



# Carnet de prescriptions urbaines, paysagères et architecturales

## LOTS INDIVIDUELS

AMENAGEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER DURABLE

COMMUNE DE FLAVIGNY-SUR-MOSELLE (54)

**INDICE FINAL**  
**25 AVRIL 2024**

Agnès HAUSERMANN architecte & urbaniste - studiolada

BET SEFIBA

**studiolada**

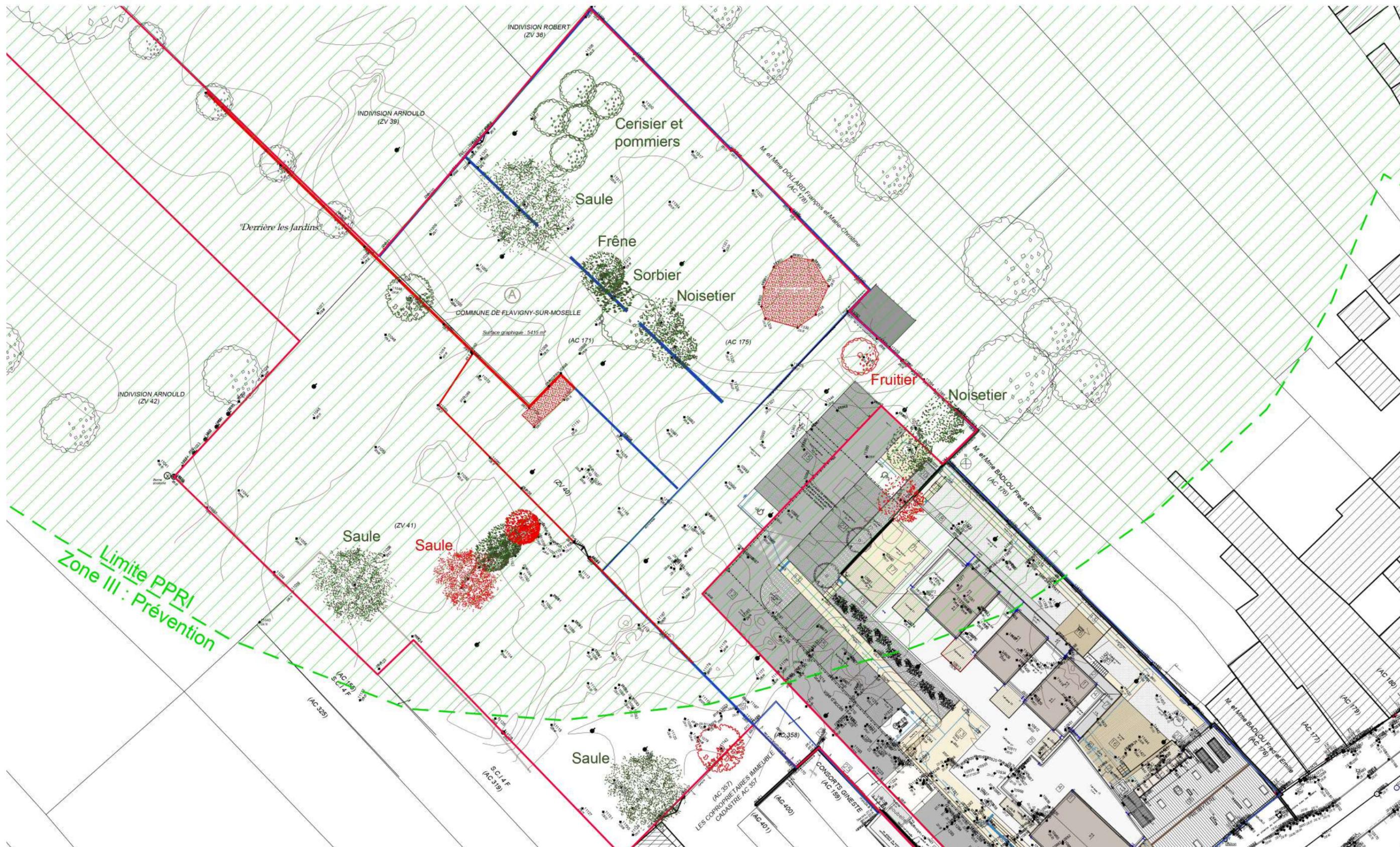
**AH**

**agnès hausermann**

ARCHITECTE DPLG  
URBANISTE QUALIFIÉE . OPQU  
12, rue Saint-Dizier . 54000 nancy  
03 83 33 92 13 - 06 17 92 70 11  
agnes.hausermann@studiolada.fr  
SARL unipersonnelle  
siret : 834 734 311 000 14  
n° national de l'ordre : S19601

**SEFIBA**

**SEFIBA – BUREAU D'ETUDES VRD**  
2 bis, Rue de Crédence – 54600 Villers-lès-Nancy



Plan du terrain à l'état initial

# SOMMAIRE

## Livret 1 - PRÉSENTATION DU PROJET DE LOTISSEMENT ET DU RÈGLEMENT

Préambule .....	6
1.1. Objectif et champ d'application du règlement .....	6
1.2. Localisation du projet.....	7
1.3. Division du terrain / destination des lots .....	7
1.4. Suivi des projets et conseil (architecture/environnement).....	7

## Livret 2 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES LOTS

### 1 - Prescriptions techniques

1.1. Réseaux .....	10
1.2. Protection incendie .....	12
1.3. Gestion des déchets.....	13
1.4. Prescriptions énergétiques .....	14

### 2 - Prescriptions urbaines

2.1. Présentation du projet urbain.....	16
2.2. Préconisations sur les logiques d'accès.....	16
2.3. Stationnement sur le domaine public.....	16

### 3 - Prescriptions architecturales

3.1. Présentation du projet architectural du lotissement.....	22
3.2. Implantation.....	23
3.3. Volumétrie et toiture.....	26
3.4. Clôtures.....	27
3.5. Occupation des sols.....	28
3.6. Stationnement .....	29

### 4 - Prescriptions paysagères

4.1. Présentation du projet de paysage .....	30
4.2. Préconisations paysagères .....	30

## Livret 3 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES À CHAQUE LOT

Fiche parcellaire - lot n°1.....	34
Fiche parcellaire - lot n°2.....	35
Fiche parcellaire - lot n°3.....	36
Fiche parcellaire - lot n°4.....	37
Fiche parcellaire - lot n°5.....	38
Fiche parcellaire - lot n°6.....	39
Fiche parcellaire - lot n°7.....	40
Fiche parcellaire - lot n°8.....	41
Fiche parcellaire - lot n°9.....	42
Fiche parcellaire - lot n°10.....	43
Fiche parcellaire - lot n°11 .....	44
Fiche parcellaire - lot n°12 .....	45







## Livret 1 - Présentation du projet de lotissement et du règlement

# PRÉSENTATION DU PROJET DE LOTISSEMENT ET DU RÈGLEMENT

## 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.

## 1.1. Présentation du projet et de ses enjeux

Le projet du lotissement du Quartier Intergénérationnel s'inscrit dans un projet global plus large en plusieurs phases. La première phase correspond à la construction de la maison intergénérationnelle à l'arrière de l'ancien presbytère dont la maîtrise d'œuvre est assurée par les architectes E&F.

Le terrain du lotissement s'implante dans l'épaisseur entre la rue de Mirecourt, un des axes structurants de Flavigny-sur-Moselle, et le chemin rural du Breuil. Le projet est donc conçu de sorte à connecter ces deux voies et à participer à une stratégie de mobilités douces plus large à l'échelle de la commune. De ce fait, le lotissement s'organise autour d'une voie verte centrale entre le chemin du Breuil et la rue de Mirecourt, qui a pour vocation à terme de se prolonger plus loin dans le reste de la commune. L'accent est donc mis sur l'importance des mobilités actives piétonnes et cyclistes au sein du quartier.

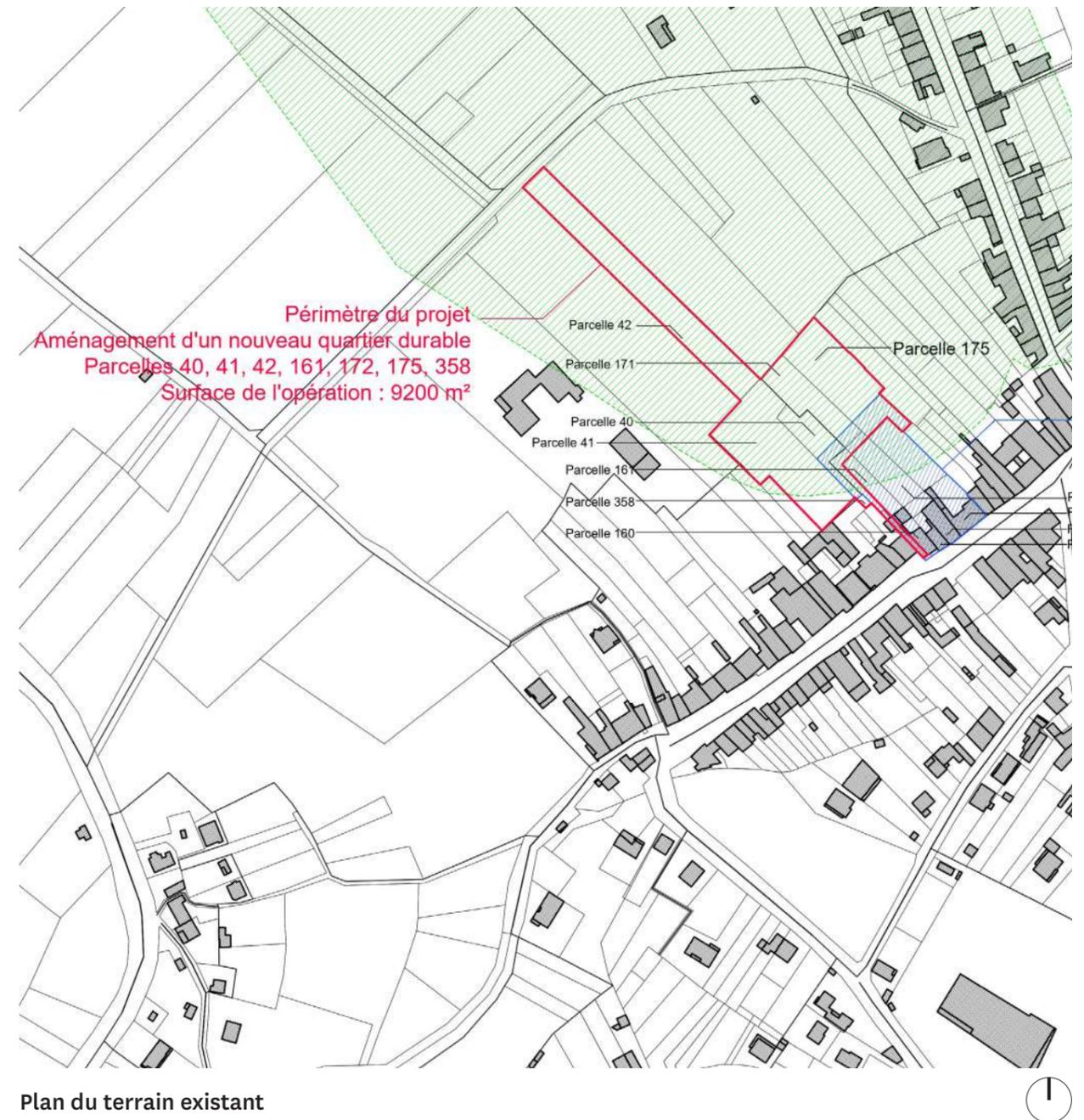
Le projet est organisé autour d'une place publique centrale, qui au-delà de sa fonction purement technique de gestion des eaux par une noue végétalisée, permet également de desservir les parcelles privées et de générer un espace de partage pour les habitants du lotissement et les Flaviniens, à l'image de la place de village historique. Son esthétique, résolument naturelle et sobre, reflète l'image du quartier tout entier.

