sur les contraintes (*qui sont aussi des richesses*) liées à la présence de l'eau sur le terrain, proposer des espaces d'agrément ouverts aux habitants du bourg comme à ceux de l'écoquartier - *un "parc paysager" au cœur d'un espace bâti* -**
- ④ **Produire un aménagement qui conforte l'entrée commerciale du bourg et en facilite l'usage**

Dit autrement, ce projet d'écoquartier est certes **un projet d'aménagement urbain d'un futur espace bâti**, mais c'est **au moins autant un projet paysager et social** destiné à conforter et amplifier les aménités du bourg de Saint Sulpice le Guérétois.



## D 2 SCHÉMA DES INTENTIONS - *Un parc paysager dans un espace bâti*

■ Au fil des ateliers, des **intentions fortes ont émergé**, qui viennent décliner les orientations stratégiques :

### ① **Espaces bâtis :**

#### ➤ **Une morphologie urbaine qui s'inscrit dans la continuité du bourg actuel**

- \* travailler des formes architecturales qui s'inscrivent dans la continuité de l'existant, avec de réelles qualités formelles
- \* reprendre le motif du passage/venelle entre les constructions, qui ouvre sur l'espace naturel
- \* travailler le lien à la campagne environnante, le front bâti
- \* travailler les espaces extérieurs de façon à permettre la rencontre, la convivialité
- \* proposer à travers ce quartier un mode de vie responsable et durable, favoriser l'harmonie et le bien-être

\* proposer des formes qui permettent à la fois l'indépendance et la convivialité

#### ➤ **Un quartier pour tous les âges**

- \* proposer des logements adaptés à toutes les générations et les catégories sociales
- \* travailler l'espace pour permettre la rencontre des générations

#### ➤ **Des constructions respectueuses de l'environnement**

- \* collecter les eaux de pluie
- \* constructions sobres au plan énergétique, proches des services
- \* des terrains de taille réduite

### **Les espaces naturels :**

#### ➤ **Prendre en compte les éléments naturels, s'appuyer sur les motifs déjà présents dans le bourg**

- \* valorisation de l'eau
- \* préservation des arbres remarquables et des alignements d'arbres
- \* respect des ruptures de pente
- \* s'appuyer et prolonger l'histoire du site : retrouver des jardins collectifs, partagés
- \* travailler le rapport du quartier à la nature

### ③ **Les liaisons entre espaces :**

#### ➤ **Faire une large place aux piétons**

- \* renvoyer les stationnements de part et d'autre du quartier
- \* proposer une voirie automobile non traversante
- \* faire en sorte que les familles, les enfants puissent se déplacer en sécurité
- \* permettre l'accès aux commerces sans danger
- \* créer une voirie Sud de desserte locale et non un axe de contournement du bourg

On le voit, globalement, le niveau d'exigence et de qualité attendu est élevé, mais reflète les propos tenus en ateliers : "*L'éco-quartier doit convaincre*" de son bien-fondé, proposer une "*nouvelle manière de vivre ensemble*" et dégager une forme d'"*harmonie dans sa structure*".

Le plan d'aménagement présenté ci-après en est la traduction.

Commune de Saint-Sulpice-le-Guérétois  
**Étude d'urbanisme rural**  
**pour l'éco-quartier des**  
**jardins de St-Sulpice**

LEGENDE

-  route
-  voie technique
-  stationnement
-  sentier
-  muret ou passerelle
-  point de vue
-  espace de jeu
-  jardins
-  espace construit
-  bâti
-  mare et ruisseau
-  rocher
-  fontaine
-  plantation
-  arbre remarquable

mars 2019  
Version 12

Lionel CHAMENEU, CA D'experts, géomètre d.p.l.g. mandataire  
Stéphanie GRASSER, ARBAN aménageur-urbaniste  
Alain FREYET, paysagiste d.p.l.g.  
Virginie FARGES, architecte d.p.l.g.  
Mathieu VIOLAS, VRD'EAU



### ① Espaces bâtis :

Le projet proposé identifie trois zones à bâtir, organisées selon des logiques légèrement différentes :

#### A/. Un premier espace, situé au N de l'écoquartier

Rapidement commercialisable puisqu'il s'appuie sur la voirie à créer dès le premier semestre 2018 pour desservir l'école, cet espace constitue une des entrées de bourg. Le terrain, qui ouvre vers le thalweg, invite à **implanter la voie carrossable à l'arrière des parcelles**, de façon à conserver la vue sur le vallon.

Sans connexion immédiate avec le bâti ancien, il offre **des possibilités de construction larges** : 6 maisons individuelles avec toitures à 2 pans, toitures plates végétalisées, ... Néanmoins, pour éviter des effets de masque prononcés sur les deux constructions déjà existantes, y **sont interdites les maisons à étages**.

