

**REGLEMENT**  
**Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot**  
**Eco-hameau de Boissières (46)**



Département du Lot  
Communauté d'agglomération du Grand Cahors

**Eco-hameau de Boissières**  
Boissières – 46

Permis d'aménager  
**Règlement**

**REGLEMENT**  
**Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot**  
**Eco-hameau de Boissières (46)**

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 – Champ territorial et désignation de la propriété	3
ARTICLE 2 – Portée du règlement	3
ARTICLE 3 – Division parcellaire	4
ARTICLE 4 – Classement des lots	5
ARTICLE 5 – Démarche environnementale – Développement durable	5
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE LOT</b>	<b>6</b>
<b>SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<b>6</b>
ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol admises	6
ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol interdites	6
<b>SECTION 2 – Condition de l'occupation du sol</b>	<b>7</b>
ARTICLE 3 – Accès et voirie	7
ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux	7
ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains	7
ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	8
ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	8
ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	8
ARTICLE 9 – Emprise au sol	8
ARTICLE 10 – Hauteur des constructions	8
ARTICLE 11 – Aspect extérieur	9
1/ Volumétrie	
2/ L'implantation du bâti	
3/ Les Toitures	
4/ Les façades et enduits	
5/ Menuiserie et ferronneries extérieures	
6/ Clôtures	
ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules	10
ARTICLE 13 – Espaces libres – Plantations – Espace boisés classés	11
<b>SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol</b>	<b>11</b>
ARTICLE 14 – Coefficient d'occupations du sol	11
ARTICLE 15 – Dépassement du coefficient d'occupations du sol	11
ARTICLE 16 – Servitudes	11

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1

#### CHAMP TERRITORIAL ET DESIGNATION DE LA PROPRIETE

Le futur quartier d'habitation se situe au nord de la commune de Boissières, en limite avec la commune de Saint-Denis-Catus.

La zone à lotir se trouve dans un contexte rural peu urbanisé, les seules constructions se situent de l'autre côté de la route départementale qui longe le site par le sud.

Le lotissement à créer de 27 lots porte sur les parcelles numéros 610 / 611 / 651 / 652 / 653 / 654 / 655 / 656 / 1345 / 1346, section D, s'étend sur une superficie globale de 41 770 m<sup>2</sup> environ. La superficie à lotir est de 18 905 m<sup>2</sup>.

La commune de Boissières est dotée d'une carte communale qui classe le terrain concerné par le projet en zone U. Le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique.

Les parcelles appartiennent à la Communauté d'agglomération du Grand Cahors.

Le lotisseur, Maître d'ouvrage, est la Communauté d'agglomération du Grand Cahors – 46000 Cahors.

Le terrain est limité :

- au nord, par le chemin rural de Catus à Labarraque, limite de commune avec Saint-Denis-Catus
- au sud, par la route départementale n°12
- à l'est, par les parcelles 660 et 661, propriétés non bâties
- à l'ouest, par la route départementale n°12

### ARTICLE 2

#### PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe, en application de l'article L 442-8 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement. 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

**REGLEMENT**  
**Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot**  
**Eco-hameau de Boissières (46)**

susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

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

**ARTICLE 3**  
**DIVISION PARCELLAIRE**

Numero de parcelle	Superficie parcelle environ m2	Superficie emprise constructible environ m2	Accés
3	802	277	sud
4	325	152	nord
5	357	174	nord
6	340	149	nord
7	435	219	sud
8	589	167	sud
9	492	137	sud
10	619	154	sud
11	597	224	nord
12	531	194	sud
13	778	210	sud
14	822	193	sud
15	1195	168	sud
16	1139	201	sud
17	1061	189	sud
18	496	165	nord
19	636	204	nord
20	620	260	sud
21	798	234	sud
22	636	250	sud
23	1399	202	sud
24	534	209	sud
25	497	230	sud
26	681	262	sud
27	656	199	nord
28	931	238	nord
29	939	253	nord
Total	18905	5514	

Le lotissement est composé de 27 lots numérotés de 3 à 29

Superficie totale vendable : 18 905 m<sup>2</sup> environ.

Voirie : 3 741 m<sup>2</sup>

Espaces communs : 19 124m<sup>2</sup> environ.

Surface totale lotissement : 41 770 m<sup>2</sup> environ.

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

**REGLEMENT**  
**Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot**  
**Eco-hameau de Boissières (46)**

**ARTICLE 4**  
**CLASSEMENT DES LOTS**



Le lotissement a un caractère résidentiel, il peut être édifié, sur chacun des lots des constructions à usage d'habitation et leurs annexes définies à l'article 1 - titre II, avec possibilité d'annexer, dans le même corps de bâtiment, un local à usage professionnel (professions libérales et services uniquement) dans les conditions prévues au présent règlement.

