

**Règlement – PA 8 – PA 10**  
**Lotissement de l'Orme du Payrat**  
**Communauté d'agglomération du Grand Cahors**  
**Cahors - Lot**

**REGLEMENT**

Lotissement de l'Orme du Payrat  
2011



**Règlement – PA 8 – PA 10**  
**Lotissement de l'Orme du Payrat**  
**Communauté d'agglomération du Grand Cahors**  
**Cahors - Lot**

## **SOMMAIRE**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1 - PORTEE DU REGLEMENT**

**ARTICLE 2 - DIVISION PARCELLAIRE**

**ARTICLE 3 DIVISION PARCELLAIRE**

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE LOT**

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

#### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

**ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**1 - Volumétrie**

**2 - L'implantation du bâti**

**3 - Toitures**

**4 - Façades et enduits**

**5 - Menuiseries et ferronneries extérieures**

**6 Clôtures**

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 16 – SERVITUDES**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 - PORTEE DU REGLEMENT**

Le présent règlement fixe, en application du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement appelé :

Lotissement de l'Orme du Payrat sur la Commune de Cahors réalisé par la Communauté d'agglomération du Grand Cahors.

Le lotissement occupe les parcelles numéro 823 ; 825 ; 828 ; 830p ; 831 ; 832 ; 517p ; 521p ; 523p ; 833p, 821p, 519p, section AS Feuille 000 AS 01.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit un ou plusieurs lots dudit lotissement.

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 sursol (désigne le niveau du sol, en surélévation vis-à-vis des caves et sous-sols).

Le règlement et ses annexes doivent être portés à la connaissance des acquéreurs, tant pour les bâtisseurs originaires que pour les détenteurs successifs lors des mutations postérieures.

#### **ARTICLE 2 - DIVISION PARCELLAIRE**

Le lotissement est composé de 27 lots numérotés de 1 à 27 et de 3 îlots affectés à SA Polygone, numérotés I, II et III.

Surface parcelles: 15 900 m<sup>2</sup> environ.

Surface habitat groupé (îlots) : 3 589m<sup>2</sup> environ.

Surface espaces publics et voiries : 4 101 m<sup>2</sup> environ.

Surface totale lotissement : 23 590 m<sup>2</sup> environ.

Plan de composition d'ensemble

Règlement – PA 8 – PA 10  
Lotissement de l'Orme du Payrat  
Communauté d'agglomération du Grand Cahors  
Cahors - Lot

ARTICLE 3 DIVISION PARCELLAIRE



La superficie des lots sera garantie après l'établissement du plan d'arpentage et de bornage, par un Géomètre Expert.

**Règlement – PA 8 – PA 10**  
**Lotissement de l'Orme du Payrat**  
**Communauté d'agglomération du Grand Cahors**  
**Cahors - Lot**

Numéro de parcelle	Superficie parcelle environ m <sup>2</sup>	SHON attribuée / parcelle
1	594	300
2	537	300
3	490	300
4	475	300
5	468	300
6	475	300
7	574	300
8	708	300
9	564	300
10	564	300
11	563	300
12	564	300
13	564	300
14	559	300
15	1037	400
16	696	300
17	550	300
18	571	300
19	564	300
20	564	300
21	524	300
22	585	300
23	564	300
24	641	300
25	640	300
26	638	300
27	627	300
I	1472	1000
II	893	600
III	1224	400
Total	19489	10200

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE LOT

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Le lotissement a un caractère résidentiel, il doit être édifié, sur chacun des lots des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, avec possibilité d'accueillir dans le même corps de bâtiment, des activités libérales, artisanales ou de services sous réserves de n'entraîner aucune nuisance pour le voisinage et la vocation résidentielle du lotissement.

##### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- L'utilisation des parcelles comme lieu de dépôt ou de décharge.
- Toute utilisation non mentionnée à l'article 1.
- L'établissement de plateformes d'affouillements ou de levées de terre autres que celles nécessaires à la construction de l'habitation et qui auraient tendance à bouleverser la topographie initiale du site.
- Les caravanes et mobil-home.

### SECTION II

#### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

A l'exception du lot 15, chaque lot et îlot aura directement un ou plusieurs accès à partir de la voie intérieure du lotissement.  
L'accès du lot 15 est précisé sur le plan de composition annexé.

##### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs sont tenus de se raccorder aux amorces de branchements réalisées au droit de leur lot (eau potable, eaux pluviales, eaux usées, téléphone, électricité, gaz), en se conformant aux directives des administrations et sociétés gestionnaires concernées.

L'implantation altimétrique des constructions devra permettre de se raccorder avec une pente suffisante aux réseaux d'eaux usées et

**Règlement – PA 8 – PA 10**  
**Lotissement de l'Orme du Payrat**  
**Communauté d'agglomération du Grand Cahors**  
**Cahors - Lot**

d'eaux pluviales.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Pour les parcelles numérotées 1 à 14 (sauf lots 7 et 8) et l'îlot I, une façade de la construction sera implantée à 5 m de l'alignement de la voie interne au lotissement.

