

LOTISSEMENT COMMUNAL DE 18 PARCELLES VIABILISEES A VENDRE à MEYMAC (Corrèze)

(entre Ussel et Tulle)

Porte d'entrée du Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin, Meymac avec ses 2 600 habitants en est la commune la plus importante.

Elle possède un patrimoine bâti remarquable, avec de nombreux édifices protégés au titre des Monuments historiques : église abbatiale, halle du 12^{ème} siècle.. Elle abrite également dans l'ancienne abbaye un centre d'art contemporain reconnu au niveau national et un musée archéologique. Le pôle culturel de la Communauté de Communes Ussel Meymac Haute Corrèze vient d'ouvrir ses portes dans les locaux de l'ancien Hôtel Dieu dans lequel il rassemble une médiathèque et des expositions qui rayonnent sur tout le territoire. Ce patrimoine bâti ne doit pas faire oublier son remarquable patrimoine nature : zones protégées telles que la Tourbière du Longeyroux, le Mont-Bessou sommet du Limousin, de nombreux sentiers de découverte pédestre et VTT... ainsi qu'un site touristique de premier plan qu'est le site de Sèchemailles avec son plan d'eau.

Sa structure économique repose sur de petites et moyennes entreprises, basées essentiellement sur l'artisanat. Le bassin d'emploi s'étend au-delà, jusqu'à des villes plus importantes telles Egletons et Ussel.

Elle dispose de nombreux établissements scolaires : maternelle, élémentaire, collège, lycée forestier et établissement adapté complété par une garderie, un centre de loisirs 3-12 ans et un espace jeunes. L'offre de loisirs sportifs et culturelle est étoffée grâce à un tissu associatif dense.

Afin de favoriser l'accueil de nouveaux arrivants, la Municipalité a étudié un projet de lotissement de 18 lots sur une parcelle située à proximité immédiate du centre-ville. Ce projet a fait l'objet du permis d'aménager N° PA019136 15 H0001 délivré en date du 11 juin 2015. Le dossier correspondant est consultable en Mairie.

Le prix de vente des terrains a été fixé par le Conseil Municipal en réunion du 03 septembre 2015, à 10.00 € HT le m² sur lequel s'appliquera une TVA au taux de 20% soit 12.00 € TTC.

La livraison des terrains entièrement viabilisés est prévue pour le printemps 2016. Cette viabilisation comprend pour chaque lot : eau – assainissement – électricité – gaz – téléphone – fibre optique.

Les personnes souhaitant acquérir un lot doivent adresser un courrier à Monsieur le Maire HOTEL DE VILLE 19250 MEYMAC indiquant :

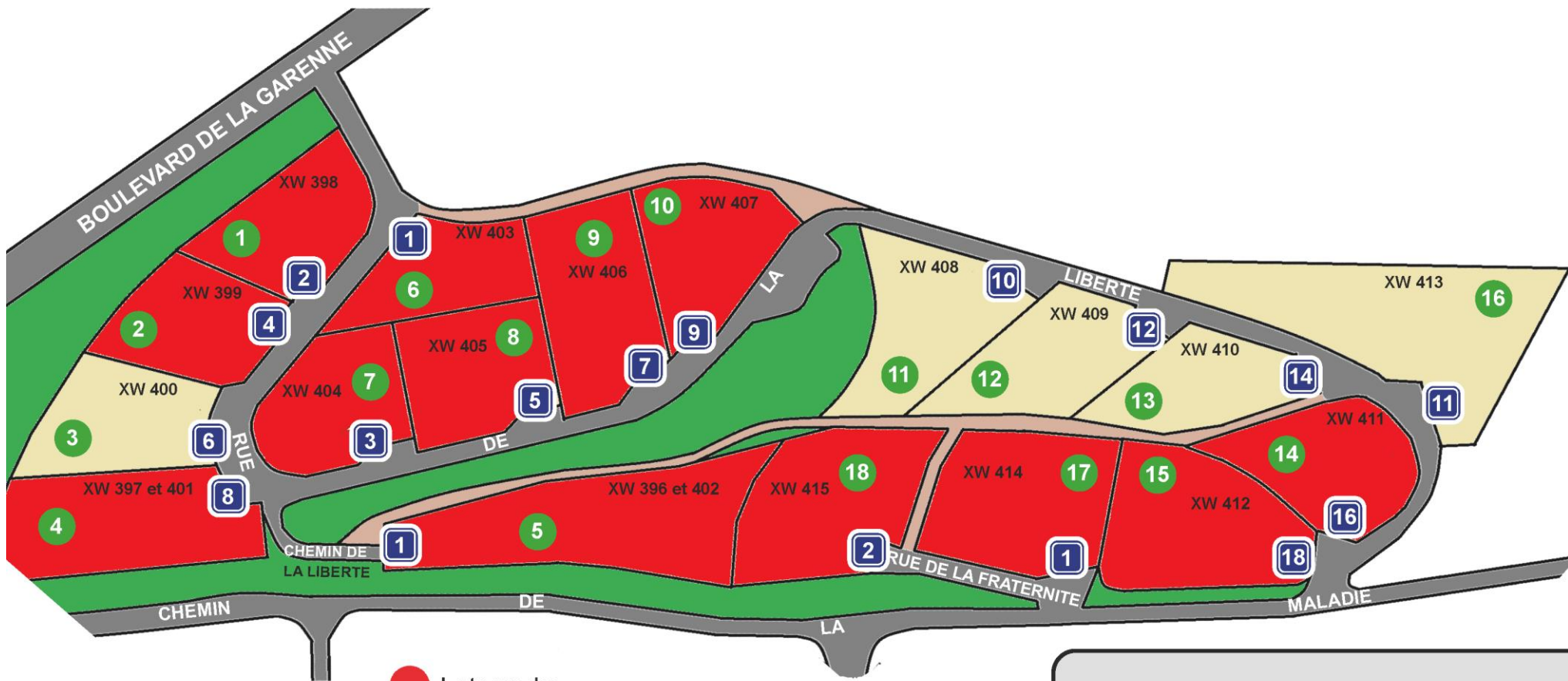
- leur situation familiale
- leur projet d'implantation sur la Commune.
- leur choix de lot (avec éventuellement un second choix).

