

# PA10 - Règlement du lotissement

---

INDICE B

*Pièce modifiée après le dépôt de permis d'aménager*

**OBJET** Aménagement d'un quartier durable rue de Mirecourt à Flavigny-sur-Moselle

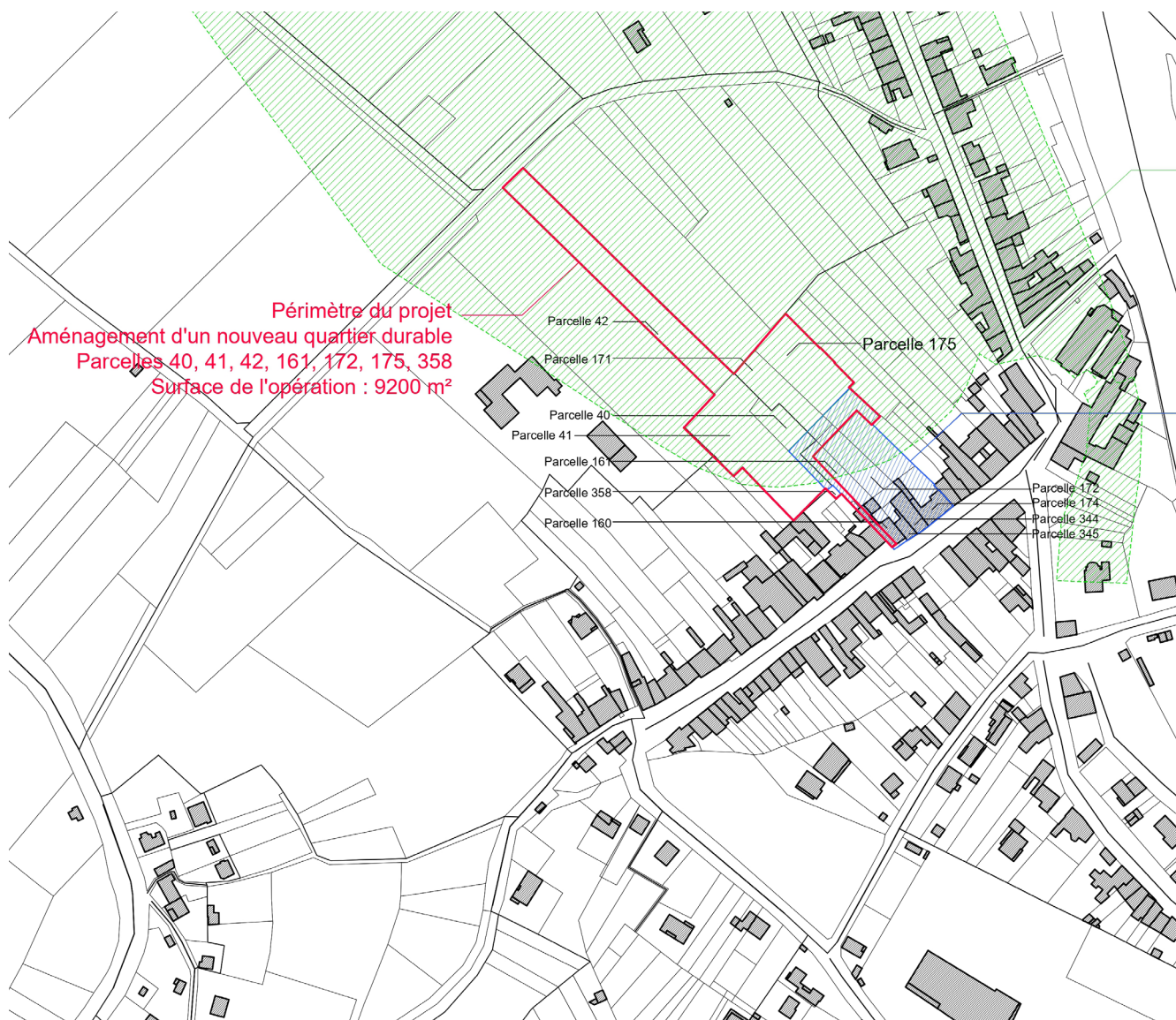
**MAÎTRE D'OUVRAGE** Commune de Flavigny-sur-Moselle