#### B/. Un deuxième espace, situé à l'E de l'écoquartier

**Propriété privée**, cet espace pourrait accueillir un **programme de 5 maisons individuelles** (dont 1 sur le terrain propriété de la commune) sur des lots allant de 560 à 900 m<sup>2</sup>. Éloignés du bâti ancien existant, les terrains pourraient accueillir des **projets architecturaux contemporains** (toitures plates, à un seul pan, ...). Néanmoins, pour éviter là encore que les constructions les plus au S ne cachent le soleil à celles implantées à l'arrière, les **étages seraient proscrits**.

#### C/. Un troisième espace, situé au SO de l'écoquartier

**Propriété de la commune**, cet espace fait la jonction avec le bourg existant au niveau du petit pôle commercial et de service. Présentant une déclivité relativement faible, il offre d'importantes possibilités de construction, renforcées par l'**opportunité d'y bâtir du petit collectif** (locatif, locatif social ?) en prolongement des constructions existantes.

Sa situation en lisière de bourg milite pour des **implantations respectueuses des formes traditionnelles, au moins pour celles situées en continuité directe du bâti ancien** : volumes rectangulaires, toitures à deux pans, incitation à la mitoyenneté, au moins par le biais des locaux annexes. Les **constructions individuelles prévues sur les lots plus éloignés** pourraient quant à elles présenter des **formes moins classiques**, tout en étant limitées à du plain-pied (éviter les ombres portées sur les constructions situées à l'arrière).

Aucun de ces trois espaces ne seraient impactés par des voiries automobiles traversantes : **des dessertes latérales sont prévues, limitées à la circulation des riverains**, afin d'éviter de dévier le trafic passant aujourd'hui par le bourg. La zone SO est également desservie en son cœur par une rue débouchant sur une placette arrondie, interprétation contemporaine du couderc (placette centrale du village, regroupant des équipements d'usage commun : four, fontaine, ...), qui ouvre sur le parc par un chemin piétonnier.

Au-delà de ces préconisations par type d'espace, des **règles d'usage plus générales sont proposées**, qui figurent **en annexe**.

## ② Le parc paysager : un espace de rencontre ouvert à tous les habitants du bourg

Espace central, il fait la transition entre le nouvel équipement que constitue l'école et l'écoquartier, tout en contribuant à ouvrir ces deux espaces l'un vers l'autre ... dès lors que des cheminements les relient et qu'aucune infrastructure lourde ne vienne contrarier cette liaison physique et visuelle. C'est d'ailleurs pourquoi le **projet de voirie traversante doublée d'un espace de dépose-stationnement** au droit de l'école est **supprimée du projet**, avec un **report du stationnement aux deux extrémités du terrain**.

**A la place est proposé un espace plan de jeux et d'animation**, potentiellement fréquentable par les enfants de l'école (les terrains de sport sont relativement loin) et mobilisable à l'occasion de manifestations locales. Cet espace, frangé par le platelage construit en prolongement de la halle, ouvre sur **une série de cheminements piétonniers qui l'articule avec les stationnements périphériques ainsi qu'avec le cœur de la zone humide**, de façon à proposer de **petites boucles de promenade**. Ces dernières pourraient être **aménagées de façon à permettre un cheminement confortable à tout âge** (au moins pour la boucle principale), en cohérence avec le souci affiché de proposer du logement adapté aux aînés.

S'ajoutent à ces éléments :

1. en bordure de la voirie technique menant à l'école, un **espace potentiel de jardins partagés/collectifs** à destination des habitants des logements collectifs implantés à proximité des commerces,
2. une **réserve foncière au N E du terrain (un verger collectif dans un premier temps ?) susceptible d'accueillir deux constructions supplémentaires**.

## ③ Une école ouverte sur le parc, en lien direct avec l'éco-quartier :

Ouverte sur le parc (cf. supra), elle **reste accessible en voiture** par le NO (accès pompier + stationnement potentiel des enseignants) et le SE (accès livraisons + évacuation des déchets). Une **dépose minute des enfants par les parents est positionnée au niveau du pôle commercial**, avec l'idée de favoriser les déplacements à pied dans une zone sécurisée, ainsi que l'accès concomitant aux commerces (supérette, ...). Au niveau de la dépose-minute, un kiosque pourrait permettre aux enfants d'attendre un adulte chargé de les accompagner jusqu'à l'entrée de l'école ("pédibus").

L'existence de la halle, prolongée par le parvis et l'ouverture sur l'ancienne mare, invite par ailleurs à faire de cet espace un véritable lieu d'animation sociale (sous réserve des contraintes règlementaires et de sécurité).