VENTE DES LOTS DU LOTISSEMENT LA GARENNE			
	surface de la parcelle	prix de vente HT	Prix de vente TTC
LOT1	703,00	7 030,00	8 436,00
LOT 2	659,00	6 590,00	7 908,00
LOT 3	711,00	7 110,00	8 532,00
LOT 4	1 001,00	10 010,00	12 012,00
LOT5	1 246,00	12 460,00	14 952,00
LOT 6	609,00	6 090,00	7 308,00
LOT 7	684,00	6 840,00	8 208,00
LOT 8	729,00	7 290,00	8 748,00
LOT 9	893,00	8 930,00	10 716,00
LOT 10	743,00	7 430,00	8 916,00
LOT 11	766,00	7 660,00	9 192,00
LOT 12	718,00	7 180,00	8 616,00
LOT 13	580,00	5 800,00	6 960,00
LOT 14	752,00	7 520,00	9 024,00
LOT 15	991,00	9 910,00	11 892,00
LOT 16	1 398,00	13 980,00	16 776,00
LOT 17	956,00	9 560,00	11 472,00
LOT 18	963,50	9 635,00	11 562,00
NOTA : les surfaces sont données à titre indicatif : elles peuvent varier de quelques mètres carrés: elles deviendront définitives après bornage.			





VILLE DE MEYMAC

LOTISSEMENT DE LA GARENNE

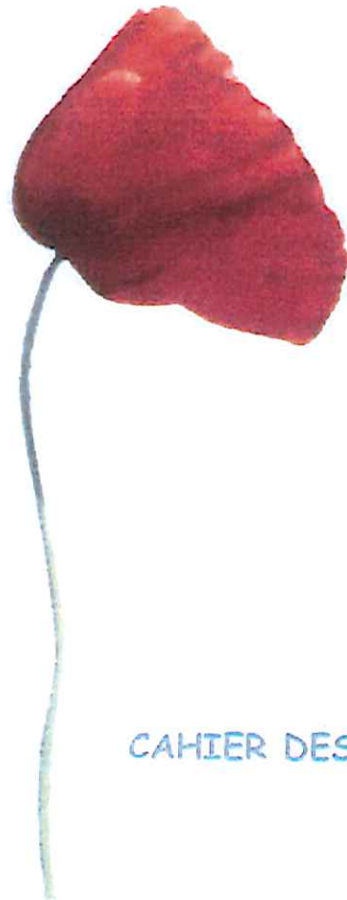


 Lot vendu

Références parcelle	Numéro de lot	
Surface parcelle		
Surface constructible	Numéro de voie	
Surface de plancher		

AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT DE LA GARENNE

COMMUNE DE MEYMAC



PA 10 - REGLEMENT

CAHIER DES CHARGES - FICHE PERMIS DE CONSTRUIRE

AVRIL 2015

REGLEMENT



REGLEMENT DU LOTISSEMENT DE LA GARENNE COMMUNE DE MEYMAC

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Caractéristiques générales

La zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations et leurs annexes.

Le Maître de l'Ouvrage a eu une démarche respectant l'environnement, sa biodiversité, pour favoriser le développement durable tant dans la réalisation des voiries, des réseaux que dans le respect du cadre environnemental.

L'objectif du règlement est de poursuivre cette démarche jusque dans les parties privatives de la zone pour obtenir une continuité d'aménagement entre l'espace public et l'espace privé.

Caractéristiques particulières

Ce règlement s'applique au quartier sur l'emprise des parcelles figurant au plan cadastral de la commune de Meymac sous le numéro 192 et pour partie la parcelle n°359.

L'ensemble du quartier correspond à une superficie totale de **24 795 m²**.

Ces parcelles appartiennent à la commune de Meymac.

Le lotissement communal prendra la dénomination du « LOTISSEMENT LA GARENNE ».

Il est complété par les règles particulières inscrites au cahier des charges.

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être porté à la connaissance de tout acquéreur ou preneur dans les conditions fixées à l'article L.442-7 du Code de l'Urbanisme, qu'il s'agisse d'une première vente ou location de revente ou de locations successives.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement sans préjudice des prescriptions résultant des législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Portée des autres règlements à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent lorsqu'elles en sont différentes à celles du Règlement du PLU.

Le lotissement est inclus, pour partie, dans le périmètre de protection de Monuments Historiques présents en centre-bourg avec notamment l'Abbatiale Saint-André et Saint-Léger de Meymac, l'Abbaye Saint-André de Meymac, la Croix ainsi que la Halle de Meymac.

Affectation et division en lots

Le présent lotissement comprend 18 lots numérotés de 1 à 18, réalisés en une tranche. Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU HAMEAU

Les dispositions applicables au lotissement sont celles de la zone Ub du PLU de Meymac ; elles sont complétées par les règles qui suivent.

RAPPEL : Les annexes et extensions

- L'extension de construction est une construction contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.
- Les annexes ne sont pas des extensions. L'annexe est séparée matériellement de la construction principale et ne communique pas avec elle. L'annexe a une affectation liée à celle de la construction principale (garage, local de stockage, abris de jardins, abris à bois, ...).

1. OCCUPATION AUTORISEE

Seules les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées.

2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Les accès mentionnés au plan de composition doivent être OBLIGATOIREMENT RESPECTES.

3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable – Eau usée

Les branchements devront être validés avant la mise en service par les gestionnaires des réseaux.



Exemple de noues au cœur de lotissements

2 – Assainissement des eaux usées

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Chaque propriétaire devra limiter les débits évacués des eaux pluviales. Sur chaque lot, il est **obligatoire** que les eaux pluviales issues de surfaces imperméables (toitures, terrasses, ..) soient :

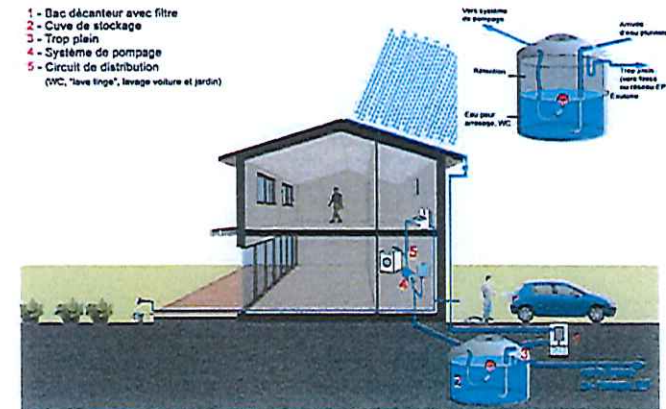
- **soit recueillies et réutilisées** pour les usages non alimentaires. L'utilisation de cette eau pour les sanitaires du bâtiment, lavage des sols, des véhicules, arrosage, ..., est vivement recommandé.
- **soit retenues** par tout moyen enterré, masqué, ou noues de rétention, pour une infiltration douce des eaux pluviales.

La capacité minimum de la cuve enterrée de récupération des eaux pluviales doit être de 3 000L.

Le raccordement du trop-plein au réseau d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire.

4. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Le découpage des lots respectera les divisions figurées au plan de composition et l'implantation des constructions s'inspirera de l'hypothèse d'implantation des bâtiments.