**MAÎTRES D'ŒUVRE** Agnès Hausermann architecte - collectif Studiolada

25 AVRIL 2024

### Préambule

- La conception du lotissement du Quartier Intergénérationnel rue de Mirecourt à Flavigny-sur-Moselle s'appuie sur une démarche de quartier écologique initiée par les élus, au démarrage de l'élaboration du PLU en 2015. La problématique environnementale est au centre du projet d'aménagement, en intervenant sur la composition d'ensemble du quartier et sa bonne traduction dans la conception des espaces publics structurants le quartier et les bâtiments. L'ensemble du projet vise à une utilisation raisonnée des ressources et une maîtrise des charges (énergie, eau), une meilleure gestion des flux (déplacements, déchets), ainsi que la qualité et la richesse du cadre de vie (environnement climatique, paysage), le tout en assurant un respect et une valorisation de l'identité locale et patrimoniale.
- Ainsi le règlement intègre des exigences environnementales et énergétiques dans le projet d'aménagement, qui participeront à définir les conditions favorables d'une harmonisation des constructions et du paysage urbain et d'une qualification et valorisation des espaces publics.



Plan du terrain existant



## 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 1.1. Objectif et champ d'application du règlement

- Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.
- Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme et en fonction des dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-14 et R. 442-1 à R. 442-21 et A. 424-10 à A. 424-11 du code de l'urbanisme.
- Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.
- Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de FLAVIGNY-SUR-MOSELLE
- Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.
- Le règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

### 1.2. Localisation du projet

- Le projet est situé dans la commune de Flavigny-sur-Moselle, en épaisseur entre la rue de Mirecourt et le chemin du Breuil. Il concerne les parcelles cadastrales ZV 40, ZV 41, ZV 42, AC161, AC 171, AC 172, AC 175, AC 358, pour une surface totale d'opération de 9129 m<sup>2</sup>.
- Le terrain du lotissement est soumis au PLU de Flavigny-sur-Moselle.
- À noter que la majeure partie de la superficie du terrain est située dans le secteur III du **Plan de Préventions des Risques Inondation (PPRI)**. Cette classification impose des éléments de constructions à respecter qui sont détaillés dans la rubrique 2.4. *Volumétrie et toiture*

### 1.3. Division du Terrain / Destination des lots

- Le lotissement comprend **12 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation uniquement** et un garage couvert attenant.
- Le regroupement de lots est impossible
- Des professions libérales ou de service peuvent être exercées sous réserve de n'apporter aucune nuisance (bruit, odeur, fumée, aspect) et d'être compatible avec le voisinage.

## 2/ DISPOSITIONS APPLICABLES À CHAQUE LOT

### 2.1. Occupation des sols

- La perméabilité du sol doit atteindre a minima 50% de la parcelle.
- Pour les lots n°4 et n°5, aucun bâtiment ne pourra être construit dans la zone indiquée comme «non-constructible» et hachurée en bleu sur les fiches de lot. Néanmoins, la construction d'une piscine est autorisée à condition que celle-ci soit creusée et ne fasse donc pas obstacle à l'écoulement des eaux pluviales (obligations due au secteur III du PPRI)

### 2.2 Accès

- L'accès aux parcelles privatives se fera conformément au plan de composition. Chaque parcelle bénéficie d'un accès direct depuis la voie publique d'une largeur minimale de 3,5 mètres.
- Les contraintes d'accès aux lots sont fixées par le plan réglementaire. Elles devront tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de la commune et validation par l'architecte urbaniste du lotissement.
- Les accès automobiles privatifs seront interdits à travers les espaces verts et la voie verte. Un accès piétonnier est autorisé vers les espaces verts et la voie verte.