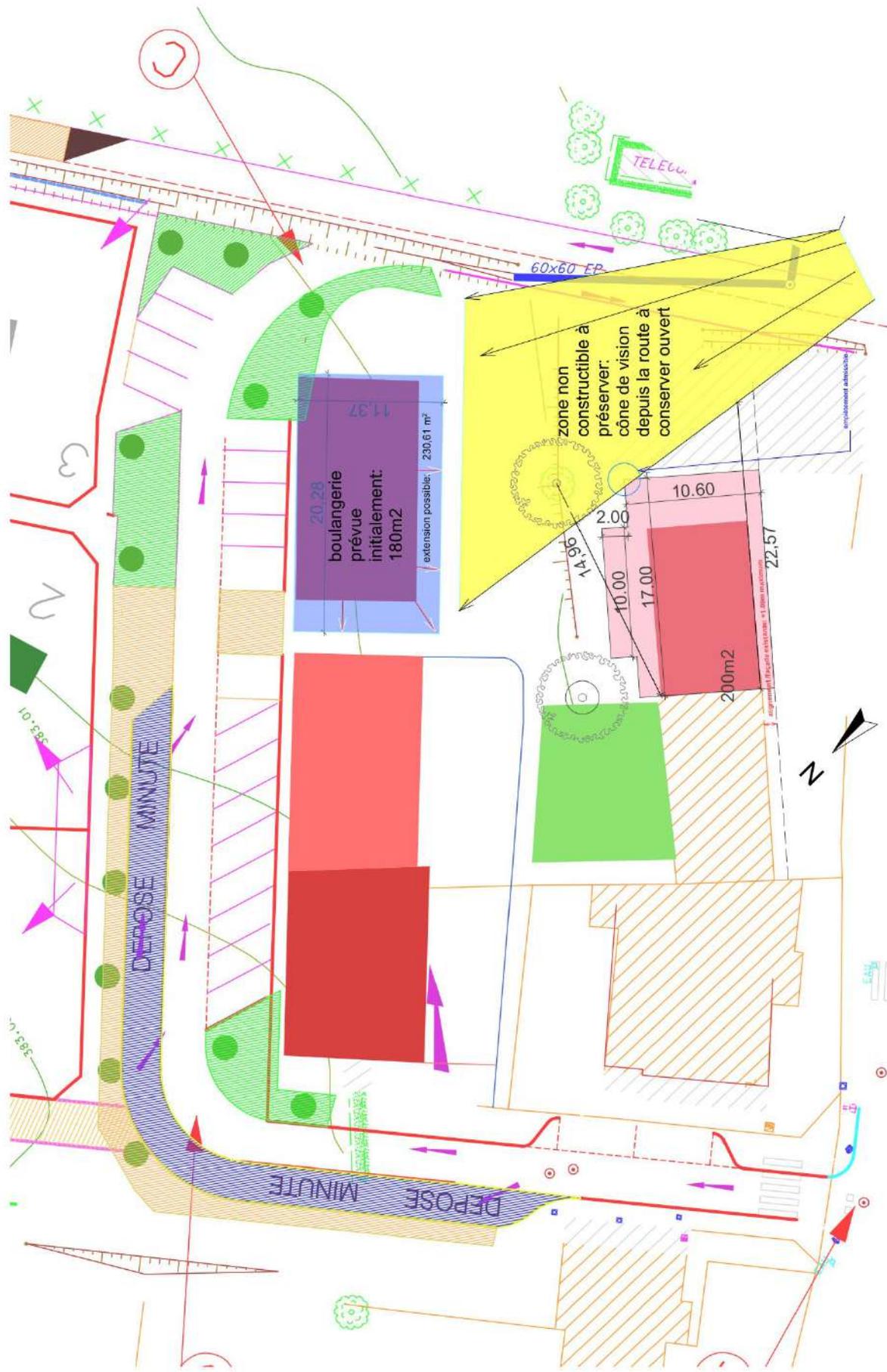
## ④ Un pôle mixte commercial - résidentiel :

Situé en bordure SE de l'écoquartier, ce pôle pourrait, à l'occasion du projet d'aménagement, bénéficier d'un regain d'attractivité. Au-delà de l'implantation potentielle d'une boulangerie sur le site, qui viendrait étoffer l'offre commerciale, l'objectif est ici de **développer des constructions à un étage, en locatif ou en accession, proposant notamment des petits logements, accessibles pour certains de plain-pied, destinés à des ménages de petite taille (personnes âgées, familles monoparentales, jeunes en décohabitation)**. **Des espaces de stationnement seront implantés latéralement à la voirie de contournement desservant ce pôle, et ce à la mesure des besoins** engendrés par :

- l'accès aux services et commerces
- la dépose/récupération des enfants à l'entrée/sortie de l'école, soit environ **vingt cinq places**.

Il est par ailleurs proposé que la circulation s'effectue en sens unique sur cette voirie : l'accès s'effectue dans un espace relativement contraint et la visibilité depuis les axes secondaires sur la route principale est médiocre. En l'état, tout invite à penser une **circulation à sens unique** avec une **entrée au niveau de la supérette Vival** et une **sortie par la future voie de desserte de l'écoquartier** (cf. plan spécifique ci-après).





