

Département de  
la Corrèze

Commune  
d'Egletons

Lotissement  
Communal des  
Combes- Hautes

Dossier de  
présentation



## Préambule

- La commune d'Egletons a approuvé son plan d'occupation des sols le 25 mars 1988.
- L'élaboration et la mise en place de cet outil d'urbanisme avait permis de mener une réflexion approfondie sur les besoins de la commune en équipements immobiliers.
- Le terrain qui fait l'objet du présent dossier de lotissement est classé en zone 1NAI.

## 1/ Localisation du projet

- La commune d'Egletons est propriétaire de la parcelle à lotir cadastrée : section AK 155 et 163 pour une contenance cadastrale de 16 570 m<sup>2</sup>.

## 2/ Présentation générale

- Le terrain à aménager est implanté à Egletons, commune située dans la partie nord du département de la Corrèze. Cette commune qui s'étend sur une superficie de 1 685 hectares est un chef lieu de canton et appartient à l'arrondissement de Tulle.
- De par sa localisation, le terrain est relativement proche de deux grandes agglomérations. En effet, il est distant de 2 km de la bretelle d'accès n°22 de l'autoroute A89 ; ce qui le place à environ 30 km de Tulle au sud et à 30 km d'Ussel au nord.
- Ce lotissement de 1,66 hectare est réparti en 13 lots d'une superficie de 700 à 1200 m<sup>2</sup>.
- Idéalement situé, le lotissement des Combes-Hautes est à seulement 700 m du cœur historique d'Egletons. Proche de tous les commerces, il bénéficie de l'attrait de deux zones d'activités sportives, et d'une zone commerciale tout en étant voisin de l'École Maternelle des Combes et du Collège Albert Thomas, ainsi que de l'arrêt de bus desservant l'ensemble des établissements scolaires de la ville.

### 3/ Atouts de la commune

- Outre sa situation géographique et les infrastructures de communication, la commune dispose d'atouts historiques et environnementaux. Enfin Egletons bénéficie d'équipements spécifiques tant pour les loisirs, que pour la culture, ou tout simplement le bien-être et le bien-vivre de ses habitants.
- Cette antique et importante cité gallo-romaine et médiévale est née en 1059, et est la capitale de la famille des seigneurs de Ventadour. Mais Egletons est aussi la ville du patrimoine industriel du 20ème siècle reconnu et labellisé par le Ministère de la Culture.
- Depuis les années 1930, Egletons a initié une dynamique d'enseignement spécialisé tourné vers les métiers du Bâtiment, des Travaux Publics et du Génie Civil.
- Egletons accueille chaque année près de 3 000 élèves, étudiants et stagiaires qui se voient proposer un cursus complet, de l'apprentissage au doctorat, en formation initiale ou en alternance.
- Pôle universitaire reconnu, Egletons est une véritable ville-campus.
- C'est un pôle de recherche et de développement fort tourné vers les nouvelles technologies dédiées, tant au BTP qu'à la filière bois.
- Récemment labellisé "pôle d'excellence rural" pour le dynamisme de sa filière Bois, Egletons est aussi une zone d'intérêts économiques privilégiée, puisque sa filière agro-alimentaire connaît une activité florissante avec, à l'heure actuelle, 250 emplois sur site et un fort potentiel de développement à court terme.
- Egletons, fleuron de la Corrèze, peut d'ores et déjà être qualifiée de "campagne innovante".