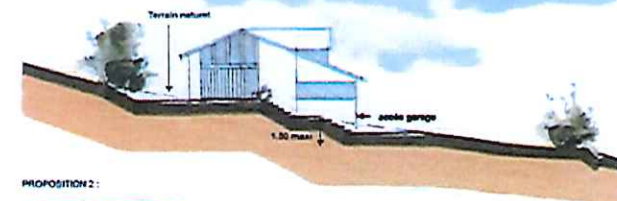


Gestion et récupération des eaux pluviales

COUPES DE PRINCIPE D'EPANELAGE DES VOLUMES

PROPOSITION 1

Chercher à adapter avec une implantation de la pente naturelle du terrain.



PROPOSITION 2 :

Un seul niveau avec une plateforme de hauteur maximale de 1,50m par rapport au niveau naturel.



5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en respectant la zone constructible figurant au plan de composition.
- L'implantation des garages se fera dans la zone constructible figurant au plan de composition. Leur implantation se fera par rapport à la topographie et à la surface du terrain. Une disposition à proximité des accès mentionnés au plan de composition sera à privilégier.

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant la zone constructible figurant au plan de composition :

- Les constructions principales, les extensions devront être édifiées à l'intérieur des zones d'emprises légendées au plan de composition.
- Les constructions annexes isolées, ne pourront pas être implantées en limite de propriété côté voirie. Elles devront respecter la zone constructible spécifiée au plan de composition, (cette zone ne concerne pas les garages).

La mitoyenneté des garages sur certaines parcelles est vivement encouragée.

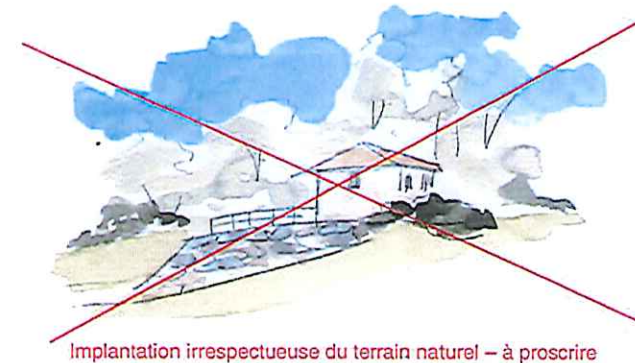
9. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Depuis l'accès de la parcelle, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 niveau + combles. Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés, sont autorisés sur un seul niveau.

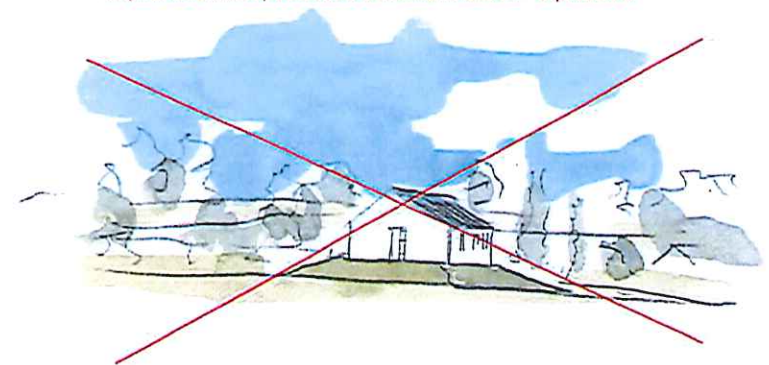
La hauteur maximale des extensions et annexes est limitée à 4m à l'égout du toit ou de l'acrotère.



Association de portillon et de palissade bois avec intégration de coffrets techniques.



Implantation irrespectueuse du terrain naturel – à proscrire



10. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

10.1. - Dispositions générales

L'importance des volumes des bâtiments impose de composer avec l'environnement et le bâti par l'architecture et les matériaux. Un équilibre devra apparaître entre les espaces bâtis et les espaces non-bâti.

Les constructions édifiées sur le quartier, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'architecture de type plus contemporain ou environnemental est autorisée dans la mesure où elle s'intègre au paysage environnant, à la pente et à la parcelle, dans le respect des volumes, des matériaux et des couleurs prescrites.

Le choix des matériaux et les techniques de leur mise en œuvre, ainsi que les couleurs de façades (enduits et peintures), des menuiseries et ferronneries extérieures devront s'inspirer des couleurs et des matériaux ainsi que du cahier des charges joint en annexe.

Tout style de constructions spécifique à une autre région est totalement proscrit.

10 - 2 Adaptation au sol des constructions

Est interdit l'établissement de plates-formes, d'affouillements ou de levées de terre qui auraient tendance à bouleverser la topographie initiale du site, hors ceux nécessaires à la construction.

Les constructions se feront au plus près du niveau du terrain naturel.

Les bâtiments seront créés dans la pente. Ils seront adossés, encastrés ou en surplomb par rapport au terrain naturel.

Les remblais en « taupinière » sont interdits.

- Les talus en déblais ou en remblais seront inférieurs à 0,80m de hauteur.
- Les enrochements sont interdits, les gabions sont autorisés.



Exemples de volumes simples intégrés dans la pente



Constructions d'architectures et d'implantation inadaptées au terrain et au style architectural environnant. Couleur trop vive.



Exemple d'association de volumes et d'intégration dans la pente

10 - 3 Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume.

Elles utiliseront au mieux la topographie du site en adaptant le bâti au terrain et en recherchant une implantation nécessitant un minimum de terrassement.

10 - 4 Toitures

11-4-1 Toitures

- Le matériau utilisé sera en ardoise naturelle, ou artificielle en fibrociment. Les toitures auront une pente de minimum 45° (50° conseillé). Les pentes devront être doubles et symétriques.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles soient végétalisées et qu'elles s'intègrent au relief du terrain, (voir article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme :

'Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de la zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise par une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.'

10 - 4.2 Vérandas, annexes

Sur les toitures des vérandas et des annexes, la pente pourra être adaptée avec des matériaux de type plan et de teinte ardoise RAL 7024, 7016, ou 7021.