Les parcelles sont disposées de façon rayonnante autour de cet espace central. Le découpage parcellaire vise à générer une diversité dans la taille des lots et donc dans les typologies des constructions du futur lotissement. Ainsi, les parcelles ont des superficies allant de 250 à 650 m<sup>2</sup>.

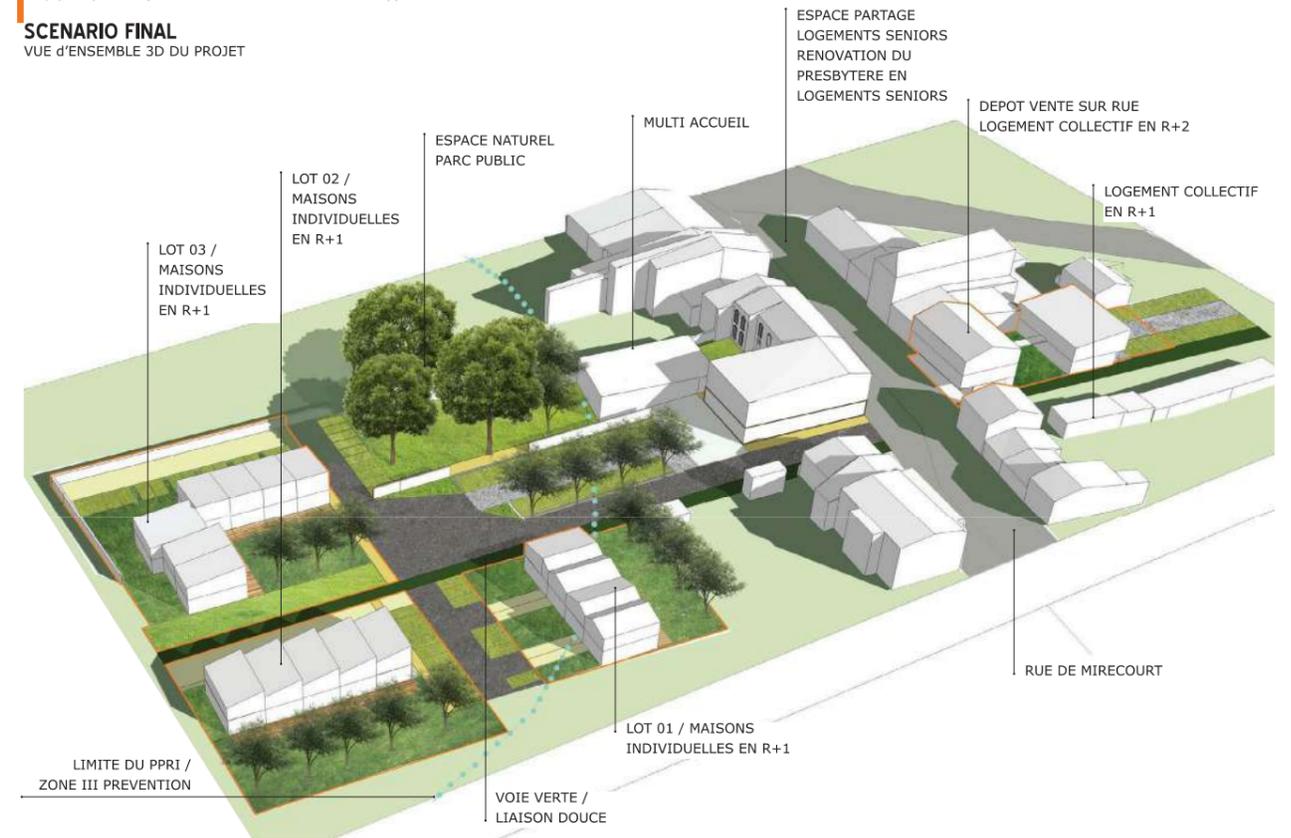
Le projet compose également avec l'existant pour conserver au maximum les éléments remarquables du site. Ainsi, les murs de l'ancien jardin du presbytère sont en grande partie conservés, de même que la végétation et les arbres existants qui sont préservés au maximum.

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

- Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privés. 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



**SCENARIO FINAL**  
VUE d'ENSEMBLE 3D DU PROJET



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 obligatoires 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, À savoir : le règlement du PLU. À noter, un PLUi est en cours d'élaboration du la Communauté de Communes de Moselle-Madon. Le présent document tend à une harmonisation des règles prévues à terme dans le règlement du PLUi.
- 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.

### 1.3. 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 9200 m<sup>2</sup>. Le terrain du lotissement est soumis au PLU de Flavigny-sur-Moselle approuvé en décembre 2017.
- 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 section «3.2 Occupation des sols» du livret 2.

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

- Le lotissement comprend **12 lots destinés à recevoir des constructions uniquement à usage d'habitation** et un garage couvert attenant. La superficie totale lotie est de 9 200 m<sup>2</sup> répartie comme suit :
  - o Superficie totale du lotissement : 9 200 m<sup>2</sup>
  - o Superficie des voiries et espaces libres : 4 885 m<sup>2</sup>
  - o Superficie privative (cessible) : 4 315 m<sup>2</sup>
- 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.

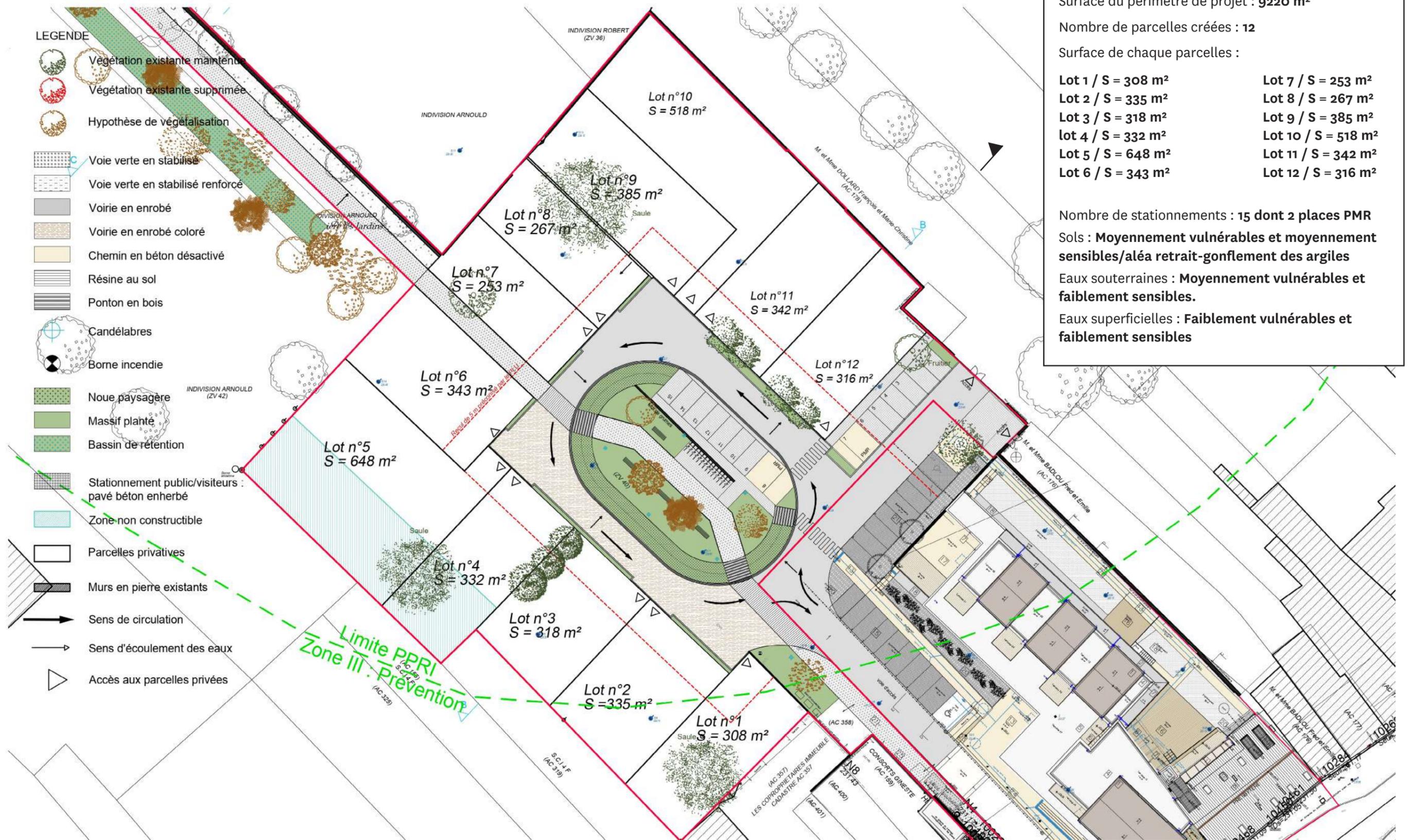
### 1.5. Suivi des projets et conseil (architecture/environnement)

- Pour faciliter la compréhension du règlement du lotissement conçu comme un cahier de prescriptions et d'obligations architecturales urbaines et paysagères, une demande de rendez-vous est possible auprès de l'architecte-urbaniste mandataire du lotissement.
- L'architecte pourra également accompagner gratuitement les acquéreurs dans les premiers pas de la conception environnementale de leur habitation. Chaque projet de construction fera l'objet d'un avis préalable au dépôt du permis de construire de l'architecte de l'opération si la commune le permet.