1/200e

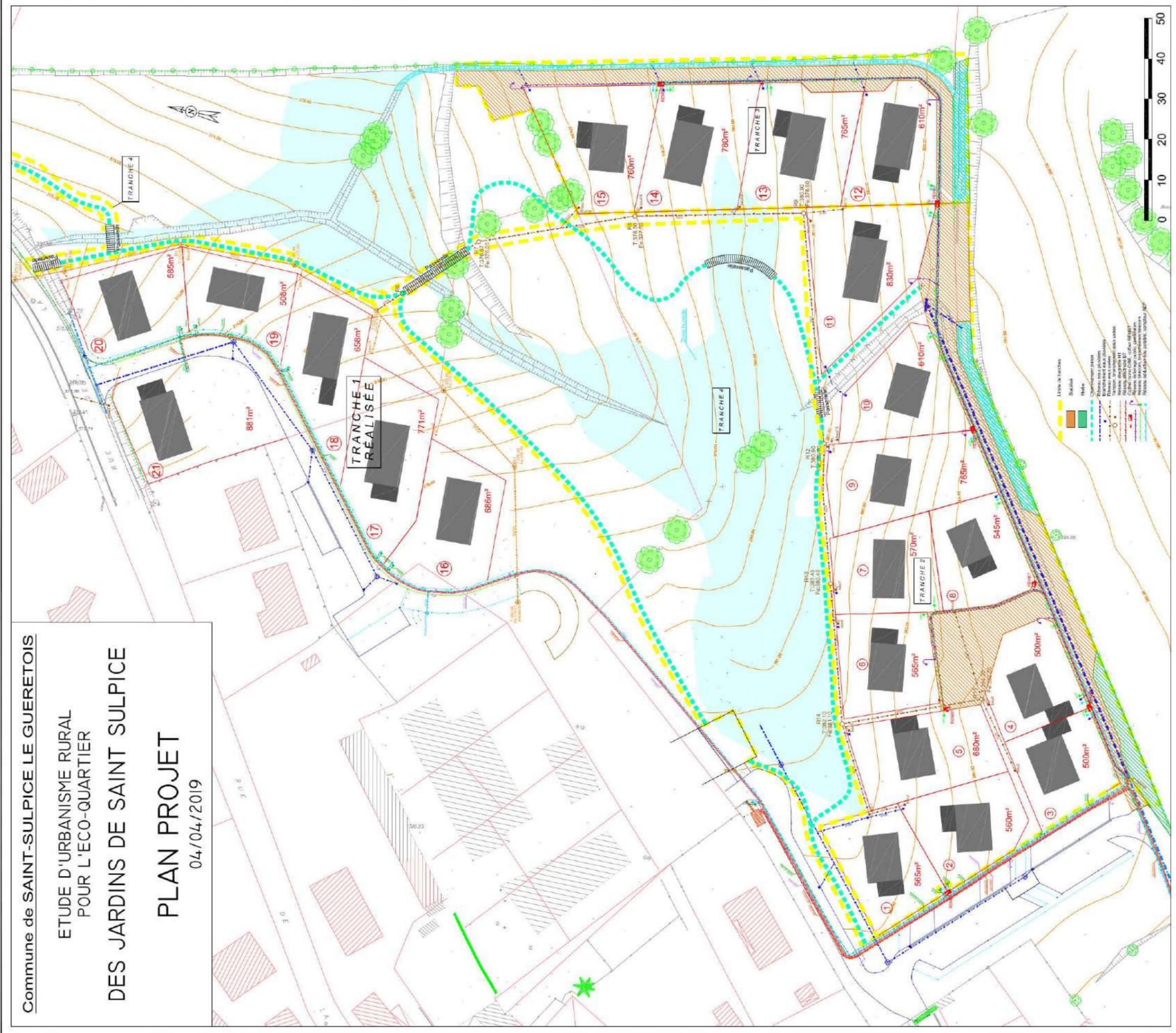
1 avril 2019-Saint Sulpice le Guérétois- aménagement de l'îlot commercial- préconisations