10-4-3 Ouvertures sur toiture

- Les ouvertures en toiture se feront à l'aide de lucarnes traditionnelles à deux ou trois pans. Les châssis de toit pourront être autorisés à condition que ceux-ci soient limités en nombre et en dimension.
- Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage.
- Les équipements et aménagements liés au développement durable, de type capteurs, etc... devront faire l'objet d'un soin tout particulier quand à leur intégration au bâtiment. Les équipements sont autorisés

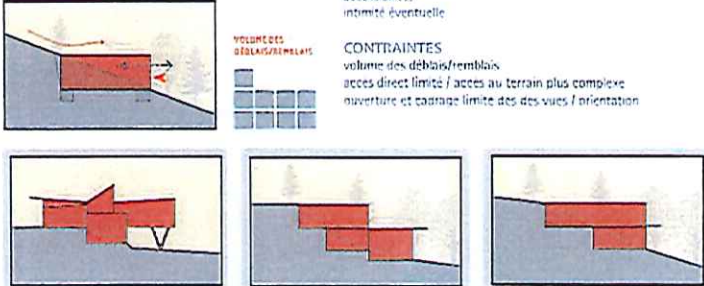
ADAPTATION POSSIBLE DE LA CONSTRUCTION DANS UN TERRAIN EN PENTE

S'ENCASTRER
s'enterrer, remblai et déblai

AVANTAGES
respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)
intimité éventuelle

CONTRAINTES
volume des déblais/remblais
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage limité des vues / orientation

VOLUMES DEBIAIS/REMBLAIS



Source : « Habiter en montagne aujourd'hui » - Patrimoine et projet – Construire dans la pente
PNR du Vercors – PNR de Chartreuse – CAUE de la Drôme – CAUE de l'Isère – CAUE de la Savoie

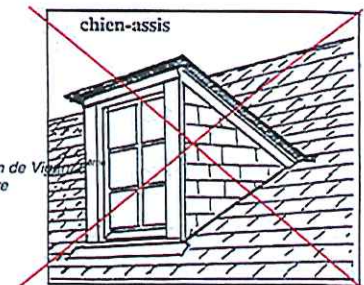


Toiture ardoise de Corrèze (Meymac)

TEINTES TOITURE



ral 7024 ral 7016 ral 7021



Source : DICOBAT, Jean de Vieillard
éd. arcature

- sur la toiture principale s'ils sont prévus dès la conception du projet. Les dispositifs devront faire partie intégrante de l'architecture.

Les lucarnes en chiens assis sont interdites.

10 - 5 Murs et façades

Tous les murs d'un bâtiment auront un aspect qui s'harmonise avec les murs de façade.

Sont seulement autorisés :

- Les appareillages de pierre traditionnelle locale.
- La couleur des joints sera conforme à la couleur des enduits prescrite.
- Les enduits exécutés avec un mortier de sable et de chaux traditionnelle, ou avec un enduit prêt à l'emploi d'aspect équivalent (non lissées et sans adjonction de ciment). La couleur des enduits se rapprochera de ces teintes : **383 Islande – 757 Gibraltar – 9 Gris Ouessant de chez PRB ou similaire.**
- Les bardages bois sont autorisés. Ils seront de teinte naturelle ou de teinte grisée avant la pose.
- Les constructions en madrier bois, de teinte naturelle et sans débord aux angles.

La couleur sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment ou à l'environnement.

Les façades seront traitées de façon homogène, teintées en harmonie avec les constructions locales.

Pour les petits éléments proches du sol, les sous-bassements, l'enduit **41 Finistère de chez PRB ou similaire, est préconisé.**

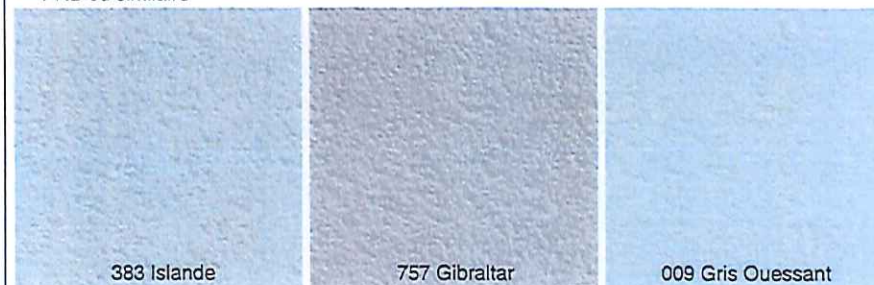
Les extensions et les annexes devront être traitées en toiture et en façade avec des matériaux et des teintes identiques ou en harmonie avec le bâtiment principal

Sont interdits en parement de façade :

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux plans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.
- Les éléments préfabriqués légers en béton apparents, qu'ils soient provisoires ou définitifs,
- Les imitations de matériaux,

REFERENCES TEINTES ENDUITS FACADES

PRB ou similaire



383 Islande

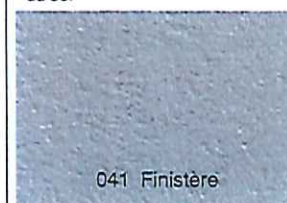
757 Gibraltar

009 Gris Ouessant

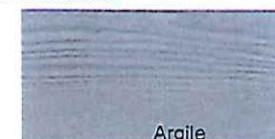
REFERENCES TEINTES BARDAGES

Lalliard Industries ou similaire

Enduit pour petites surfaces, sous-bassements ou éléments proches du sol



041 Finistère



Argile

PLF Premium ou similaire



Méleze gris ceruse

Bardage en Méleze brossé, traité classe IV incolore avec lasure pénétrante non-filmogène 'Argile' mâte.

- Les matériaux plastiques ;
- Les bardages métalliques en façade.
- Les maisons en rondins et les architectures de type chalet.
- Le blanc pur, le rose, le jaune et toutes couleurs trop claires et trop « criardes » dans le paysage, sont interdites.
- Les lasures et vernis clairs de teinte miel, jaune, ... sont interdits.
- Les bois reconstitués.

10 – 6 Les ouvertures et menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures devront être en harmonie avec le style de la construction.

Les ouvertures, de manière générale, doivent être plus hautes que larges.

Dans le cas de constructions à étage, les ouvertures doivent être superposées ou nettement décalées, sauf cas particulier.

Les menuiseries et ferronneries seront neutres et en harmonie avec l'existant. Elles se rapprocheront des teintes RAL :