### Scénario final de l'étude prospective menée en 2017



### Projet de maison intergénérationnelle par E& F architect



Plan du projet de quartier intergénérationnel



Vue aérienne du futur quartier intergénérationnel





## Livret 2 - Prescriptions applicables à l'ensemble des lots

Le présent livret recense l'ensemble des prescriptions obligatoires applicables ainsi que les modalités techniques communes à tous les lots. Ces prescriptions communes rappellent et complètent les préconisations du PLU en vigueur. En complément, des recommandations et des règles de bonnes pratiques sont explicitées à titre informatif. Les prescriptions particulières applicables à chaque lot sont recensées au livret 3.

# 1 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

## > 1.1. RÉSEAUX

### 1.1.1. Gestion des eaux usées sur l'espace privé

#### Obligations communes :

- Respect des Règles du PLU et du PPRI en vigueur
- Respect des Règles du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux)
- Le collecteur EU sera en PVC CR8 de diamètre 200mm mis en œuvre sous chaussée avec une pente minimum de 2 %.
- La collecte se fera gravitairement jusqu'à la station de relevage permettant le refoulement des EU en PEHD Ø63mm vers le réseau existant Rue de Mirecourt.
- Chaque parcelle constructible est équipée de regards de branchement « eaux usées » avec tampon fonte hydraulique rond mis en place sur domaine public en limite de propriété, auquel les constructions seront raccordées. Les pots de branchements seront en PVC de diamètre 315 et siphonné (voir la position des installations en livret 3).
- Les branchements seront en PVC CR8 de diamètre 160mm avec une pente minimum de 2 %.

### 1.1.2. Gestion des eaux pluviales sur l'espace privé

#### Obligations communes :

- Chaque parcelle constructible est équipée de regards de branchement « Eaux Pluviales » avec tampon fonte carré mis en place sur domaine public en limite de propriété. Les pots de branchements seront en PVC de diamètre 315 et à passage direct (voir la position des installations en livret 3).
- Les branchements seront en PVC CR8 de diamètre 160mm avec une pente minimum de 2 %.
- Les collecteurs EP seront en PVC CR8 de diamètres 315mm à 500mm ou en Béton Armé de diamètre 600mm et mis en œuvre avec une pente minimum de 1 %.
- 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

#### Préconisations :

- Favoriser l'installation de réservoir de récupération d'eaux de pluie sur les descentes d'eaux pour une utilisation variée (arrosage, sanitaires, etc.)

# 1 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

## > 1.1. RÉSEAUX

### 1.1.3. Alimentation en eau potable

#### Obligations communes :

- Le réseau d'alimentation en eau potable (AEP) sera réalisé conformément au Fascicule 71 et aux prescriptions de la Communauté de Communes Moselle et Madon (CCMM).
- Le réseau principal sera constitué de canalisations en fonte Ø100 et sera raccordé sur le réseau existant Rue de Mirecourt.
- En bout de réseau, il sera mis en place une purge.
- Chaque parcelle constructible est équipée d'un branchement particulier constitué d'une canalisation en P.E.H.D diam 19/25mm série 16bars sous gaine bleue Ø63mm, raccordée au réseau principal par un collier de prise en charge sous bouche à clé type PAVA réhaussable, avec regard décomptage (sans compteur) incongelable type « Paragel » sur domaine public en limite de propriété. La pose des compteurs se fera par le concessionnaire et interviendra au moment de l'ouverture du contrat (voir la position des installations en livret 3).

### 1.1.4. Réseaux secs

#### Obligations communes :

- Le réseau d'électricité sera mis en œuvre en souterrain et conformément aux normes d'ENEDIS et du PLU en vigueur.
  - » Ce nouveau réseau basse tension desservira le lotissement depuis le coffret REMBT existant (ou fausse coupure) Rue de Mirecourt.
  - » Le câble principal d'alimentation sera du 3x150mm<sup>2</sup>+ 70mm<sup>2</sup> et les câbles de branchement seront du 4x35mm<sup>2</sup>.
  - » Chaque parcelle à bâtir est alimentée en basse tension avec la mise en place d'un coffret de comptage électrique (types CIBE ou REMBT avec départs protégés) (voir la position des installations en livret 3).
- Le génie civil des réseaux télécommunication constitué de 5 gaines diamètre 75/80mm (+ fil détecteur) et de chambres de tirage sera réalisé conformément aux normes et prescriptions des services concessionnaires.
  - » Chaque parcelle constructible est équipée d'un regard d'interface en béton 300 x 300mm raccordé au réseau principal par 3 gaines diam 42/45mm (+ fil détecteur) (voir la position des installations en livret 3)

# 1 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

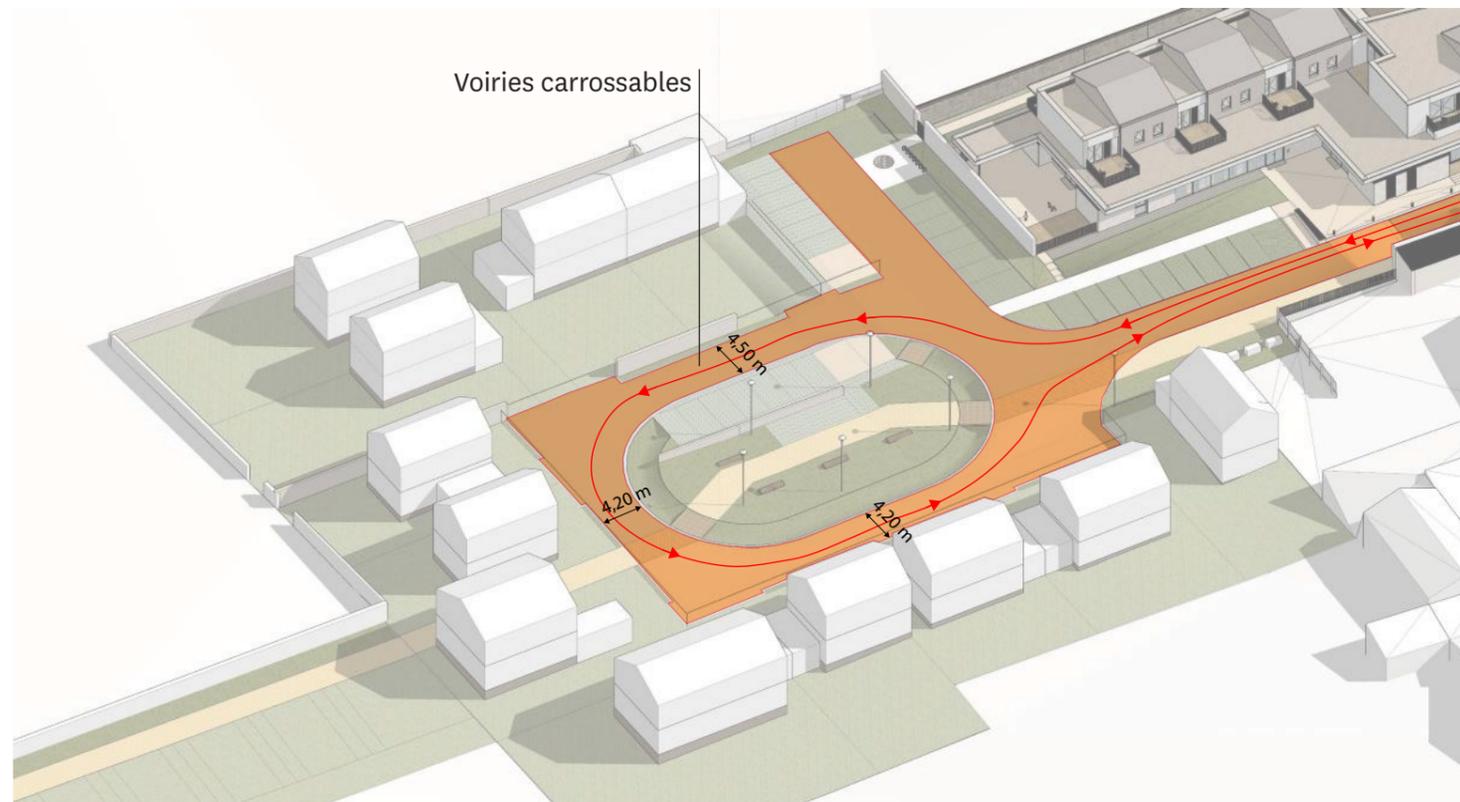
## > 1.2. PROTECTION INCENDIE

### Généralités sur la protection incendie

- La défense incendie sera assurée par la mise en place d'un poteau d'incendie au cœur du lotissement. Celui-ci sera de type Atlas renversable Ø100.
- L'ensemble des voiries du lotissement sont carrossables et d'une largeur suffisante (4,50m) pour être accessibles aux véhicules de secours.

### Obligations communes :

- Les constructions sur les parcelles individuelles sont tenues de respecter le règlement du SDIS. Les véhicules de secours n'ont pas vocation à accéder sur la parcelle même et restent sur la voie publique.



# 1 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

## > 1.3. GESTION DES DÉCHETS

### Obligations communes :

- Respect des Règles du PLU et du PPRI en vigueur

### Préconisations :

- Le ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif est prévu en limite de chaque parcelle, selon l'organisation de la CCMM. Des conteneurs pour le ramassage du Verre et du Papier sont présents à proximité, en point d'apport volontaire.
- Le compost est fortement conseillé dans les jardins attenants aux maisons. Un composteur à l'échelle du quartier est prévu le long de la voie verte.

# 1 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

## > 1.4. PRESCRIPTIONS ÉNERGÉTIQUES

### Obligations communes :

- Respect des Règles du PLU et du PPRI en vigueur
- Les constructions nouvelles sur les parcelles privées seront tenues de respecter la Réglementation Environnementale 2020. Le dépôt de permis de construire en mairie nécessitera obligatoirement une attestation de prise en compte de la Réglementation Thermique 2020.