Les anciens bâtiments de la Briqueterie sont hors opération.

**ARTICLE 5**  
**DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE**  
**DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le lotissement s'intègre dans une démarche de développement durable. Les projets de construction devront donc respecter cette exigence.

Toutes les solutions proposées par les acquéreurs des lots seront étudiées, dans la mesure où elles vont dans le sens d'une démarche environnementale et du développement durable, même si la solution n'est pas présentée dans le présent règlement.

**Les projets de maisons bioclimatiques seront privilégiés.**

## 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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages).
2. Les locaux nécessaires à l'exercice de profession libérale ou de service, à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage des lieux habités et intégrés dans le bâtiment à vocation principale d'habitation.
3. Les piscines, sous réserve d'être enterrées. Pour les piscines hors sol ou semi-enterrées (adaptée à la pente), la partie visible ne dépassera pas 1,20 m de hauteur.  
Sous réserve également de présenter des formes simples.
4. Les annexes isolées de moins de 9 m<sup>2</sup>, sous réserve :
  - d'avoir une hauteur limitée à 2 m à l'égout de toit, terrain naturel avant travaux.
  - d'être traité avec le même soin et en cohérence avec le bâtiment principal.

##### 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 ceux nécessaires à la construction de l'habitation et qui auraient tendance à bouleverser la topographie initiale du site. La demande de Permis de Construire devra être accompagnée de coupes de terrain faisant apparaître les mouvements de terre envisagés sur l'ensemble de la parcelle.
  - Le rehaussement du terrain naturel est interdit.
  - Les caravanes et mobil-home.

**REGLEMENT**  
**Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot**  
**Eco-hameau de Boissières (46)**

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 3**

**ACCES ET VOIRIE**

Chaque lot aura directement un accès automobile et piéton à partir de la voie intérieure du lotissement comme figuré au plan de composition (pièce n°PA4, annexée au présent dossier).

**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), 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 d'eaux pluviales.

**ARTICLE 5**

**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les constructions suivront le profil naturel du terrain.

Pour les lots 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10 / 11 / 12 la topographie du terrain, aménagement fini, ne pourra pas être modelée de plus 0.60 m ou de moins 0.60 m.

Pour les lots 13 / 14 / 15 / 16 / 17 / 18 / 19 / 20 / 21 / 22 / 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28 / 29, la topographie du terrain, aménagement fini, ne pourra pas être modelée de plus 2 m ou de moins 2 m.

Les gabions, enrochements maçonnés, murs bétons bruts banchés, les murs maçonnés en pierre et les murs en pierres sèches sont autorisés si la clôture sert également de soutènements. Les murs de ciment ne sont autorisés que pour les parties enterrées et sous réserve d'être enduits sur les faces vues.

**REGLEMENT**  
**Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot**  
**Eco-hameau de Boissières (46)**

**ARTICLE 6**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter dans l'emprise définie au plan de composition (pièce PA4 du dossier) et au plan annexé au présent règlement.

Les constructions doivent s'implanter aux points d'accroches (figurés en triangle orange sur zone d'emprise constructive) ou selon les lignes d'implantation figurées en tirets épais.

**ARTICLE 7**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter dans l'emprise définie au plan de composition (pièce PA4 du dossier) et au plan annexé au présent règlement.

Les constructions doivent s'implanter aux points d'accroches (figurés en triangle orange foncé sur zone d'emprise constructive) ou selon les lignes d'implantation figurées en tirets épais.

**ARTICLE 8**

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

**Toute implantation de construction les unes par rapport aux autres sont autorisées dans le respect des zones d'implantation délimitant l'emprise constructive.**

Les piscines et les annexes isolées de moins de 9 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter en dehors de l'emprise constructible.

**ARTICLE 9**

**EMPRISE AU SOL**

Un coefficient d'emprise au sol de 0.4 est admis sur chaque lot.

**ARTICLE 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

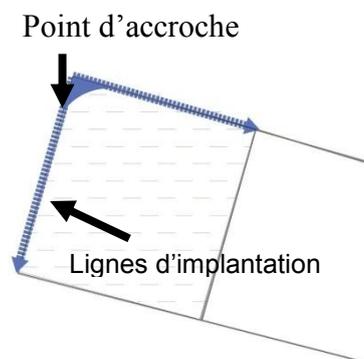
Lot 3

Les constructions situées sur la parcelle 3 n'excéderont pas R+2

Lots 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9

Sur les parcelles 4 – 5 – 6, les constructions n'excéderont pas R+2.