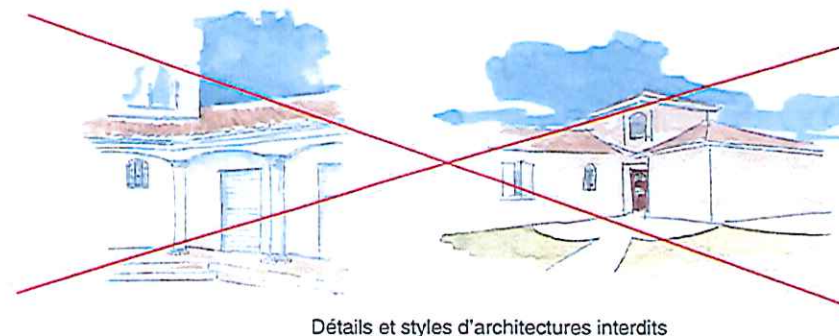
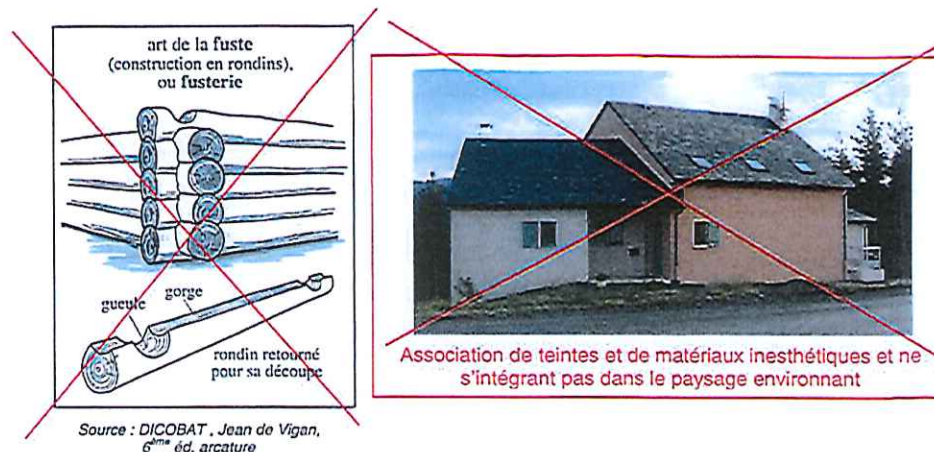
7003 Gris mousse – 7023 Gris béton – 7033 Gris ciment – 7035 Gris clair – 7039 Gris quartz – 7044 Gris soie – 7047 Télégris4 – Bordeaux – Bleu - Vert

Le PVC gris est autorisé, les autres couleurs sont proscrites.

Les occultations seront assurées au moyen de volets pleins ou persiennés (sans écharpe). Les volets roulants intégrés pourront être utilisés en fonction du contexte.

Pour les bois, il faut éviter les teintes 'vernis lasuré' et garder le bois au naturel sur les gros éléments et menuiserie.

La teinte définitive devra être validée par la commune.



REFERENCES TEINTES OUVERTURES ET MENUISERIES						
ral 7003	ral 7023	ral 7033	ral 7035	ral 7039	ral 7044	ral 7047 Télégris 4
ral 5014	ral 5024	ral 6008	ral 6028	ral 6021	ral 3003	ral 3005

10 - 6.1 Vérandas, extensions, annexes et surfaces vitrés

- Pour les constructions inférieures à 30m², des matériaux différents de ceux du bâtiment principal peuvent être autorisés, sur des surfaces limitées et sous réserve de ne pas nuire au caractère architectural de l'ensemble.
- Les grandes ouvertures ou les vérandas seront traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme et des proportions du bâtiment.
Les vérandas devront par leur conception, leurs matériaux et leurs couleurs s'intégrer à l'existant.

Cependant, les vérandas peuvent être interdites lorsque les vues en perspectives depuis l'espace public ou en lointaines seront susceptibles de rendre l'aspect des surfaces vitrées incompatibles avec l'environnement.

10 - 7 Clôtures et portails

10 - 7.1 Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront :

Côté voirie :

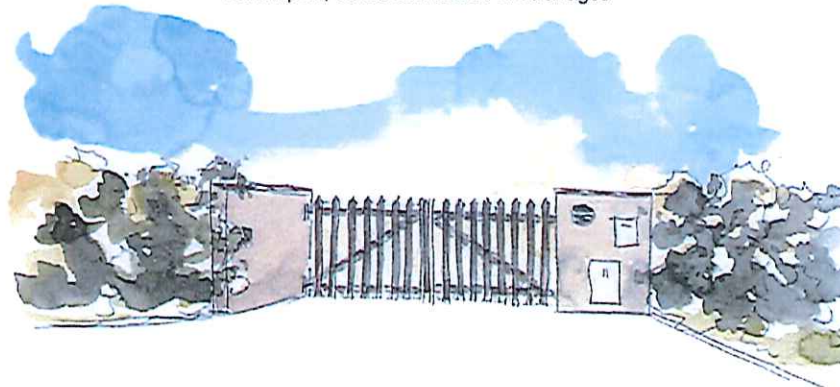
- Pour créer une identité propre à ce quartier, les limites de parcelles seront matérialisées par **une haie libre champêtre**, composée majoritairement de feuillus d'essences locales traditionnelles, (cf liste de végétaux du référentiel) avec 20% de persistants de type charmes, hêtres ou houx.
La hauteur de ces haies ne devra pas dépasser 1,20m.
Ces haies pourront, éventuellement s'accompagner d'une clôture grillagée, impérativement disposée à l'arrière des végétaux pour ne pas être visible depuis la rue. La clôture grillagée sera de type Ursus (grillage à mouton), finition galvanisée fixée sur poteaux en châtaignier, (hauteur maximale 1,20m).
- **Les murets sur rue sont autorisés seulement s'ils ont une fonction de soutènement.** Les murets sur rue, autres que les murets techniques, disposés en limite de propriété sont autorisés, **seulement s'ils ont une fonction de soutènement.** Ils devront reprendre l'aspect des murets techniques réalisés par le lotisseur et auront **une hauteur de maximum 0,80m. Ils reprendront les prescriptions de l'article 10.9.2.**



Exemple de portes de garages et de volets s'intégrant bien aux bâtiments



Exemples de portail et de piles de portail sobres intégrant les coffrets techniques, boîtes aux lettres et éclairages



En limite séparative :

- Les clôtures peuvent être constituées uniquement d'une haie libre champêtre, composée de feuillus d'essences locales traditionnelles (cf liste de végétaux du référentiel) avec 20% de persistants ou de marcescents, de type charme, hêtres ou houx.
- Elles peuvent également être constituées de piquets de châtaignier ou de mélèze non traités reliés par du fil galvanisé (clôture de type ganivelle) ou de grillage pour animaux, accompagnées éventuellement d'une haie champêtre.

La haie ne devra pas dépasser 1,50 mètre de hauteur.

Les haies devront être composées essentiellement d'essences locales mariant feuillages persistants, marcescents et caducs, avec au maximum 20% de persistant.