### Préconisations :

- L'utilisation de énergies renouvelables est préconisée au regard de l'orientation sud optimisée (panneaux solaires et maison passive possible), de l'implantation en limite séparative (continuité du bâti possible pour gains des performances énergétiques), des gestions de l'eau (infiltration et récupération),
- De la même manière, il est préférable de mettre en oeuvre des matériaux pouvant être réemployés aisément lors de la fin de vie des bâtiments.
- Il est préconisé de mobiliser des matériaux locaux et biosourcés pour l'ensemble des constructions nouvelles. On évitera ainsi au maximum le recours au béton, qu'il soit coulé, préfabriqué, Monomur ou en parpaing-ciment auquel on préférera des structures en bois, idéalement local.
- La biodiversité présente est à développer par des projets ambitieux d'aménagement d'espaces extérieurs plantés, offrant de l'ombre et de la fraîcheur au cadre de vie des habitants.





## 2 - PRESCRIPTIONS URBAINES

### 2.1 Préconisations sur les logiques d'accès

- L'accès au lotissement en véhicule se fera depuis la rue de Mircourt par la voie créée à cet effet, via la maison intergénérationnelle. L'accès piétons et cycliste pourra se faire depuis la rue de Mirecourt ou le chemin du Breuil par la voie verte.
- L'accès aux parcelles privatives se fera par la voirie qui entoure la place centrale. Chaque parcelle bénéficie d'un accès direct depuis la voie publique d'une largeur minimale de 4 mètres.
- Les aménagements de surface des accès aux parcelles seront conçus de sorte à éviter le rejet des eaux de pluie sur le domaine public par ruissellement sur les surfaces revêtues.

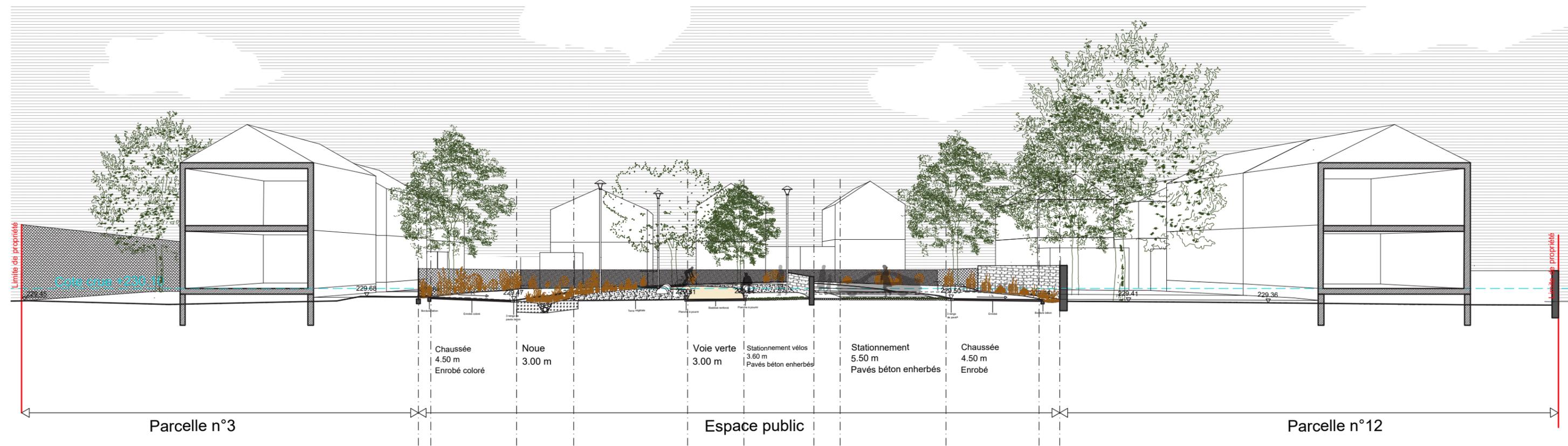
### 2.2 Stationnement sur le domaine public

- Le projet prévoit la création d'un parking public sur le terrain du lotissement comprenant 15 places de stationnement donc 2 places réservées aux personnes à mobilité réduite. Ce parking vient en complément de celui déjà créé pour la première opération de la maison intergénérationnelle pour un total lotissement + maison intergénérationnelle de 33 places de stationnement dont 3 places PMR.
- Le revêtement utilisé pour les stationnements publics cités précédemment sont réalisés de sortes à être perméables au maximum et ainsi infiltrer les eaux pluviales.
- Des espaces de stationnement pour les cycles sont prévus sur l'espace public



Plan du projet de lotissement





Coupe perspective sur la place centrale du quartier intergénérationnel

# 3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

## > 3.1. PRÉSENTATION DU PROJET ARCHITECTURAL DU LOTISSEMENT

### Présentation du projet architectural du lotissement

#### ○ Article1-Type d'occupation d'utilisation du sol interdit :

- Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à autorisation ;
- Les dépôts prévus à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates.
- les annexes non accolées de surface supérieure à 12 m<sup>2</sup>
- les affouillements et exhaussements du sol au regard des règles du PPRI.

#### ○ Article2 -Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé : Sont admises dans la zone du futur lotissement :

- les constructions à usage d'habitations et leurs annexes accolées. L'ensemble des lots sont destinés à recevoir principalement cette occupation.
- les installations techniques nécessaires à la mise en place d'équipements publics, les citernes de récupération des eaux pluviales enterrées, sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les activités artisanales et de services, sous réserve que la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation.
- le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale ;
- la superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur la parcelle pour accueillir la clientèle éventuelle liée à cette activité et à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage.
- Les annexes non accolées de surface égale ou inférieure à 12 m<sup>2</sup>, sous réserve de leur intégration architecturale et paysagère et conformément à l'implantation précisée dans le plan réglementaire
- La construction de piscines creusées dans le sol sur l'ensemble du lot (y compris dans la zone non constructible)

#### ○ Article3 -Accès et voirie

- L'accès principal au lotissement se fera à partir de la rue de Mirecourt par un carrefour aménagé. Tous les lots 1 à 12 sont desservis par la voirie intérieure. 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 privés seront interdits à travers les espaces verts et la voie verte. Un accès piétonnier est autorisé vers les espaces verts et la voie verte.