### 2.3. Implantation

- Toute construction nouvelle (habitation principale ou annexe) doit être implantée sur au moins une des limites séparatives latérale à la voie ou emprise publique. Si la construction est alignée uniquement sur une limite séparative, il conviendra de laisser une distance minimale de 1,50 m par rapport à l'autre limite séparative latérale à la voie ou emprise publique.
- Pour les lots n°4 et n°5, aucun bâtiment ne pourra être construit dans la zone indiquée comme «non-constructible» et hachurée en bleu sur les fiches de lot. Néanmoins, la construction d'une piscine est autorisée à condition que celle-ci soit creusée et ne fasse donc pas obstacle à l'écoulement des eaux pluviales (obligations due au secteur III du PPRI)
- Planter le garage en continuité avec l'habitation sur le terrain

### 2.4. Volumétrie et toiture

- Les toitures des habitations sont demandées avec deux pans, avec une inclinaison marquée et visible depuis la rue.
- **Les constructions sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert inondable sont obligatoires** pour respecter l'installation du niveau de vie à la cote de crue (NGF = +230.10). Le 1er niveau aménageable devra être implanté 30 cm au-dessus de la cote de crue centennale (cote de crue de référence = 229,80 m) soit à 230,10 m. Les cotations indiquées sont rattachées au repère NGF (Nivellement Général de la France), Altitude normale IGN 69 – Système planimétrique RGF93-CC49
- Toutes les adaptations au terrain naturel et les remblais sont interdits. Le terrain doit garder en totalité son niveau de terrain naturel.

### 2.5. Clôtures & espaces verts

- L'aménagement des clôtures est à la charge de chaque acquéreur
- La hauteur des clôtures (obligatoirement en grille à grande maille et support de végétation) est de 2 m en limite séparative et de 1,50 m en limite avec le domaine public.
- Les portillons et portails doivent également être à claire-voie pour respecter les règles du PPRI et faciliter l'écoulement des eaux.
- Les brises-vue sont interdits
- Les murs en pierre sèche doivent être conservés ainsi que la végétation attenante, souvent insérée dans les murs.
- La plantation d'un arbre fruitier pour reconstituer la trame de verger existante dans lequel s'installe le lotissement est demandé.

### 2.6. Stationnement sur le domaine privatif

- Les espaces de stationnement ouverts et sur terrain naturel doivent être perméables à 100%, exceptés pour les garages clos et couverts.

### 2.7. Préconisations paysagères

- Les futurs édifices sur les parcelles privatives seront implantés et construits de sorte à ne pas toucher aux murs et aux arbres existants conservés (se référer aux fiches de lots individuels)
- Chaque parcelle se doit d'être végétalisée en harmonie avec les éléments végétaux existants préservés. Toutes les parcelles seront plantées de sujets arborés (fruitiers noramment) et d'une couche herbacée sous-jacente.
- Les espèces choisies seront :
  - au maximum d'origine locale
  - adaptées au milieu en terme de pH, hygrométrie, épaisseur de substrat disponible et exposition
  - diversifiées sur une même parcelle
  - d'entretien courant et de forme libre
  - toute espèce reconnue comme invasive est interdite et on veillera à limiter l'implantation d'espèces reconnues comme allergisantes

### 2.8. Eaux pluviales

- Obligation de gérer par infiltration les eaux de pluie à la parcelle (par exemple : création d'un puits perdu ou d'un drain de restitution ou d'une chaussette drainante ou d'une noue paysagère ou de structures alvéolaires ultra légères).
- L'ouvrage choisi sera dimensionné à l'aide du coefficient de perméabilité des sols (K) transmis par la maîtrise d'ouvrage suite aux études géotechniques réalisées sur chaque parcelle cessible. Le trop plein de ces ouvrages pourra être raccordé au pot de branchement « Eaux Pluviales » mis à disposition en limite de propriété.