Sont interdits :

- Les clôtures maçonnées, en béton moulés, pleins, à claires voie ou à éléments décoratifs.
- Les clôtures occultantes de type panneaux rigides et lames bois ou plastifiées.
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2m hors tout, ainsi que les murs bahut de plus de 0,80m de hauteur sont interdits.
- Les haies mono spécifiques persistantes, de type thuyas, lauriers,

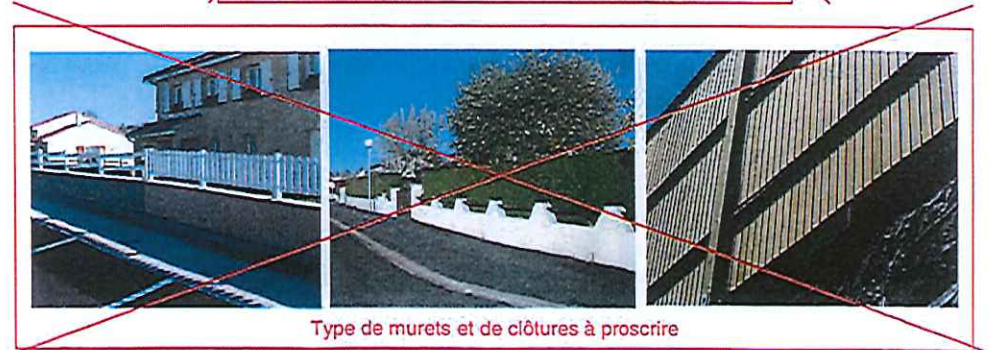
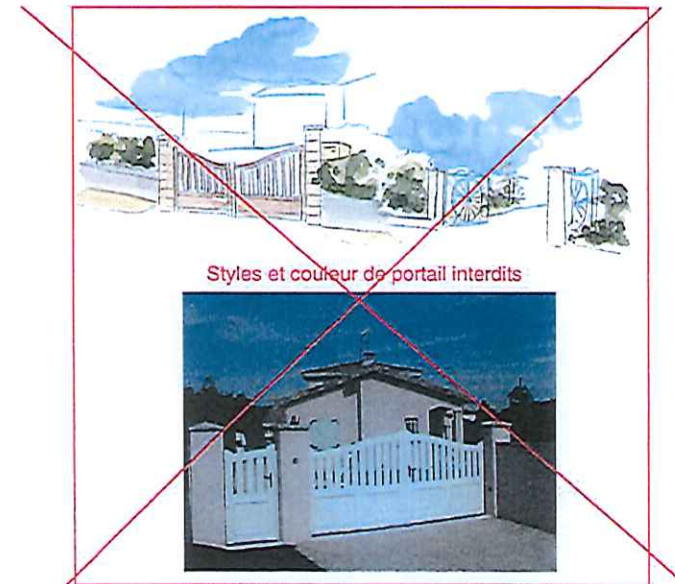
10 – 7.2 Portails et piles de portails :

Les portails, s'ils sont nécessaires, seront de teinte sombre (RAL 7003 – 7003 ou 7034), (hauteur maximale 1,20m).

Les piles devront être sobres et discrètes. Elles reprendront l'aspect et matériaux des murets techniques créés par le lotisseur. Hauteur maximale 1,40m.

10 - 8 Annexes et installations diverses

- Les superstructures de piscines ne sont pas autorisées. Les protections seront horizontales et intégrées au terrain.
- Les capteurs solaires, les serres solaires passives ne peuvent être autorisés que dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
- Les constructions annexes composées en matériaux divers de récupération sont interdits.



Le stockage du bois se fera de préférence sous de petits abris et non par des bâches plastiques bleues.

10 - 9 Espaces libres / plantations / espaces extérieurs

L'espace libre doit être aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert.
10% de la surface du terrain sera consacrée en espaces verts.

Sont autorisés :

- 1 -Les talus végétalisés, engazonnés ou plantés d'arbustes ou de plantes rampantes,
- 2 -Les murets de soutènement, limités à une hauteur de 0,80m.

Les murets de soutènement seront réalisés :

- soit en pierre traditionnelle locale, sèche ou avec joints, (la couleur des joints sera conforme à la couleur des enduits prescrite).
- soit maçonné couvert d'un enduit de teintes **41 Finistère de chez PRB ou similaire**. Le couronnement sera réalisé en pierre locale, avec débord et goutte d'eau.
- Soit en gabions comblés de pierres locales.

Si le soutènement prévu dépasse 0,80m de hauteur, il sera fractionné en plusieurs murets de moindre hauteur.

Les enrochements sont interdits.

Les aménagements, tels que terrasse, escaliers extérieurs, murets de jardin, clôtures, devront être intégrés dans le parti architectural et d'aménagement de l'ensemble du projet. Ces aménagements devront présenter un réel caractère d'aménagement de jardin et d'accompagnement de la construction dans le cadre du respect du terrain naturel.

10 – 10 Architecture contemporaine

L'ensemble des règles établies ci-dessus vise à favoriser la réalisation de création contemporaine novatrices associant architecture et développement durable.

Les échantillons fournis en exemple et photographies ci-après, le sont à titre d'exemple et de référence précise de forme ou de couleur. Le pétitionnaire a le choix de toute marque ou fournisseur de son choix.

A Meymac, le



Exemple de talus haut fractionné par des murets associés pierre à des végétaux

LOTISSEMENT LA GARENNE

Commune de MEYMAC

Numéro Parcelle	surface parcelle	surface constructible	surface plancher maximale
1	703,00	288,50	246,00
2	659,00	306,00	230,00
3	711,00	246,50	246,00
4	1 001,00	398,00	350,00
5	1 246,00	566,00	436,00
6	609,00	277,00	211,00
7	684,00	284,50	239,00
8	729,00	331,00	235,00
9	893,00	422,00	312,00
10	743,00	375,00	260,00
11	766,00	261,00	260,00
12	718,00	347,00	251,00
13	580,00	331,50	203,00
14	752,00	345,50	263,00
15	991,00	436,00	346,00
16	1 398,00	374,50	374,00
17	956,00	446,00	334,00
18	963,50	399,00	337,00
TOTAL	15 102,50	6 435,00	5 133,00

CAHIER DES CHARGES



CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

LOTISSEMENT LA GARENNE COMMUNE DE MEYMAC

Préambule

L'objectif du présent cahier des prescriptions est de réaliser un ensemble harmonieux s'intégrant dans le paysage environnant. Le principe est de donner à l'ensemble « aménagements/habitations », une qualité paysagère favorable à chaque parcelle et qui vise à limiter l'impact environnemental.

Les futures constructions devront respecter le présent cahier ainsi que le règlement correspondant.

CHAPITRE I

ARTICLE 1 OBJET

- 1-1 Le présent cahier des charges a pour objet :
- a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement. Ces règles s'ajoutant aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.
 - b) de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

ARTICLE 2 FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

- 2-1 Les règles ci-dessus visées s'imposeront :
- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots ;
 - dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, sans limitation de durée.

Le cahier des charges est opposable à, et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il sera porté à la connaissance d'un acquéreur ou preneur dans les conditions fixées à l'article L 442-4 à L442-8 du Code de l'Urbanisme, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes.

2-2 Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

En cas de transgression ou différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

2-3 Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait convenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE II DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 3 ENGAGEMENT DES ACQUEREURS

3-1 Tout acquéreur s'engage à édifier sur le sol de chaque lot qu'il acquiert une construction dont l'usage sera en accord avec la destination de la zone dans laquelle se trouvent les dits lots.