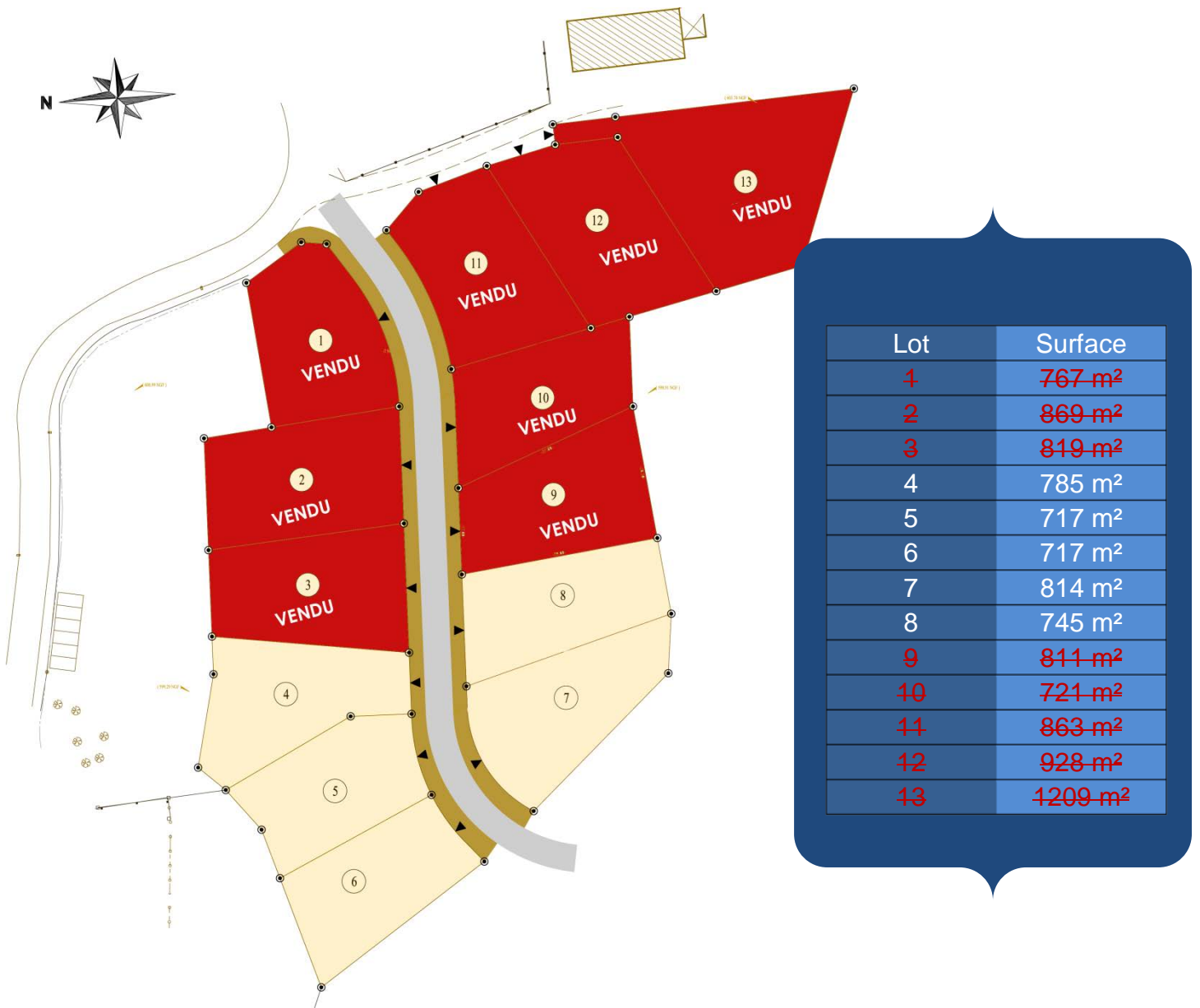
#### 4/ Description du terrain

- Le parti pris a été de promouvoir une urbanisation de qualité comprenant un projet paysager qualitatif et adapté au lieu, et des choix architecturaux volontairement forts.
- L'ilot de propriété à bâtir de la municipalité d'Egletons est constitué des parcelles n°153, 155, 161 et 163 de la section AK sise au lieu-dit "Les Combes" pour une contenance cadastrale totale de 1ha 66 a 87 ca.
- Le territoire de la commune d'Egletons est couvert par un POS approuvé en avril 2000 et qui a fait l'objet d'une révision simplifiée en mars 2004. Le terrain concerné par le projet se situe en zone INA à savoir : "zone naturelle non équipée réservée à une urbanisation future à court et moyen terme" .