#### Obligations communes :

- Respect des Règles du PLU et du PPRI en vigueur

# 3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

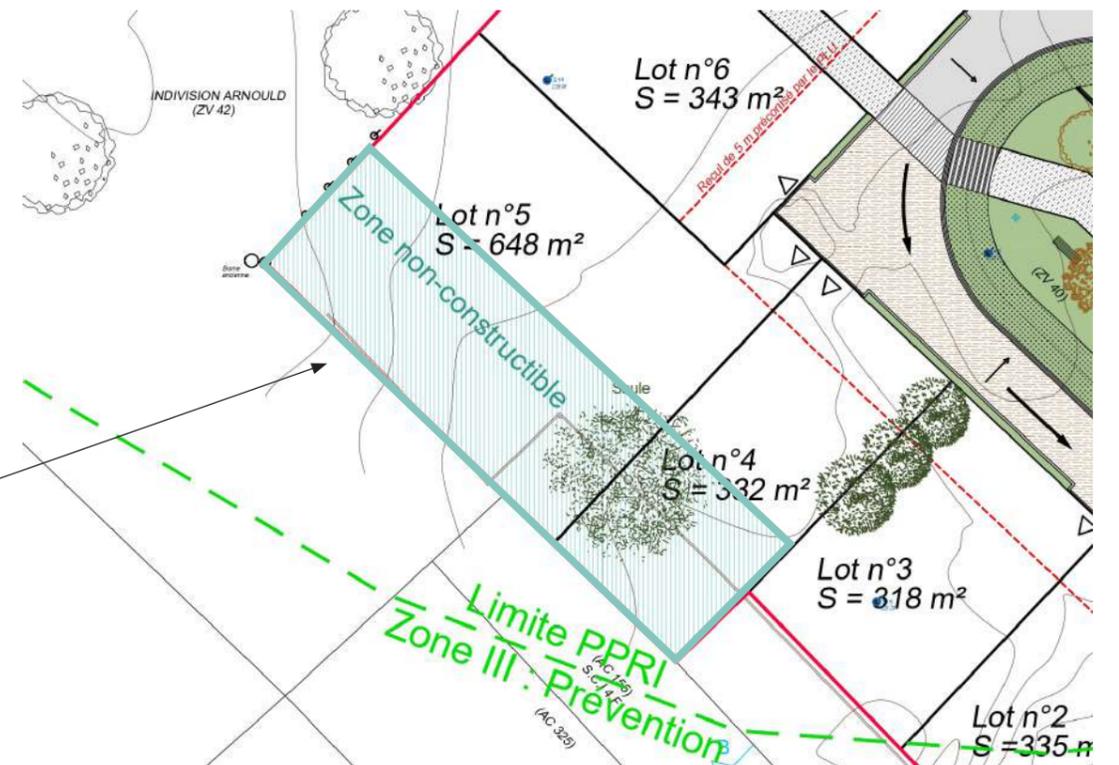
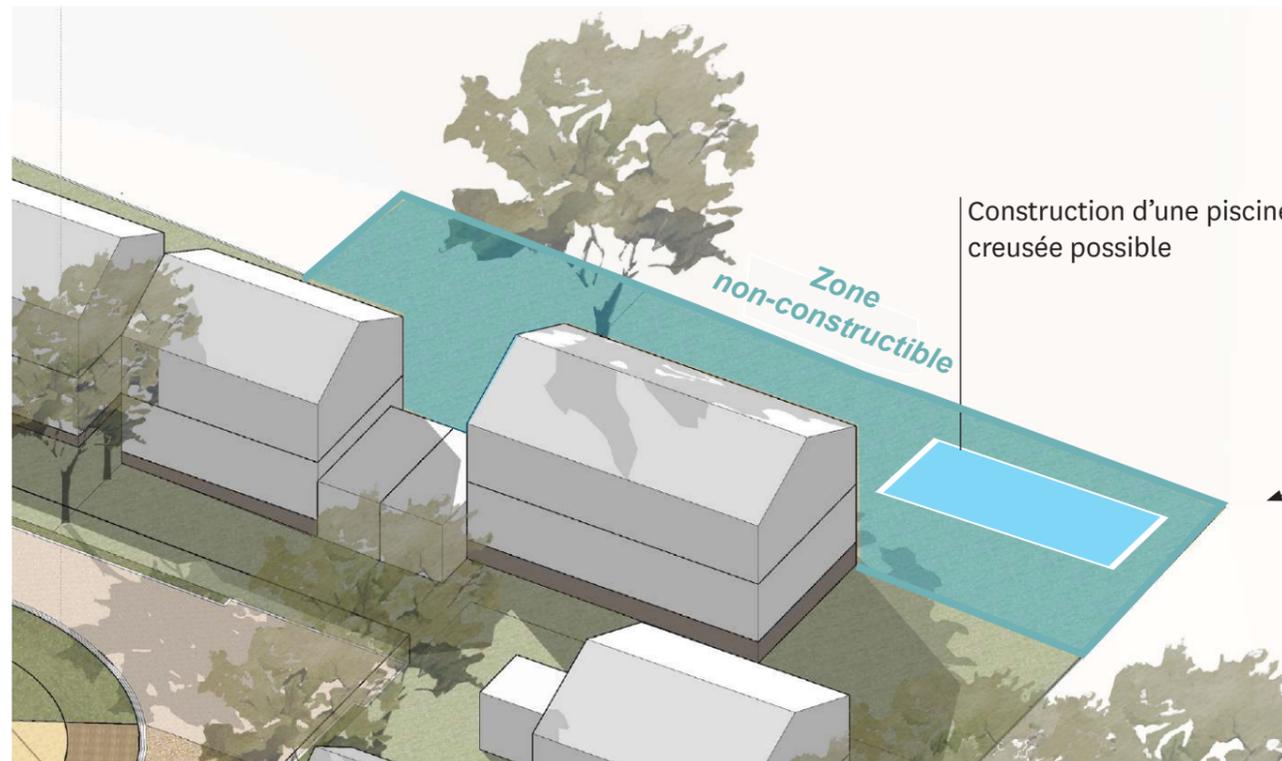
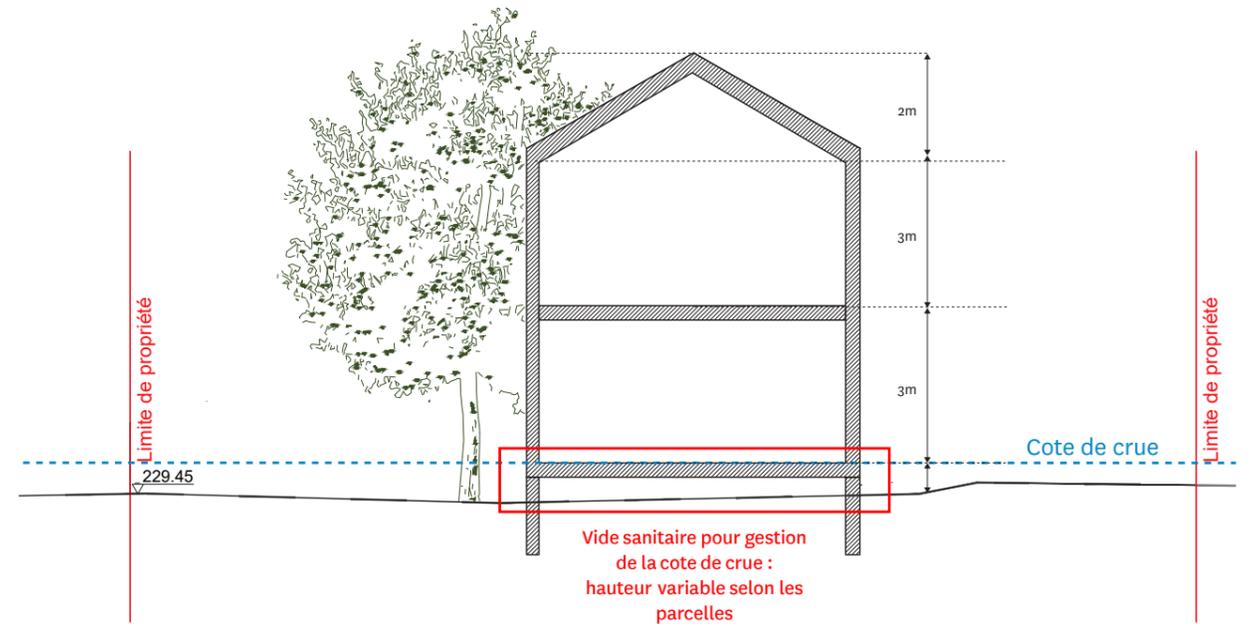
## > 3.2. OCCUPATION DES SOLS

### Obligations communes :

- Respect des Règles du PLU et du PPRI en vigueur
- Le projet est situé en zone III dite de prévention du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation). De ce fait, aucune construction ne devra faire obstacle au libre écoulement des eaux (construction sur pilotis ou avec vide sanitaire inondable). 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
- La perméabilité du sol doit atteindre a minima 50% de la parcelle.
- En plus des dispositions du PPRI, aucun bâtiment ne pourra être construit dans la zone hachurée en bleue sur le plan située sur les lots n°4 et n°5. 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 (obligation due au secteur III du PPRI).
- Toutes les adaptations au terrain naturel et les remblais sont interdits. Le terrain doit garder en totalité son niveau de terrain naturel.

### Préconisations :

- Les voies d'accès et les zones de stationnement sont souhaitées totalement perméables dans leur nature de sol (pavé béton enherbé, stabilisé, graviers,...)



# 3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

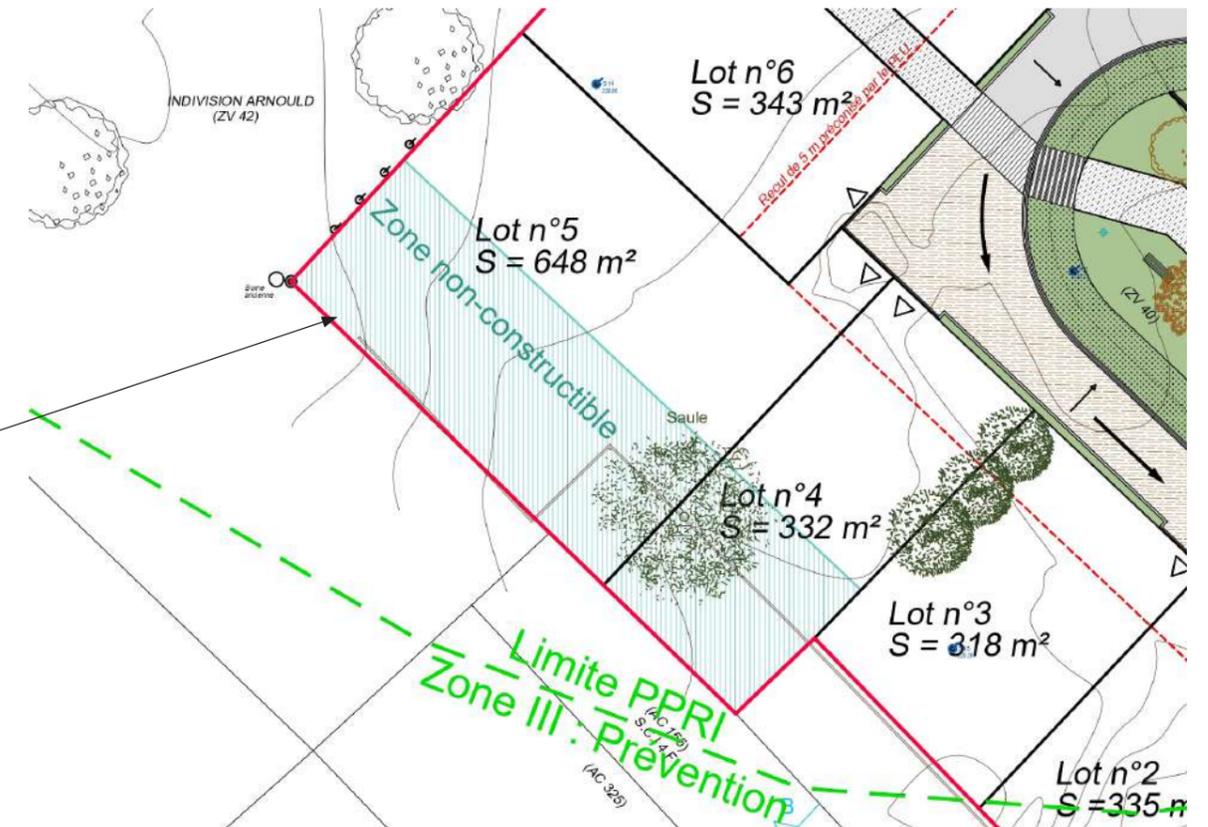
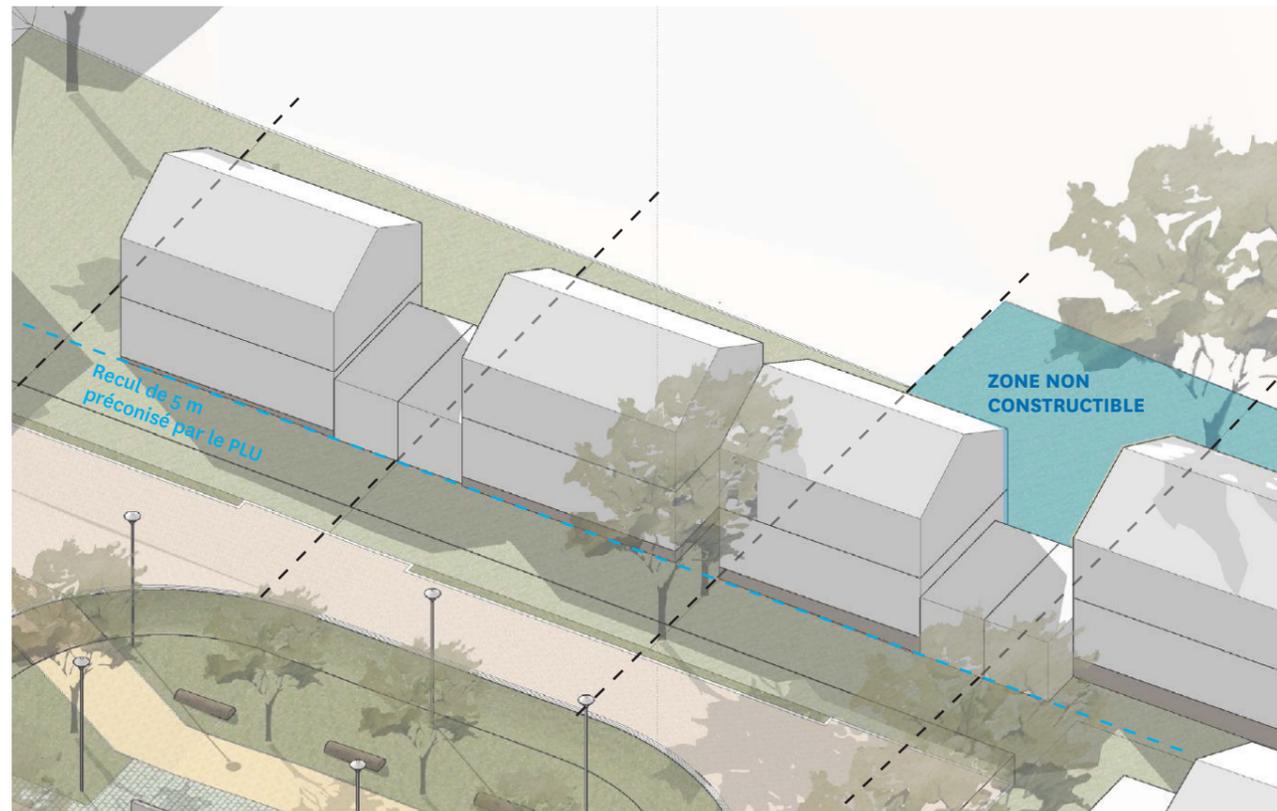
## > 3.3. IMPLANTATION