3-2 Avant la signature de l'acte, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de piquetage de sa parcelle, ou en faire exécuter le bornage par le Cabinet SAUNAL-CROS géomètre expert.

3-3 Chaque acquéreur devra :

- déposer dans un délai de **deux ans** à dater de la signature de l'acte de cession, la demande de permis de construire ;
- avoir terminé lesdits travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de **quatre ans** à dater de la délivrance du permis de construire.

3-4 Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur du lot a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toute demande tendant à obtenir une prolongation des délais prévus sera examinée par le Conseil Municipal qui prendra une décision sans appel.

Si ces délais ne sont pas respectés, l'acquéreur se verra appliquer une pénalité de la valeur de la taxe d'habitation correspondant à la surface de plancher, pour motif de non construction.

3-4 Chaque lot devra obligatoirement comporter une maison d'habitation. Un terrain constructible ne pourra rester nu après l'achat.

ARTICLE 4 SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

4-1 Le propriétaire est tenu, par lui-même et ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

4-2 Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires, de réparer tous désordres aux voies, clôtures ou réseaux,...

4-3 Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement, ou espaces publics. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est, tout particulièrement, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

CHAPITRE III DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

De la topographie du terrain découlent le principe de voirie et d'aménagement. Le relief, la végétation et l'eau sont les éléments naturels qui structurent le projet.

Sur l'ensemble du hameau, on remarque un Cèdre, de nombreux Chênes, des Hêtres ou encore un magnifique Tsuga hétérophyla, unique sur la commune. Ces sujets remarquables sont à préserver.

Le parti architectural devra s'intégrer et s'insérer dans le relief du terrain et dans le paysage environnant.

Les constructions devront respecter les exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Le projet s'inscrit dans un processus de développement durable :

- **économiser les ressources énergétiques**, (maison passive, gestion solaire, éclairage public).
- **Cycle de l'eau**, maîtrise de la consommation par l'implantation d'une cuve de récupération des eaux pluviales enterrée (capacité minimale de 3 000L). Récupération des eaux pluviales, pour arrosage, eaux sanitaires, lavage véhicules, ...
- Construire des **bâtiments adaptés au site** en favorisant les bonnes orientations et en maintenant les vues sur le paysage environnant.
- Volet social, mise en place d'une vie de quartier, **participation citoyenne**, par l'entretien des espaces publics devant les propriétés.
- Liaison du quartier avec le hameau et le bourg, protéger le piéton, par la mise en place de **circulations douces**.
- **Gestion des déchets** par un point d'apport volontaire à l'entrée du camping et la possibilité par chaque acquéreur de créer un compost individuel.

ARTICLE 6 EQUIPEMENTS ANNEXES

Par équipement annexe est entendu : antenne parabolique, éolienne, cuve de récupération des eaux pluviales

Antenne, éolienne :

Si les antennes paraboliques sont nécessaires, elles seront choisies dans une gamme de teintes grises ou transparente.

Les antennes et éoliennes quelles qu'elles soient, ne devront pas dépasser la hauteur du toit.

Cuve de récupération des eaux de pluie :

Dans le cas d'une cuve en extérieur, elle devra participer à la composition architecturale ou sera, de préférence, enterrée.

ARTICLE 7 CLOTURES – HAIES ET VEGETAUX

7.1 - Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles devront être les plus discrètes possibles, sans être occultantes, de couleurs vives ou trop claires.

7.2 - Les Haies

Les haies seront d'essences locales principalement champêtres figurant sur la liste ci-après, et composées d'au moins trois essences différentes avec 20% de persistants et/ou marcescents.

7.3 – Les végétaux

Règles générales

Dans un site où le végétal est fortement présent créant des percées et de larges perspectives, il est souhaité une opération exemplaire dans le souci de retrouver, dans cette réalisation, le rappel de la nature et du végétal, dans la recomposition du site aménagé.

Ce site, ancien camping au cœur du Parc de Millevaches, conserve de remarquables arbres qu'il est impératif de préserver et d'entretenir.

La commune s'engage à faire découvrir, sous forme d'un **syviparc**, ces essences remarquables, par le biais d'une signalétique disposée le long des parcours piétons.

Il est donc indispensable que les arbres remarquables, mentionnés au plan de composition soient préservés.

Un soin et une attention particulière portés sur ces arbres, dépendra leur longévité.

L'entretien est à la charge des acquéreurs. Toutefois, la commune s'engage à renseigner sur les manipulations ou taille à prévoir.

La morphologie et la colorimétrie du paysage sont les références qui doivent harmoniser et donner du lien à cet ensemble.

Le projet doit être le prolongement de la trame verte de l'environnement naturel : recherche de perméabilité intérieure/extérieure, intégration de percées végétales et de vues pour rompre la monotonie et la densité des masses construites.

L'esprit de la trame végétale existante, (bosquets de feuillus/persistants accompagnés de séquences de haies champêtres) devra être préservé pour que la trace du projet s'inscrive dans ce site naturel, comme un argument de son intégration. Un plan complet d'espace vert sera déposé et fera partie intégrante du permis de construire et de l'avis formulé. L'étude architecturale peut mettre en valeur cette approche.

7.4 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres, non occupés par les constructions, seront engazonnés et plantés de manière aléatoire et ou en bosquet pour faciliter la lecture du bâtiment.

Les essences végétales mises en œuvre seront des essences indigènes relevées sur le site ou ayant une affiliation (liste jointe avec exemple)

Les essences telles que le thuya, le cyprès de Leyland, Photinia ou les Laurières ou toute autre forme de plantes persistantes composant des haies mono spécifiques, donnant un aspect de mur végétal, sont strictement interdites.

Cette liste n'est pas exhaustive et d'autres essences horticoles peuvent être plantées.