En rouge la zone à aménager, située en bordure de zone résidentielle.



Plan des lots qui sont disponibles à la vente dès maintenant. Pour tous renseignements n'hésitez pas à nous contacter au 05 55 93 00 36.



20 euros le m<sup>2</sup>

Département  
de la Corrèze  
Ville  
d'EGLETONS

Lotissement des Combes Hautes

Règlements  
du  
lotissement

Lotissement des Combes Hautes

Annexes  
Cahiers des  
charges

Lotissement des Combes Hautes

# Réglement

Situé en zone résidentielle, le lotissement des Combes-Hautes bénéficie d'une vue agréable sur la zone boisée bordant l'Ecole Maternelle des Combes. Le lotissement a un accès direct et rapide au cœur de ville, mais aussi à l'autoroute A 89.

Proche de tous les commerces, et des zones d'activités économiques, le lotissement offrira confort et qualité de vie à ses nouveaux occupants.

*Egletons ou quand la ville à la campagne devient réalité.*



## **Article I-1 - Présentation**

Le lotissement des Combes Hautes s'inscrit dans une démarche environnementale de qualité qui se veut exemplaire.

L'objectif premier est de créer un lien de vie en accord avec la nature, le milieu rural environnant et le bourg tout en mettant en avant un certain nombre de principes qui visent :

- à minimiser l'impact des constructions sur l'environnement
- à valoriser les économies d'énergies en suscitant le recours aux énergies renouvelables solaire, bois...
- à optimiser la gestion de l'eau en récupérant les eaux pluviales
- à promouvoir des matériaux de construction à faible incidence sur la santé des habitants
- à créer des espaces de vie valorisant en privilégiant le lien social

Tout ceci doit s'accompagner d'une production architecturale réfléchie et de qualité capable de prendre des distances avec les stéréotypes de l'architecture pavillonnaire conventionnelle.

## **Article I-2 - Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif de parcelles, à l'occasion de chaque vente, revente ou de chaque location.

Les dispositions réglementaires applicables dans le lotissement seront celles du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et de la réglementation générale opposable sur la Commune le jour du dépôt de la demande d'autorisation d'occuper le sol.

En outre, l'édification des constructions devra se conformer aux règles définies par le présent règlement

## **Article I-3 - Morcellement - S.H.O.N**

La parcelle à lotir est cadastrée à la section AK numéros 155 et 163, pour une contenance cadastrale de 16570 m<sup>2</sup>. Le terrain à lotir est classé en zone 1NA au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

## **TABLEAU DES SURFACES**

<b>N° du lot</b>	<b>SURFACES</b>	<b>S.H.O.N.</b>
1	760 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
2	860 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
3	815 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
4	780 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
5	710 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
6	710 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
7	810 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
8	740 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
9	740 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
10	720 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
11	886 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
12	940 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
13	1160 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
<b>Surface totale des lots</b>	<b>10 631 m<sup>2</sup></b>	<b>3 250 m<sup>2</sup></b>
Voirie / Espace vert	<b>5 939 m<sup>2</sup></b>	
<b>Surface totale lotie</b>	<b>16 570 m<sup>2</sup></b>	

*Nota :*

*Les surfaces sont approximatives et ne seront définitives qu'après implantation des lots sur le terrain.*

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CONSTRUCTIONS**

Les travaux de construction devront être engagés dans les 12 mois à compter de la date d'acquisition du terrain. La durée des travaux ne devra pas excéder 24 mois.

### **Article II-1 - Aspect des constructions**

D'une manière générale, les constructions devront être conformes au POS en vigueur sur la commune.

La commune souhaite des projets de maisons individuelles innovantes en matière de développement durable. La majorité des maisons peut être orientée au Sud et Sud Ouest.

Les concepteurs devront faire des propositions architecturales pouvant intégrer des baies vitrées abondantes, des verrières, des capteurs solaires (sur versants, sur toitures terrasses ou sur parois verticales).