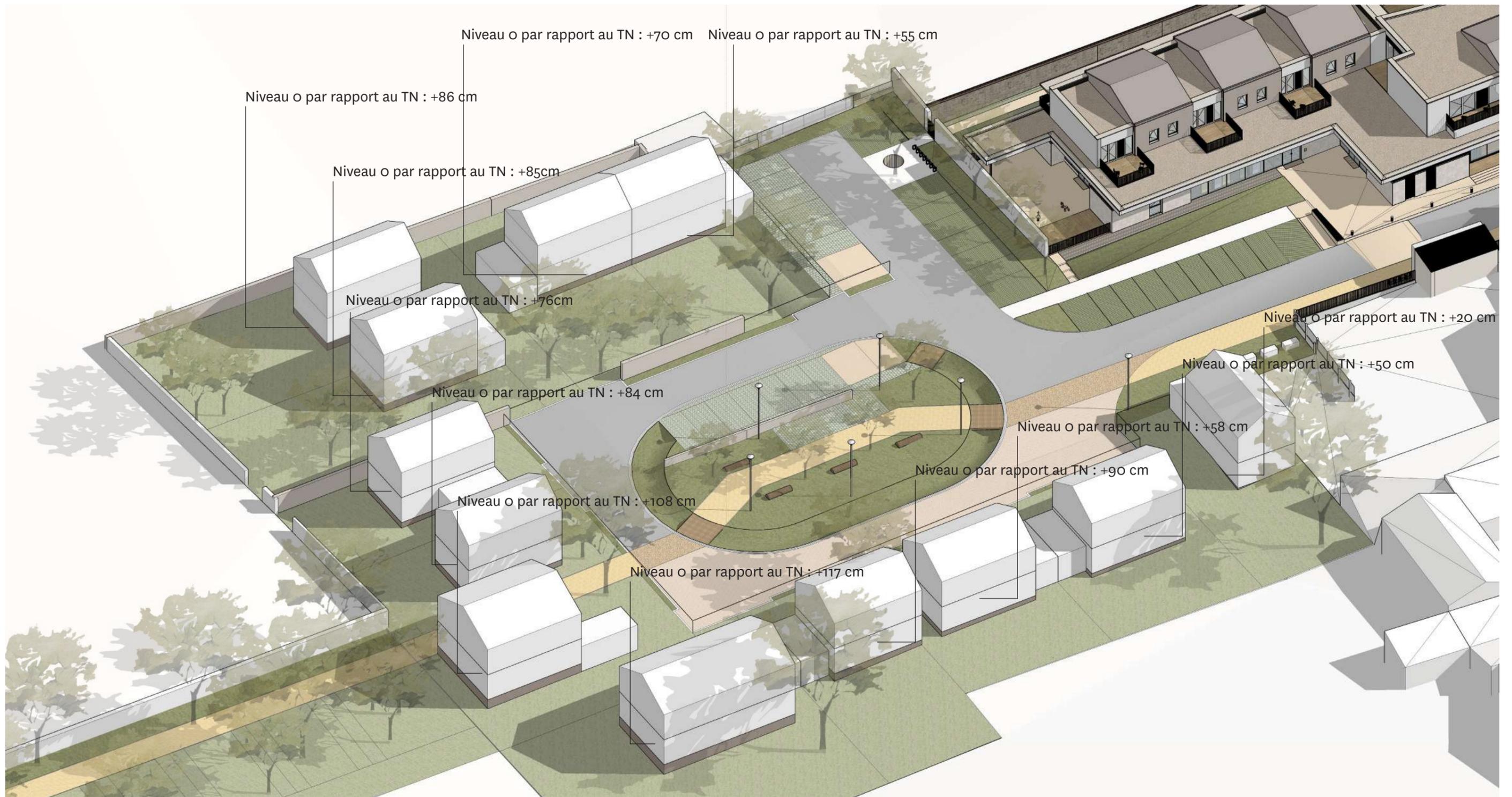
### Obligations communes :

- Respect des Règles du PLU et du PPRI en vigueur
- Implanter l'habitation en limite du retrait minimal de 5 m par rapport domaine public
- Obligation de non constructibilité dans les zones spécifiques recensées sur le plan (hachurée bleue), hors piscine enterrée selon obligations du PPRI.
- Implanter le garage en continuité avec l'habitation sur le terrain
- 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
- En plus des dispositions du PPRI, aucun bâtiment ne pourra être implanté dans la zone hachurée en bleue sur le plan située sur les lots n°4 et n°5. 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 (obligation due au secteur III du PPRI).

### Préconisations :

- Favoriser l'implantation du bâti sur la limite séparative pour optimiser les performances thermiques de l'habitation





Axonométrie du projet de lotissement avec hypothèses d'implantation

# 3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

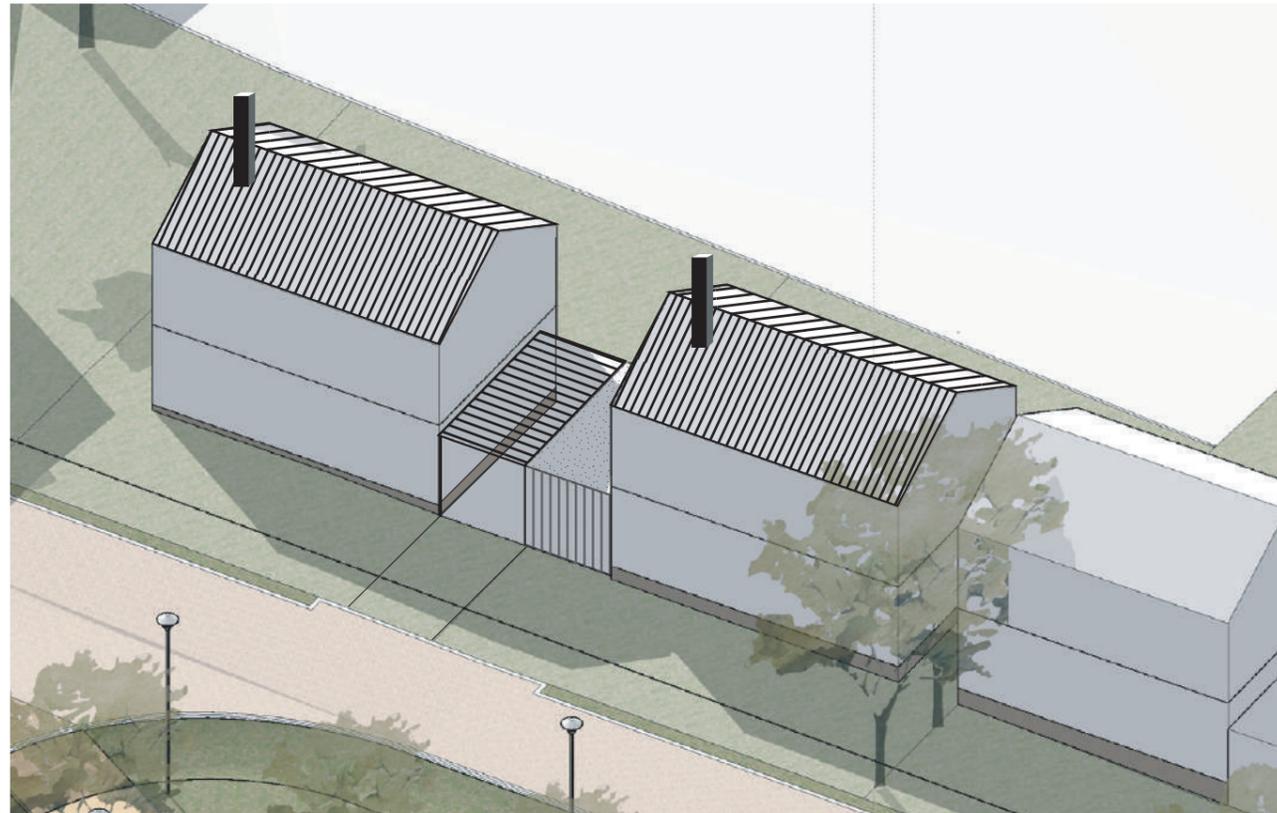
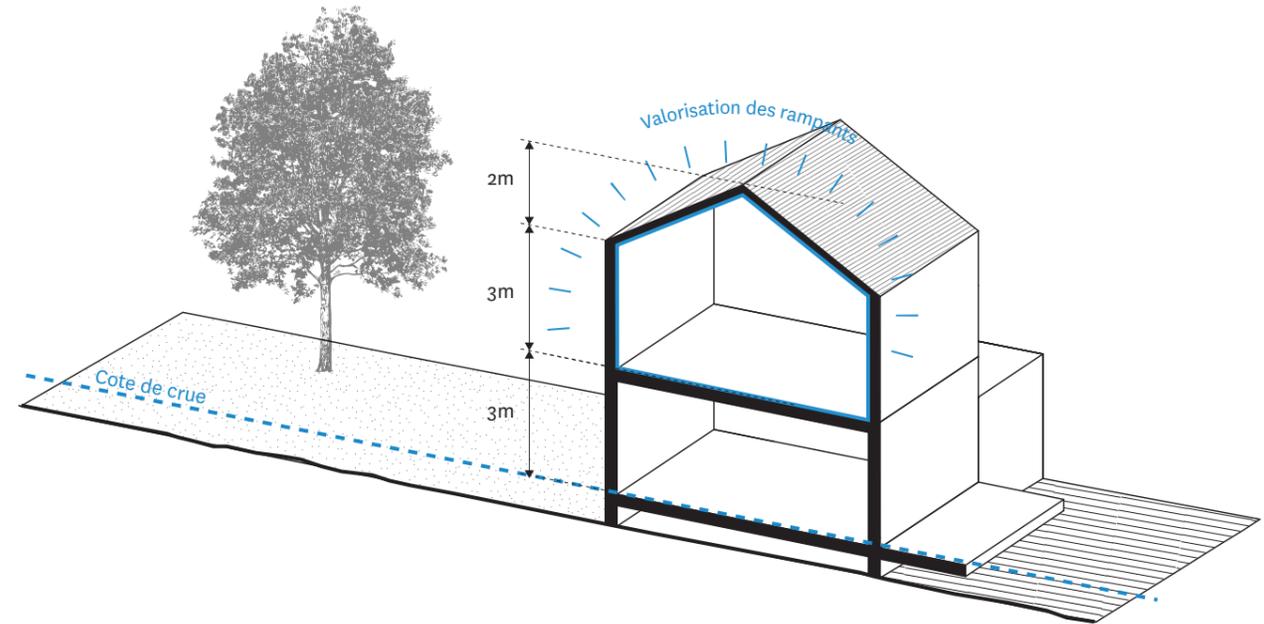
## > 3.4. VOLUMÉTRIE ET TOITURE

