



REGLEMENT de l'Ecoquartier « Les Jardins du Bourg »

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

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'écoquartier 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'écoquartier.

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 GENERALE DE L'ÉCOQUARTIER

ARTICLE 2– DESCRIPTION DE L'ÉCOQUARTIER

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 m², 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 1,20 m 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 1,50 m par rapport au terrain naturel (dont la référence est le plan topographique PA3).

L'usage de pilotis est encouragé. Les sous-sols sont autorisés uniquement pour les lots 6, 7, 9, 10 et 15. Les sous-sols accessibles par l'intérieur sont autorisés pour les autres lots.

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 10 m 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 m² 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 m² seront accolées ou intégrées aux constructions principales.

Pour tous les lots, le faitage principal sera orienté conformément au plan PA10.1 (annexe 2 du règlement), sauf pour les lots 1, 2 et 3.

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 m².

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.

9.1 Hauteurs

Les hauteurs de construction respecteront une hauteur maximale de 7 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.

9.2 Façades

La teinte des façades 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 bardage bois verni,
- le bac acier (sauf en cas de difficultés techniques et sur des surfaces restreintes).

9.3 Ouvertures et menuiseries

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).

9.4 Toitures

Les toitures des maisons seront soit à deux pans, avec une pente de 35° minimum, soit en terrasse. Seules les annexes pourront être réalisées avec une toiture mono-pente.

Pour tous les lots, les couvertures des habitations pourront être en ardoises naturelles ou tuiles de couleur rouge vieilli. Pour les annexes (garages, appentis, ...) et selon la pente de toit, le bac acier à joint debout pourra être autorisé. Les autres matériaux (tuiles noires, fibrociment, tôle ondulée) sont interdits.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

ARTICLE 10 – CLÔTURES

Les clôtures entre les lots devront être constituées :

- d'une haie d'essence locale (voir liste exhaustive en annexe 1) qui devra être maintenue à une hauteur maximale de 1,50 m
- et/ou d'un grillage en acier galvanisé d'une hauteur maximale de 1,20 m par rapport au terrain naturel
- et/ou d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m par rapport au terrain naturel.

Les portails et portillons devront se référer aux teintes en usage dans le bâti traditionnel et respecter une hauteur maximale de 1,50 m.

REGLEMENT Annexe 1
Liste des espèces végétales d'essences adaptées

Type	Nom commun	Nom latin	Hauteur
Arbres de petit développement	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
Arbustes	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