Les architectures de type contemporain seront acceptées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Implantation :

L'implantation des habitations devra se conformer au plan de masse du lotissement ; le niveau de rez-de-chaussée des constructions devra épouser le terrain naturel. Aucune surélévation de l'implantation de la dalle basse ne sera admise.

#### Caves :

Les caves seront possibles exclusivement sans accès véhicule et en respectant les hauteurs de seuils de rez-de-chaussée en rapport avec les rues, avec accès soit par l'intérieur de la maison, soit par escalier sur jardin.

### **Article II-2 - Gabarit**

Les dépassements maxima hors sol fixé ci-après seront mesurés à partir de la voie publique créée devant la porte d'entrée du projet.

Les gabarits respecteront les prescriptions architecturales et volumétriques du cahier des charges joint et du POS en vigueur.

### **Article II-3 - Constructions annexes**

Des abris de jardins pourront être réalisés à condition qu'ils soient de faible hauteur. Une hauteur maximale de 3,20 m en faitage de toiture devra être respectée. Ils seront de qualité et d'une surface de 20 m<sup>2</sup> maximum. Ils seront réalisés dans les mêmes matériaux et même architecture. Toute construction de clapiers, poulaillers, chenils, ruches est interdite.

Les constructions annexes réalisées avec des moyens de fortune sont prohibées.

### **Article II-4 - Etendage du linge**

L'étendage du linge se fera de manière discrète.

## **CHAPITRE III : CLOTURES ET ACCES DES LOTS**

### **Article III-1 - En limite de voie publique**

Les clôtures et/ou grillages plastique de type « brise vent » seront proscrits, seules les clôtures en bois seront acceptées (hauteur maximale 150 cm en façade). Les seuls grillages autorisés seront en acier galvanisé plastifié de couleur verte.

### **Article III-2 - En limite séparative des lots**

Les talus existants devront être conservés et soigneusement entretenus par les acquéreurs.

## **CHAPITRE IV : EQUIPEMENT DU LOTISSEMENT**

### **Article IV-1 - Raccordement aux réseaux divers**

Le terrain sera entièrement viabilisé par le lotisseur, en ce qui concerne l'eau potable, les eaux pluviales de voirie, les eaux usées, l'énergie électrique, le gaz, le téléphone "génie civil" et l'éclairage public.

La récupération des eaux pluviales de toiture devra se faire obligatoirement dans une cuve de récupération des eaux pluviales enterrée sur radier béton. Ce système de récupération des eaux pluviales est obligatoire et doit être réalisé dès la construction. Tout autre système de récupération sera proscrit.

Les branchements particuliers en eau potable, eaux usées, eaux pluviales, gaz, téléphone « génie civil » seront en limite de propriété des lots. Les acquéreurs devront s'y raccorder à leurs frais et en accord avec les services compétents gestionnaires des réseaux.

Les participations dues aux concessionnaires pour le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement devront être acquittées par les acquéreurs.

Pour les lots, les eaux pluviales des toitures, terrasses, accès privés seront récupérées dans des cuves

Le trop plein sera ensuite absorbé dans les lots par un système de puits perdu La réalisation des puits d'infiltration est à la charge de l'acquéreur du lot.

### **Ouvrages à l'échelle du lotissement :**

#### **Plantation, talus**

La préservation des talus existant, la création de talus bocager, et d'îlots arborés dans les zones de fortes pentes diminuent fortement le ruissellement par rapport à la situation initiale (champ sans talus pour limite et/ou retenir les ruissellements).

### **Article IV-2 - Servitudes :**

Les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations diverses, devant pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, ni aux servitudes qui en résulteront. Ils ne pourront pas s'opposer à la présence dans leur lot des bornes de distribution électrique ou téléphonique.

Ils seront responsables des dégâts éventuels provenant de leur fait. Ils devront permettre le passage dans leur propriété des agents d'entretien, et éventuellement toute intervention sur cette canalisation.

### **Article IV-3 - Collecte des ordures :**

Un point propre en tri sélectif sera positionné en bordure de la voie principale au Sud Est du lotissement.