Commune de SAINT-SULPICE LE GUERETOIS

ETUDE D'URBANISME RURAL  
POUR L'ECO-QUARTIER  
DES JARDINS DE SAINT SULPICE

PLAN PROJET

04/04/2019





# Règles d'implantation et de forme selon les zones à bâtir

## Simulation des ambiances selon les zones à bâtir

### *1. Pôle commercial et résidentiel*





## 2. Tranche SO de l'écoquartier





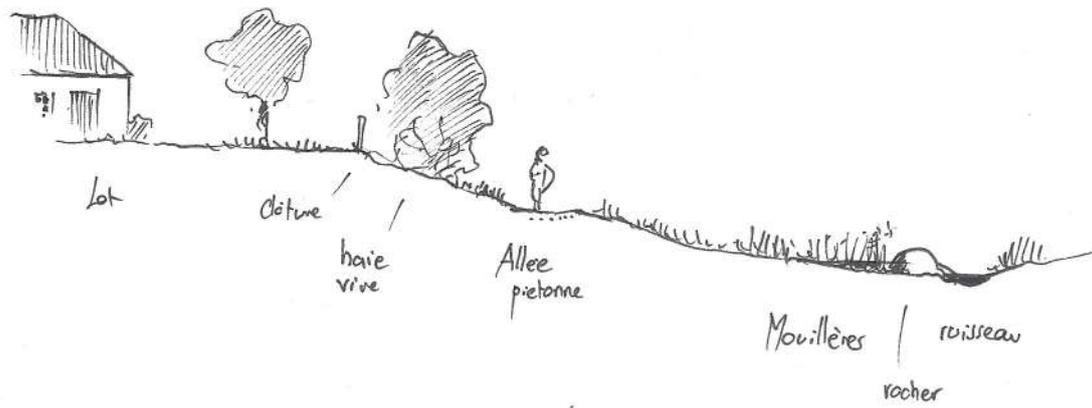


### 3. Parc paysager / école





22 décembre 2017,

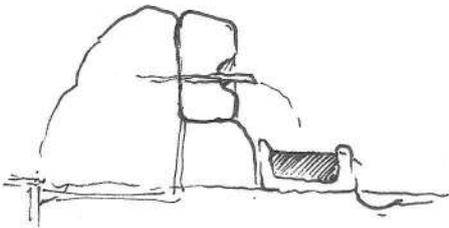
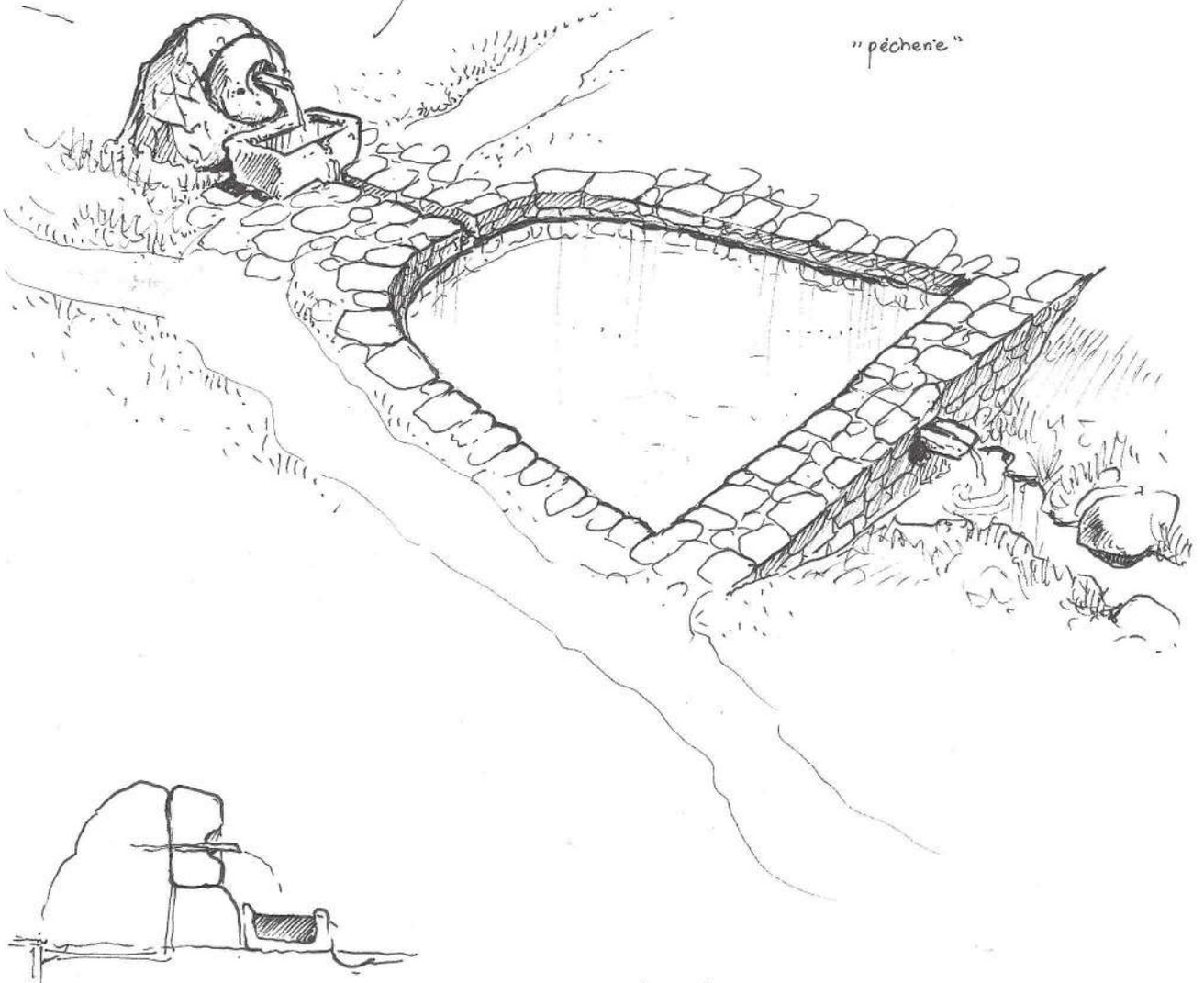