Aucune construction ne sera admise dans une bande de 0 mètre à 5 mètres de la rue.

6.2 – Pour les parcelles numérotées 17 à 27, pour les îlots II et III, une façade de la construction sera implantée à 10 m de l'alignement de la voie interne au lotissement.

Aucune construction ne sera admise dans une bande de 0 mètre à 10 mètres de la rue.

6.3 – Pour les lots 15 et 16, les règles du PLU Commune de Cahors sont les seules à respecter.

6.4 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier de recul qui peut exister entre la voie et la construction principale.

6.5- A l'exception des lots 15 et 16, le bâti sera orienté parallèlement ou perpendiculairement à la voie interne au lotissement.

Une exception sera faite pour les lots 7 et 8, sur lesquels le bâti sera orienté parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement du domaine public.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles du PLU Commune de Cahors sont les seules applicables pour les lots 1 à 16 et l'îlot I.

Pour les lots 17 à 27, pour les îlots II et III aucune construction ne sera admise dans une bande de 3 m en fond de parcelle.

**Règlement – PA 8 – PA 10**  
**Lotissement de l'Orme du Payrat**  
**Communauté d'agglomération du Grand Cahors**  
**Cahors - Lot**

Les bâtiments en R+1 seront distants du double de la hauteur au faîtage, de la limite de propriété dont les références cadastrales sont les suivantes : commune de Cahors, section AS, n°822, 824 ; 827, 829, 830p (ou celles se substituant aux parcelles citées précédemment). Des dérogations à cette règle pourront être accordées sur les parcelles de la façade EST de ladite propriété: la distance minimale avec la limite de propriété des parcelles sera alors de 8.00 m.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles du PLU Commune de Cahors sont les seules applicables.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Les règles du PLU Commune de Cahors sont les seules applicables.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions sera limitée à une hauteur de 7.40 m entre le faîtage ou l'acrotère et le terrain naturel.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Un nuancier est joint au cahier des charges.

Les constructions doivent notamment respecter les conditions suivantes :

**1 - Volumétrie**

Les constructions doivent comporter un corps de bâti principal de forme simple contre lequel peuvent être ajoutés des volumes secondaires de taille réduite.

**2 - Toitures**

Tout type de couverture et de toiture est autorisé. Les avant-toits seront en bois ou en matériau composite.

Les gouttières, descentes et autres accessoires seront en métal.

**3 - Façades et enduits**

- Les constructions bois sont autorisées sauf celles en rondins ou madriers.

- Les bardages seront en bois, en métal ou en matériau composite. Les bardages seront en matériaux bruts ou peints selon les couleurs du nuancier. L'aspect vernis, brillant est interdit.

- Les parois maçonnées seront en béton banché, bloc de pierre reconstitué, pierre, béton cellulaire enduit ou brique enduite.

**Règlement – PA 8 – PA 10**  
**Lotissement de l'Orme du Payrat**  
**Communauté d'agglomération du Grand Cahors**  
**Cahors - Lot**

Les matériaux des annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Le nuancier annexé dans le Cahier des charges servira de guide pour le choix des couleurs des matériaux et ouvrages.

#### 4 - Menuiseries et ferronneries extérieures

Les volets, portes extérieures et portails seront en bois ou en métal.

Les portails et portillons seront peints de la même couleur que les portes de la maison. Ils seront de préférence de forme ajourée ou à claie.

#### 5 - Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,20 mètre et devront être intégrées dans une haie vive.

Tout élément de maçonnerie est proscrit.

### ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque parcelle devra accueillir au moins deux places de stationnement.

Le stationnement particulier doit être assuré sur des places situées au niveau des entrées de parcelles.

Pour les parcelles numérotées 1 à 16 (sauf lot 15) et l'îlot I, la zone revêtue par de la castine stabilisée pour assurer le stationnement dans la parcelle sera située entre la construction et l'espace public dans la zone non clôturée et n'excédera pas 36 m<sup>2</sup>.

Pour les parcelles numérotées 15, 17 à 27, pour les îlots II et III, la zone revêtue par de la castine stabilisée pour assurer le stationnement dans la parcelle, sera située entre la construction et l'espace public et n'excédera pas 72 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies vives plantées en fond de parcelle par le lotisseur devront être maintenues.

Les espaces en herbe sont à privilégier pour traiter les abords de la maison.

Les essences seront choisies dans la liste donnée dans le Cahier des charges.

La plantation de thuyas, cyprès et lauriers cerise n'est pas autorisée.

Les surfaces non revêtues de castine stabilisée seront traitées en espaces verts.

**Règlement – PA 8 – PA 10**  
**Lotissement de l'Orme du Payrat**  
**Communauté d'agglomération du Grand Cahors**  
**Cahors - Lot**

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 16 – SERVITUDES**

Les fonds privés sont tenus de supporter une ou des servitudes de passage de branchements collectifs ou privés pouvant exister avant travaux ou découlant des travaux d'aménagement.