## **CHAPITRE V : MODIFICATION DE REGLEMENT**

### **Article V-10 - Réunion ou subdivision de lot**

La réunion de 2 lots en une seule main est autorisée.

Toute subdivision de parcelle est interdite, chaque lot ou réunion de 2 lots ne devra recevoir qu'une seule construction principale.

### **Article V-11 - Modification de règlement**

Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des modifications ne peuvent intervenir que par voie d'arrêté municipal.

### **Article V-12 - Approbation municipale**

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation du présent projet de règlement. Toute modification du présent règlement doit s'inscrire dans le POS.

### **Article V-13 - Dépassement du COS**

Sans objet

# Cahier des Charges



## CAHIER DES CHARGES PAYSAGERES

Le lotissement des Combes Hautes est traversé par une voie principale dont le point de départ est la rue du Bosquet, qui dessert les parcelles individuelles et un espace paysager commun et public.

La voie de desserte des lots et reliant la zone de collecte des déchets ménagers est réalisée en matériaux de chaussée parfaitement carrossable.

L'ensemble des parcelles du lotissement est cerné par des talus plantés de hêtres, de châtaigniers etensemencées d'une prairie à plantes sauvages vivaces, ne nécessitant qu'une seule fauche annuelle des talus et de plus, créant de la biodiversité végétale sur ces talus.

Il conviendra de se doter d'un composteur pour le recyclage de tous les déchets végétaux.

# CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

## **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

### **1) IMPLANTATION**

Les constructions seront obligatoirement implantées selon le plan du lotissement. Elles observeront les reculs, retraits et respecteront les emprises maximales d'occupation de chaque lot.

### **2) VOLUMETRIE**

A l'intérieur des zones de constructions principales, les volumes du bâti doivent se conformer aux règles établies dans le POS.

Une attention particulière portera sur les volumes créés, leur homogénéité dans le plan de composition d'ensemble.

Les élévations principales des constructions seront à orienter au Sud ou Sud Ouest. Les ombres portées de chaque construction seront vérifiées afin de préserver l'ensoleillement maximum sur l'ensemble des terrains. Hauteurs maximales à l'égout et au faitage selon règlement POS.

### **3) LES TOITURES**

#### *Type de toitures*

- Les toitures courbes sont autorisées,
- Les toitures mono-pente auront un degré d'inclinaison maximum de : 40 °,
- Les toitures double pentes auront un degré d'inclinaison maximum de : 40°,
- Les toitures mixtes peuvent être envisagées,
- Les toitures terrasses seront autorisées dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

#### *Débords de toiture*

Les débords de toitures sont souhaitables conformément au POS.

#### *Souches de cheminées*

Un soin particulier sera apporté au traitement de la souche de cheminée : traitement de la volumétrie en fonction du corps du bâtiment, traitement de l'habillage en fonction des matériaux apparents en façade, les souches inox sont autorisées, néanmoins des modèles de teinte noire mat seront privilégiés.

### Dispositifs capteurs énergétiques

La production d'eau chaude sanitaire solaire est conseillée. De même la production photovoltaïque s'accompagnera d'une intégration soignée à la toiture. Ces éléments seront traités comme des éléments architecturaux à part entière parfaitement intégrés au bâti. En aucun cas, ils ne devront engendrer une impression d'effet rapporté.

### **MATERIAUX DE CONSTRUCTION**

Le choix des matériaux de construction devra permettre de répondre aux exigences qualitatives du label HQE et plus particulièrement de la norme BBC (obligation de résultat).

Les matériaux nobles, simples et naturels seront privilégiés.

# CAHIER DES CHARGES ENERGETIQUES

## MAÎTRISE DE L'ENERGIE

Le niveau de performance énergétique à atteindre pour chaque construction est le label RT 2005

Ce label répond à l'esprit des cibles « performances énergétiques » dans le cadre de la démarche de développement durable.

La consommation d'énergie primaire devra donc être inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.