St Sulpice le Guénois  
la fontaine

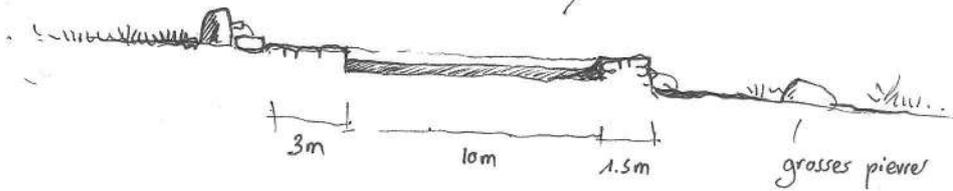
une grosse boule de  
granite est percée, la pierre ronde y est attachée  
et laisse sortir  
un bec verseur

bache en pierre

"pêcherie"



lame d'eau  
de 20 cm



#### **4. Parc paysager / secteur E**



## **ANNEXES**

- 1. Éléments de programme et esquisse des règles encadrant les constructions**
- 2. Encadrer les relations public - privé, document d'aide à la décision**
- 3. Projet de règlement**

# 1/. Éléments de programme et règles d'encadrement des constructions

## 1/. Les espaces d'habitation

### ➤ **Préciser le programme immobilier**

#### \* Quelles sont les populations à accueillir :

- jeunes sans enfants
- familles (dont familles monoparentales)
- personnes âgées
- personnes seules
- autres

#### \* Quels sont les types de logements à construire :

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> locatif social           | <input checked="" type="checkbox"/> logements individuels         | <input checked="" type="checkbox"/> petits logements (T1 au T3) |
| <input type="checkbox"/> locatif communal                    | <input checked="" type="checkbox"/> logements individuels groupés | <input checked="" type="checkbox"/> grands logements (T4 et +)  |
| <input type="checkbox"/> locatif privé                       | <input checked="" type="checkbox"/> logements collectifs          | <input checked="" type="checkbox"/> logements mitoyens          |
| <input checked="" type="checkbox"/> accession à la propriété |   | <input checked="" type="checkbox"/> logements de plain-pied     |
| <input type="checkbox"/> habitat participatif - groupé       |   | <input checked="" type="checkbox"/> logements à étage(s)        |
| <input checked="" type="checkbox"/> lots en vente libre      |   |   |

#### \* Mutualise-t-on certaines fonctions, certains équipements :

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> jardins potagers / vergers         | <input checked="" type="checkbox"/> bornes pour voitures électriques (en lien avec panneaux photovoltaïques sur la halle) |
| <input checked="" type="checkbox"/> compost                            | <input type="checkbox"/> système de transport partagé (voiture / vélo)  |
| <input type="checkbox"/> local de bricolage                            | <input checked="" type="checkbox"/> point de collecte des déchets non compostables (à voir avec Evolis)                   |
| <input type="checkbox"/> chambre d'amis (à voir avec futurs habitants) | <input type="checkbox"/> autres   |
| <input type="checkbox"/> buanderie (à voir avec futurs habitants)      |   |
| <input type="checkbox"/> poulailler                                    |   |
| <input type="checkbox"/> production d'énergie                          |   |

### ➤ **Définir le niveau d'exigence en matière d'environnement**

#### \* Gestion des eaux pluviales :

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> gestion à ciel ouvert par noue au bassin de rétention | <input checked="" type="checkbox"/> dispositif de stockage      |
| <input type="checkbox"/> réseau souterrain  | <input checked="" type="checkbox"/> dispositif de réutilisation |
| <input type="checkbox"/> obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle           |   |

#### \* Assainissement :

- collectif (station d'épuration existante)
- semi-collectif
- individuel

#### \* Éclairage public : à implanter sur les cheminements piétonniers et vers l'école

- absence d'éclairage public
- extinction des lampadaires au-delà d'une certaine heure
- réglementation des éclairages individuels extérieurs

\* **Architecture écologique, paysage :**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> bâtiments bioclimatique      | <input checked="" type="checkbox"/> absence de clôtures     | <input checked="" type="checkbox"/> respect du modelé du terrain |
| <input type="checkbox"/> bâtiments passifs                       | <input checked="" type="checkbox"/> végétation locale       |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> bâtiments à énergie positive | (envisager une pré-végétalisation des limites parcellaires) | <input type="checkbox"/> gestion écologique des chantiers        |
| <input checked="" type="checkbox"/> matériaux écologiques        |   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> matériaux locaux             |   |  |

\* **Caractéristiques architecturales :**

- Y-a-t-il des formes, des couleurs, des volumes existant dans le bourg que l'on souhaite retrouver ?