Acer campestre



Euonymus europaeus



Syringa vulgaris



Malus pumila



Ostrya carpinifolia



Liquidambar styraciflua



Daphne mezereum

P : Persistant - M : Marcescent

ARBRES	ARBRES ET ARBUSTES D'ORNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> Alisier blanc (Sorbus aria) Alisier des bois (Sorbus torminalis) Auline (Alnus glutinosa) Bouleau commun (Betulus verrucosa) M Charme commun (Carpinus betulus) Chêne pédonculé (Quercus robur) Chêne sessile (Quercus petraea) Cyprès chauve (Taxodium distichum) Erable plane (Acer platanoides) Erable sycomore (Acer pseudoplatanus) Frêne commun (Fraxinus excelsior) M Hêtre commun (Fagus sylvatica) Merisier (Prunus avium) Poirier (Pyrus communis) Pommier (Malus pumila) Prunier (Prunus domestica) Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia) 	<ul style="list-style-type: none"> Arbres Amelanchier du Canada (Amelanchier canadensis) Arbre aux 40 écus (Ginkgo biloba) Charme houblon (Ostrya carpinifolia) M Charme pyramidal (Carpinus betulus 'Fastigiata') Chêne pyramidal (Quercus robur 'Fastigiata') Chêne rouge d'Amérique (Quercus rubra) Copalme d'Amérique (Liquidambar styraciflua) Arbustes Arbre aux papillons (Buddleia davidii) Bois gentil (Daphne mezereum) Cognassier du Japon (Chaenomeles japonica) Corrète du Japon (Kerria japonica) Cotoneaster (Cotoneaster franchetii, C. lacteus, ...) Cytise (Laburnum watereri) Deutzia (Deutzia x magnifica) Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum) Hamamelis (Hamamelis mollis) Hortensias (hydrangea quercifolia, H. macrophylla, H. paniculata) Kolkwitzia (Kolkwitzia amabilis) P Laurier tin (Viburnum tinus) P Mahonia (Mahonia aquifolium) Physocarpus (Physocarpus opulifolium) Seringat (Philadelphus coronarius) Spirée (Spiraea x vanhouttei, S. x billiardii, ...) Symphorine (Symphoricarpos albus) Viorne (Viburnum x burkwoodii, V. plicatum, ...) Weigelia
ARBUSTES POUR LES HAIES	
<ul style="list-style-type: none"> Bourdaine (Frangula alnus) M Charme commun (Carpinus betulus) Cornouillers (Cornus sanguinea, C. mas, ...) Eglantier (Rosa canina) Erable champêtre (Acer campestre) Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) Genêt à balai (Cytisus scoparius) M Hêtre commun (Fagus sylvatica) P Houx commun (Ilex aquifolium) Lilas (Syringa vulgaris) Noisetier (Corylus avellana) Sureau à grappes (Sambucus racemosa) Sureau noir (Sambucus nigra) P Troène (Ligustrum ovalifolium) Viorne boule de neige (Viburnum opulus 'Roseum') 	

FICHE PERMIS DE CONSTRUIRE

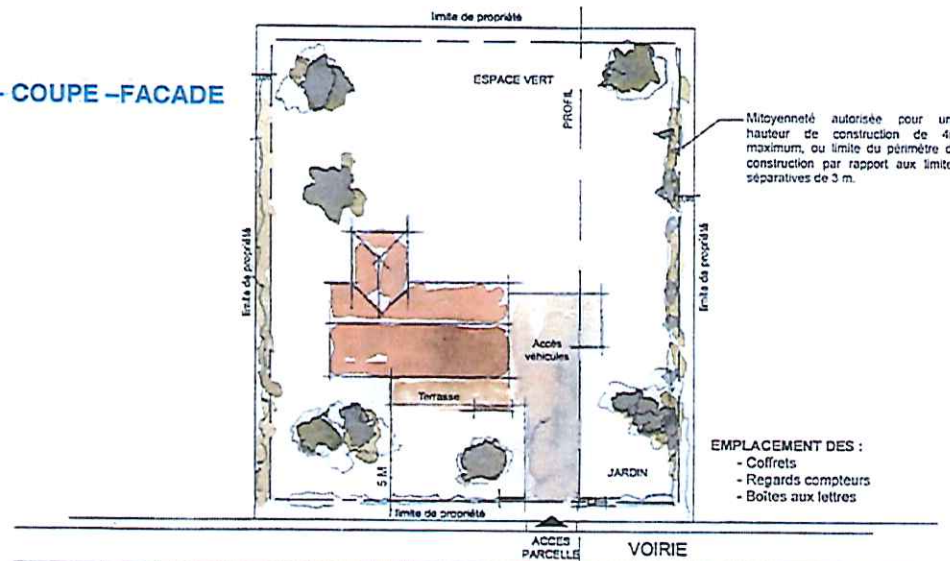


FICHE EXEMPLE DE RENSEIGNEMENTS A FOURNIR POUR LE DEPOT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

LOTISSEMENT LA GARENNE

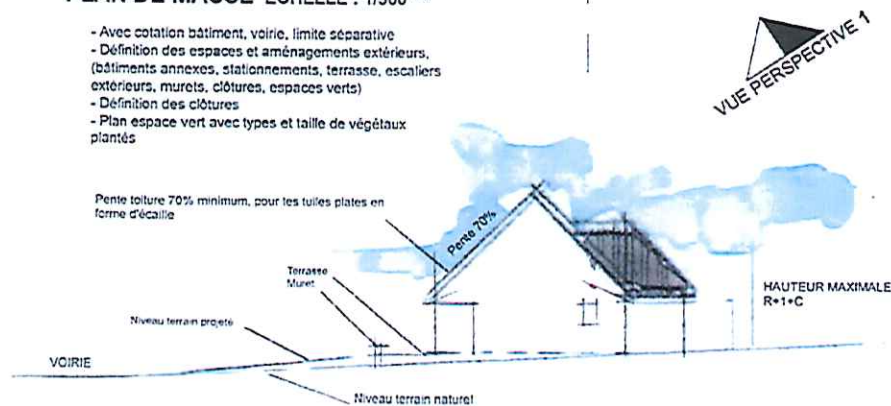
COMMUNE DE MEYMAC

PLAN – COUPE – FACADE



PLAN DE MASSE ECHELLE : 1/500 ème

- Avec cotation bâtiment, voirie, limite séparative
- Définition des espaces et aménagements extérieurs, (bâtiments annexes, stationnements, terrasse, escaliers extérieurs, murets, clôtures, espaces verts)
- Définition des clôtures
- Plan espace vert avec types et taille de végétaux plantés



COUPE ECHELLE : 1/100 ème

- AVEC DEFINITION DES NIVEAUX PLATEFORME ET MOUVEMENT DES TERRES

PIECES A FOURNIR :

1 PLAN DE MASSE DEFINISSANT :

- Les accès,
- Les espaces verts, avec la nature des plantations envisagées, s'inspirant de la liste de végétaux des recommandations paysagères,
- bâtiment annexe, stationnement, terrasse, escalier extérieur, murets, clôtures, espaces verts

2 COUPE DEFINISSANT :

- Le terrain naturel
- Les niveaux d'accès
- Le terrain projeté
- La hauteur du faîtage
- Les pentes de toitures
- La hauteur altimétrique du plancher

3 DEUX VUES D'INSERTION :

- Perspectives d'intégration du projet sur le site

4 DETAILS DES DIFFERENTS ELEMENTS FORTS DU PROJET :

- La hauteur des haies
- La couleur des matériaux
- Les façades
- Les menuiseries
- Les toitures
- Les clôtures
- Les piles de portails
- Le type de portail
- Les bâtiments annexes, ...

5 PLAN DE DETAILS

- Plan de plantations
- Plan et détails du portail d'entrée