Sur les parcelles 7 – 8 – 9, les constructions n'excéderont pas R+1.



**REGLEMENT**

**Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot**  
**Eco-hameau de Boissières (46)**

Lots 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17

Les constructions situées dans la pente en contrebas de la route n'excéderont pas R+1.

Les constructions situées au-dessus de la route doivent s'implanter dans la pente, les constructions n'excéderont pas R+2.

Lots 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 - 29

Les constructions situées dans la pente en contrebas de la route doivent avoir, côté route, une hauteur de sablière inférieure à 3m.

La hauteur à la sablière est libre au sud de la parcelle.

Les constructions situées en haut de la route n'ont pas de restriction de hauteur de sablière, elles doivent s'implanter dans la pente, les constructions n'excéderont pas R+2.

## **ARTICLE 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent notamment respecter les conditions suivantes :

#### **1 - Volumétrie**

Les constructions doivent comporter un corps de bâti principal de forme simple et éventuellement des volumes secondaires en addition de taille réduite.

#### **2 - L'implantation du bâti**

Le bâti est orienté parallèlement ou orthogonalement, soit aux voiries soit aux limites de parcelles.

L'implantation du bâti doit permettre dans la mesure du possible de préserver les arbres de haut jet et les franges boisées, préserver les vues et l'orientation Nord/Sud.

L'implantation dans la pente devra être conforme à l'annexe – démarche environnementale.

#### **3 – Toitures**

Les pentes des toitures seront soit inférieures à 10° ou 17,63%, soit supérieures à 35° ou 70% pour corps principal du bâti.

Les volumes secondaires pourront être à faibles pentes.

Les toitures-terrasses sont autorisées, végétalisées ou recouvertes d'un caillebotis bois.

La teinte des tuiles doit être brun-rouge à l'aspect mat.

Les camaïeux de tuiles sur une même toiture sont interdits.

Les avant-toits, gouttières, descentes et autres accessoires en PVC sont interdits.

Les toitures en zinc sont autorisées. Les toitures en bac acier sont autorisées.

**REGLEMENT**  
**Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot**  
**Eco-hameau de Boissières (46)**

#### **4 - Façades et enduits**

- Les constructions bois sont autorisées sauf celles en rondins et bois massifs empilés.

- Les bardages bois sont autorisés.

- le béton banché – le bloc de pierre reconstitué- la pierre -le béton cellulaire et la brique sont autorisés.

Les bardages seront en matériaux bruts ou peints selon les couleurs du nuancier. L'aspect vernis, brillant sont interdits.

Les bardages métalliques sont autorisés.

Toutes imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux appareillages de briques, incrustation de pierres sont interdites.

Les matériaux type bloc de parement en pierre reconstituée sont autorisés.

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

#### **5 - Menuiseries et ferronneries extérieures**

Pour les fenêtres, huisseries, volets, portes, portails et portillons :

- ils seront en bois ou en métal,

- la couleur blanche n'est pas autorisée,

- le PVC est interdit.

- 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.

#### **6 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en façade et limite de lots doivent être végétales ou en ganivelles de châtaignier. Les piquets doivent être en bois de châtaignier ou une autre essence locale.

Le grillage d'une hauteur maximum de 1,20 m devra être doublé d'une haie champêtre.

Les murs sont interdits en clôture sauf en soutènement et au niveau des entrées de parcelles

Les matériaux de soutènement doivent être en pierre maçonnée, en gabion ou en enrochement.

La brique, la terre crue et la terre cuite sont autorisés.

Les blocs ciments, même enduit, ne sont pas autorisés en élévation.

### **ARTICLE 12**

#### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les parcelles ayant un garage fourni avec le lot ou attribué dans les garages collectifs ont leur deuxième place de stationnement comprise dans les parkings situés sur l'espace public.

Les garages collectifs seront affectés à des lots.

Quand la voie publique est située en haut du terrain, lots 18, 19, 27, 28 et 29, le garage s'installe dans la partie nord de la parcelle (accès depuis cette voie).

**REGLEMENT**

**Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot  
Eco-hameau de Boissières (46)**

Quand la voie publique est située en contrebas du terrain, lots 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 le garage est positionné dans la partie sud de la parcelle (face à la route avec un chemin très court).  
Un garage séparé peut être prévu, qui peut être un simple abri ouvert, construit dans la surface d'implantation constructible.

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

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à choisir dans l'annexe.

De plus l'arbre remarquable présent sur le lot 3 doit être préservé comme indiqué au plan de composition. Si l'arbre venait à mourir, l'acquéreur devrait le remplacer par un arbre de la même essence.

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

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

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,5.

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

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols n'est pas autorisé.

**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.