***Cf. programme des différents sous-espaces + préconisations pour les annexes (garages, ateliers, ... : cohérence des matériaux avec ceux des bâtiments principaux)***

- un bâti qui prolonge le bourg + travailler la qualité des ruelles et venelles
- un bâti contemporain
- un bâti rural
- une logique de hameau

➤ ***Calibrer la voirie périphérique***

\* **Quelle est la nature de la voie de contournement :**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> de desserte locale | <input checked="" type="checkbox"/> bitumée    |
| <input type="checkbox"/> de contournement              | <input checked="" type="checkbox"/> stabilisée |
| <input type="checkbox"/> de contournement exceptionnel |  |

## **2/. La "façade" commerciale**

\* **Traiter la question en suspens de la grange :**

- transformer la grange en espace commercial
- démolir la grange et utiliser l'emprise pour un futur commerce
- démolir la grange et libérer le foncier pour d'autres usages (commercial éventuellement)

## **3/. Les abords de l'école**

\* **Traiter la question des accès et du stationnement : cf. programme**

\* **Espace de jeux :**

- un simple terrain enherbé
- des aménagements sportifs
- des jeux pour enfants

## **4/. Les espaces naturels**

\* **Gestion de l'eau :**

- restaurer la mare
- mettre en valeur les écoulements d'eau / ruisseau
- fossé S à transformer en noue
- fossé S à buser

## 2/. ENCADRER LES RELATIONS PUBLIC - PRIVÉ, DOCUMENT D'AIDE À LA DÉCISION

<b>Option 1/ Achat du terrain par la commune</b>			
3200 m <sup>2</sup> à 5€/m <sup>2</sup> // à 10€/m <sup>2</sup> // à 15€/m <sup>2</sup>	16 000 €	32 000 €	48 000 €
Travaux	45 000 €	45 000 €	45 000 €
Coût total	61 000 €	77 000 €	93 000 €
Prix de vente 32 €/m <sup>2</sup> x 2 900 m <sup>2</sup>	92 800 €	92 800 €	92 800 €
Bénéfice commune	31 800 €	15 800 €	- 200 €
Bénéfice privé	16 000 €	32 000 €	48 000 €
<b>Option 2/ Dation du terrain par propriétaire actuel</b>			
Travaux portés par la commune	45 000 €		
Vente de 2 lots	46 400 €		
Bénéfice commune	1 400 €		
Rétrocession de 2 terrains au privé : bénéf.	46 400 €		
<b>Option 3/ Partenariat public - privé</b>			
Financement des travaux par privé	45 000 €		
Vente des 4 lots par privé	92 800 €		
Bénéfice privé	47 800 €		
Bénéfice commune	0 €		

Cas le plus favorable sur le plan financier pour la collectivité :

Cas le plus favorable sur le plan financier pour le privé :

Cas médian (les 2 s'y retrouvent plus ou moins) :

## **3/. Projet de règlement**

### **« Éco-quartier Les Jardins de SAINT SULPICE » SAINT SULPICE LE GUERETOIS**

## **Règlement**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **ARTICLE 1 - OBJET DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'urbanisme d'intérêt général imposées dans l'éco-quartier Les Jardins de Saint Sulpice à SAINT SULPICE LE GUERETOIS.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie de l'éco-quartier.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction en entier, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

### **TITRE II - ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'ÉCO-QUARTIER**

#### **ARTICLE 2- DESCRIPTION DE L'ÉCO-QUARTIER**

Le lotissement est à **usage principal d'habitation**, et à usage secondaire de bureaux, petit artisanat et activités de services, sous réserves que cet usage secondaire ne puisse pas nuire à l'usage principal.

#### **ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS, CIRCULATION, STATIONNEMENT**

La desserte des lots est assurée par les voies publiques existantes ou à créer. Les accès figurent au plan PA10.1 (annexe 2 du présent règlement) . Aucun autre accès ne sera autorisé, à l'exception des accès piétons.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, au moins une place de stationnement devra être aménagée sur chaque lot. Une place de stationnement correspond à 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

Dans le cas où une activité sera exercée sur un lot, les besoins en stationnement correspondant devront également être satisfaits sur celui-ci, y compris pour les besoins de la clientèle.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les raccordements individuels aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, de téléphone, d'électricité basse tension, de gaz sont à la charge de chaque co-lotis et devront être réalisés en souterrain, jusqu'aux regards ou coffrets mis à disposition au droit de chaque lot.

## **TITRE III - AMÉNAGEMENT DES LOTS**

### **ARTICLE 5 - MODELAGE DES TERRAINS**

La disposition et l'implantation des constructions doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Le modelage définitif des terrains par terrassement ne devra pas altérer l'aspect du terrain naturel.

\* Pour les lots 1 à 15 et pour le lot 21 : les mouvements de terrain, déblais et remblais n'excéderont pas 80 cm par rapport au terrain naturel (dont la référence est le plan topographique (PA3)).

\* Pour les lots 16 à 20 : les déblais sont interdits et les remblais n'excéderont pas 1 m par rapport au terrain naturel (dont la référence est le plan topographique (PA3)).

L'usage d'enrochements est interdit.

L'usage de pilotis est encouragé.

Seuls les sous-sol accessibles par l'intérieur sont autorisés.

### **ARTICLE 6 - SOLS ET PLANTATIONS**

Les matériaux imperméabilisant les sols non construits sont interdits.

Les plantations (arbres et arbustes) devront appartenir aux espèces locales dont une liste figure en annexe 1.