### Obligations communes :

- Respect des Règles du PLU et du PPRI en vigueur
- Les toitures des habitations sont demandées impérativement 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)
- Les façades non-mitoyennes seront obligatoirement, aucun pignon visible sera laissé borgne.

### Préconisations :

- La volumétrie des maisons cherchera à optimiser le volume sous rampant afin de gagner de l'espace et de la lumière.
- L'installation de fenêtre de toit est préférée au Nord avec stores extérieurs pour éviter les surchauffes d'été.



# 3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

## > 3.5. CLÔTURES

### Obligations communes :

- Respect des Règles du PLU et du PPRI en vigueur
- Les murs en pierre sèche doivent être conservés ainsi que la végétation attenante, souvent insérée dans les murs (**voir les lots privés auxquels cette règle s'applique en livret 3**)
- La hauteur des clôtures (obligatoirement en grille à grande maille et support de végétation) est de 2 m en limite séparative entre les lots privés, et de 1,50 m en limite avec le domaine public.
- Tout comme les clôtures, les portillons et les portails doivent également être à claire-voie pour respecter les règles du PPRI et faciliter l'écoulement des eaux.

### Préconisations :

- La palette végétale de plantations doit être d'essence locale et offrir les quatre strates de composition permettant le développement de la biodiversité.
- Compléter les clôtures situées en limite du domaine public par des plantes grimpantes pour un traitement cohérent entre la rue et la parcelle privée.

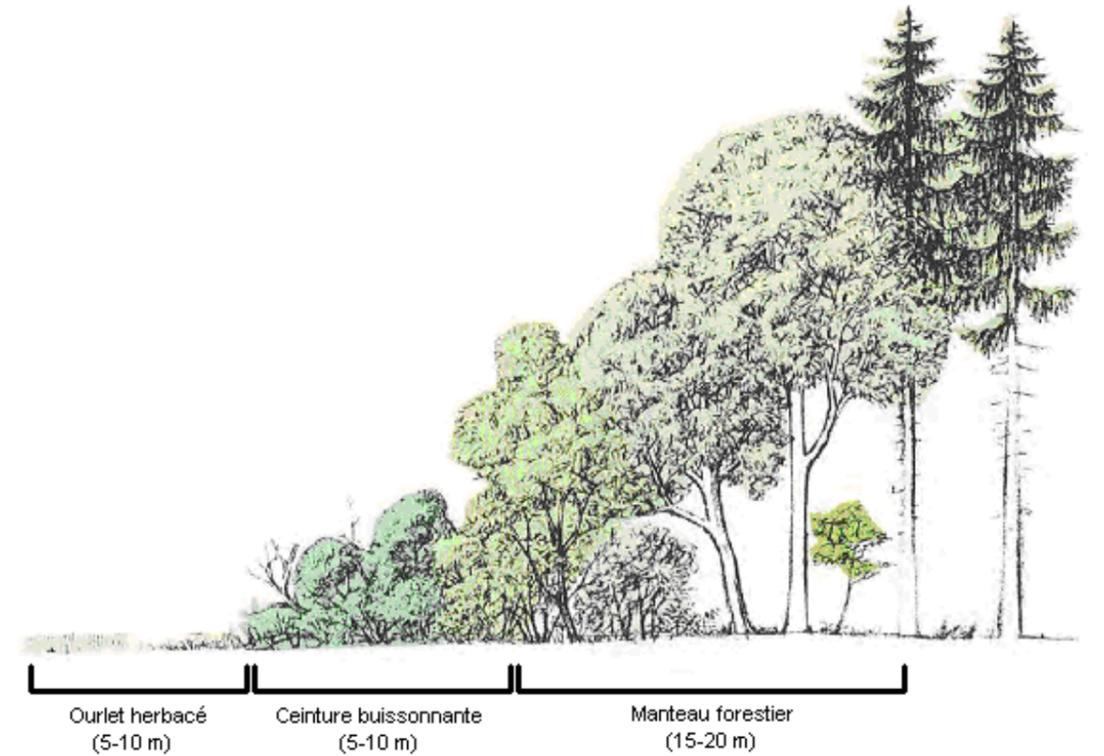
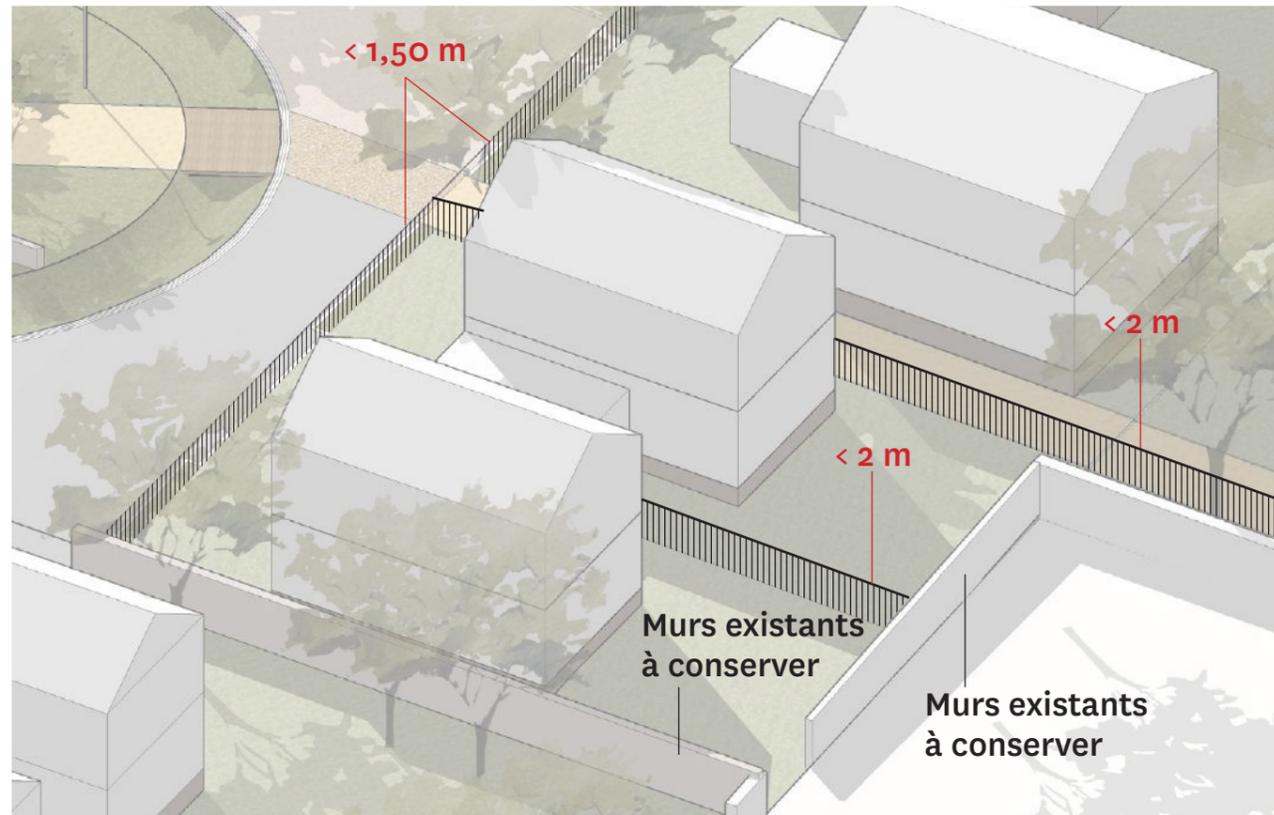


Fig. 1 : schéma d'une lisière étagée (modifié, selon LSPN 14, 1995)