Les plantations d'arbres de haute tige sont interdites ; La hauteur des arbres plantés devra être maintenue à une hauteur maximum de 10m par rapport au terrain naturel.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Sur l'ensemble des lots, les constructions à usage d'habitation, de garage ou autres annexes dont la surface au sol sera supérieure à 10 m<sup>2</sup> devront être édifiées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan PA10.1 (annexe 2 du règlement).

Les constructions à usage de garage ou autres annexes dont la surface au sol sera supérieure à 10 m<sup>2</sup> seront accolées ou intégrées aux constructions principales.

Les constructions de bassins de piscine enterrés est interdite sur l'ensemble des parcelles.

Pour tous les lots, les façades seront orientés conformément au plan PA10.1 (annexe 2 du règlement).

D'une façon générale l'implantation des constructions sur la parcelle devra favoriser les apports solaires passifs et directs de la construction (orientation Sud) et ne pas empêcher ceux des constructions voisines existantes ou à construire.

## **ARTICLE 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'emprise au sol cumulée des constructions de quelque nature que ce soit ne pourra excéder une surface au sol de 200 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 9 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions présenteront de manière générale une simplicité et une compacité de forme afin d'améliorer leur efficacité thermique.

### ***Hauteurs***

Les hauteurs de construction respecteront les règles suivantes :

\* Lots 2 à 10 et 12 à 14 :

- hauteur maximale du faîtage : 7 m depuis le sol naturel
- hauteur maximale des murs Nord à l'égout de toiture : 4,5 m depuis le sol naturel

\* Lots 1, 11, 15, 20 et 21

- hauteur maximale du faîtage : 9 m depuis le sol naturel

Rappel : la référence du sol naturel est le plan topographique (PA3).

La hauteur des garages sera au plus égale à celle du bâtiment principal.

### ***Façades***

Les matériaux utilisés pour les façades seront les suivants :

- bardage bois, non verni ;
- pierre locale ;
- enduits chaux ou terre.

Leur teinte devra se référer aux teintes en usage dans le bâti traditionnel (le CAUE de la Creuse dispose d'un nuancier de teinte pour les enduits de façade). Les matériaux seront issus préférentiellement de filières locales.

Ne sont pas autorisés en parement les matériaux suivants :

- le béton ;
- les bois exotiques
- le PVC ;
- le bac acier (sauf en cas de difficultés techniques et sur des surfaces restreintes).

### ***Ouvertures et menuiseries***

Les menuiseries seront en bois, voire mixtes « bois-aluminium » .

L'emploi du PVC est proscrit.

Les teintes des ouvertures et des menuiseries devront se référer aux teintes en usage dans le bâti traditionnel (le CAUE de la Creuse dispose d'un nuancier de teinte pour les menuiseries).

### **Toitures**

Les toitures des maisons seront soit à deux pans, avec une pente de 35° minimum, soit mono-pente, soit encore en toiture-terrasse.

Pour tous les lots, la couverture sera végétalisée ou réalisée en ardoise, bardeaux de bois, tuiles en terre cuite ou bac acier de teinte ardoise à joints debout. Les autres matériaux sont interdits (tuiles béton, fibro-ciment, tôle ondulée...)

Les fenêtres de toit sont autorisées.

## **ARTICLE 10 - CLÔTURES**

Les lots seront équipés par le lotisseur d'une clôture doublée d'une haie en pré-verdissement des abords du parc paysager (PA9).

Des portillons seront fournis et posés sur ces clôtures existantes pour permettre l'accès direct au parc paysager depuis les lots limitrophes.

Les autres clôtures devront être constituées soit :

- d'un grillage en acier galvanisé d'une hauteur maximale de 1,2 m, fixé sur des piquets châtaigniers ou en acier galvanisé.
- d'une haie d'essence locale (voir liste exhaustive en annexe 1). Cette haie devra être maintenue à une hauteur maximale de 1,50 m.
- d'un muret en pierres locales d'une hauteur maximale de 1 m par rapport au terrain naturel.
- d'un grillage en acier galvanisé d'une hauteur maximale de 1,2 m, fixé sur des piquets châtaigniers ou en acier galvanisé, doublé d'une haie d'essence locale (voir liste exhaustive en annexe 1). Cette haie devra être maintenue à une hauteur maximale de 1,50 m.

Les piliers en béton ou en matériaux d'imitation sont interdits.

Les portails et portillons en PVC sont interdits.

## RÈGLEMENT Annexe 1

Liste des espèces végétales d'essences adaptées

<b>Type</b>	<b>Nom commun</b>	<b>Nom latin</b>	<b>Hauteur</b>
<b>Arbres de petit développement</b>	Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	2 à 10 m
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	4 à 10 m
	Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	1 à 5 m
	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	1 à 10 m
	Arbres fruitiers (pommiers, poiriers, ...)		3 à 10 m
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	5 à 10 m
<b>Arbustes</b>	Groseillier à maquereau	<i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5 m
	Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	1 à 2 m
	Églantier	<i>Rosa canina</i>	1 à 5 m
	Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	2 à 10 m
	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	2 à 4 m
	Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	2 à 10 m
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	1 à 4 m
	Noisetier commun	<i>Coryllus avelana</i>	1 à 6m