# 3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

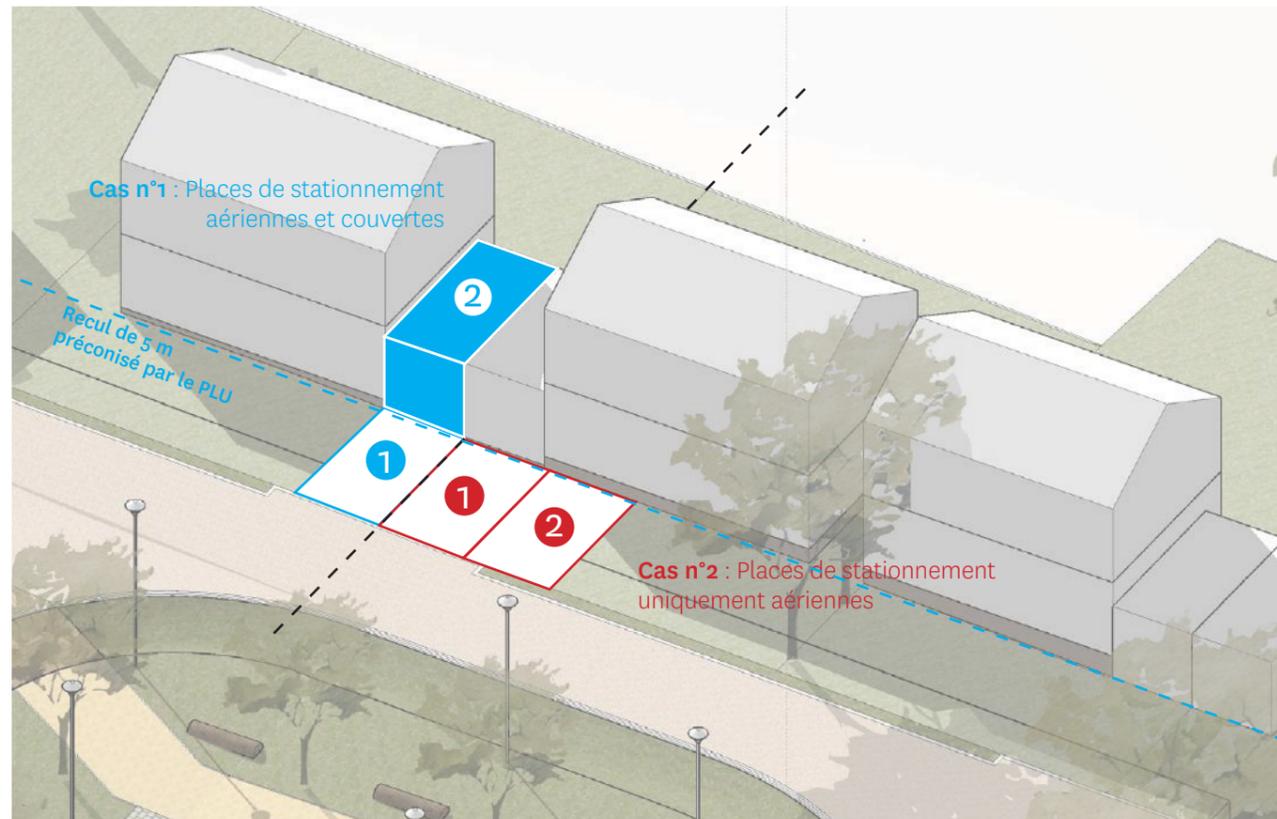
## > 3.6. STATIONNEMENT

### Obligations communes :

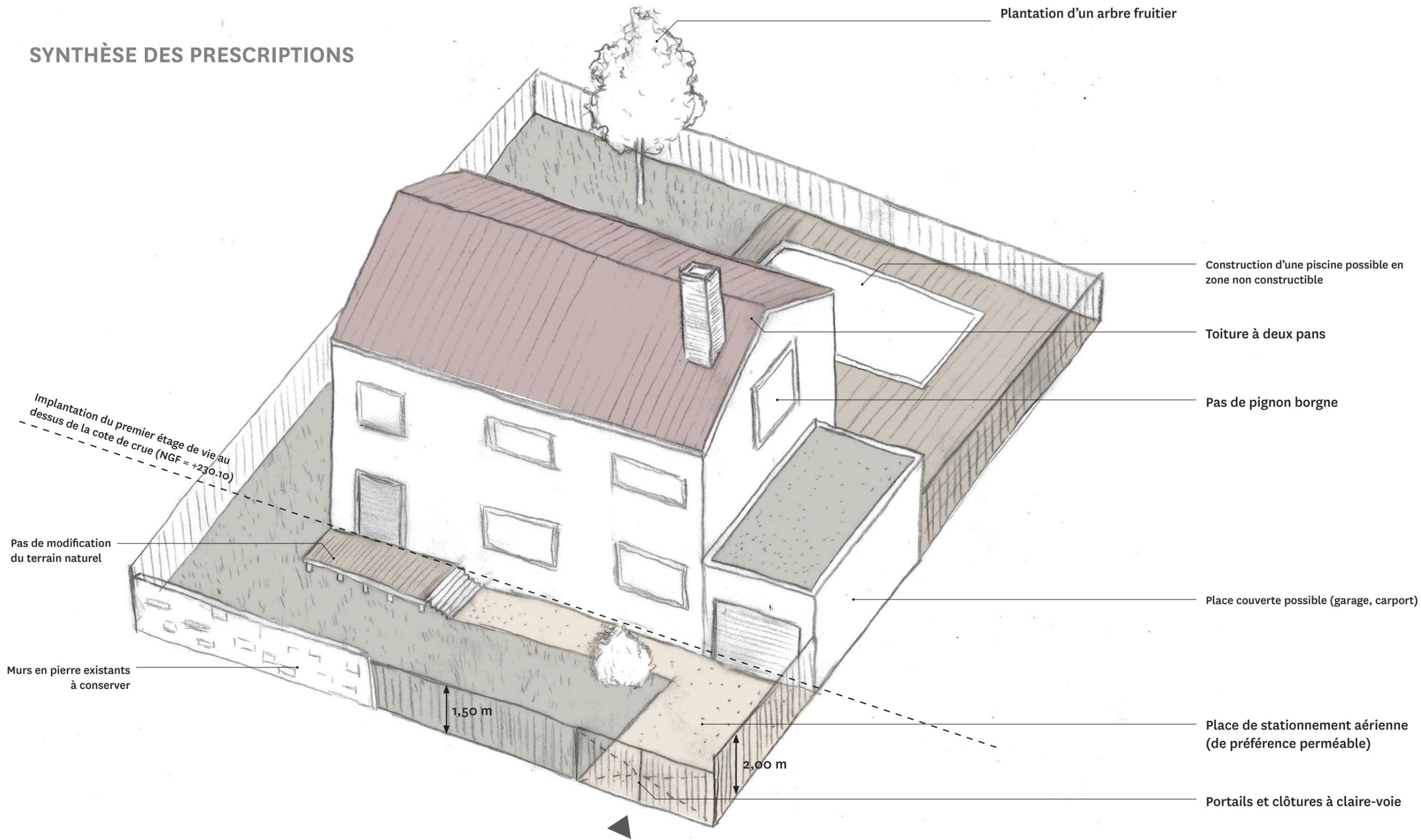
- Respect des Règles du PLU et du PPRI en vigueur : 2 places de stationnement véhicule à minima + 1 place de stationnement vélo à minima
- Les espaces de stationnement ouverts et sur terrain naturel **doivent être perméables à 100%**, exceptés pour les garages clos et couverts.

### Préconisations :

- Traitement architectural du garage laissé libre au choix, soit clos et couvert à un ou deux pans de toiture, soit couvert mais ouvert comme un carport.
- La répartition des deux places de stationnement demandées par maison peut se faire par la création d'un garage totalement fermé, ou de stationnement totalement en aérien.



# SYNTHÈSE DES PRESCRIPTIONS



# 4 - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

## 4.1. Présentation du projet paysager

Le projet paysager du lotissement du quartier intergénérationnel est construit autour des éléments existants remarquables du site, à savoir les murs de l'ancien jardin du presbytère et la végétation existante. Les espaces publics et les parcelles ont été dessinés de sorte à préserver et à mettre en évidence ces éléments.

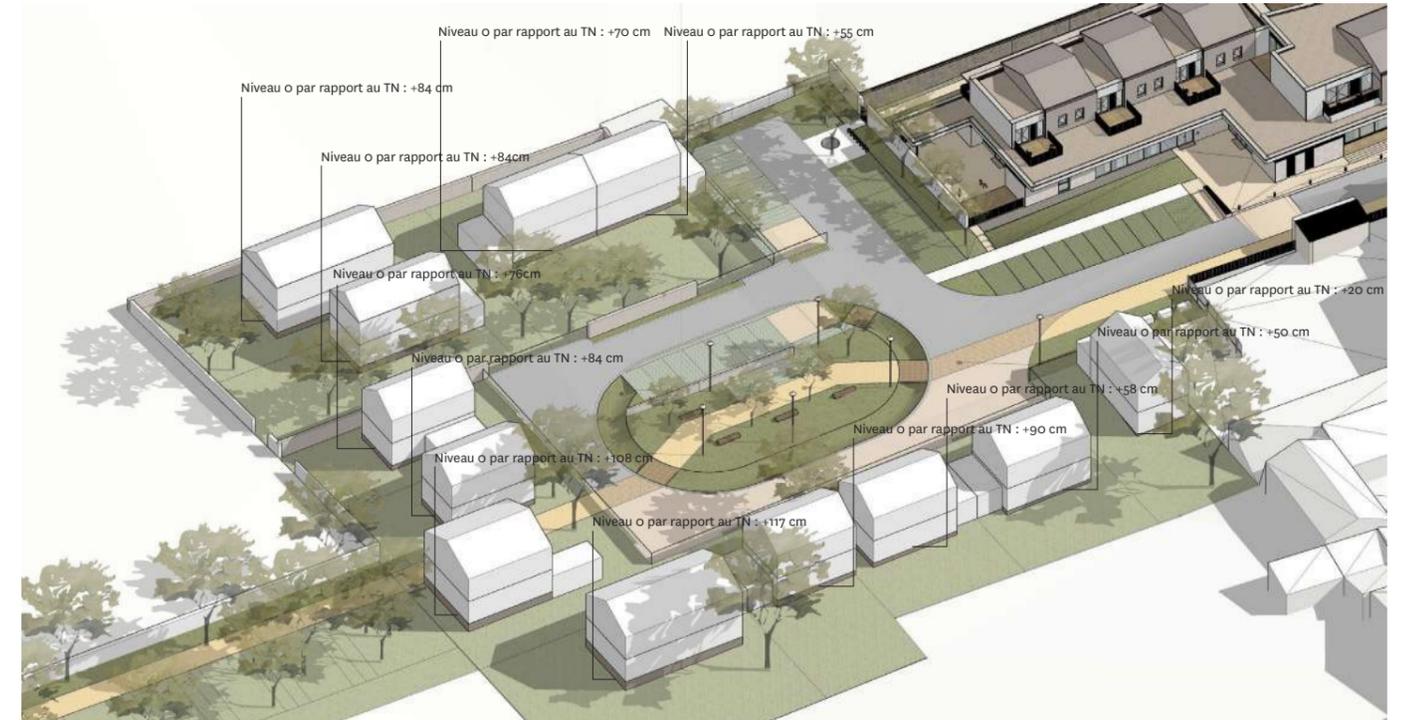
De la même manière, la voie verte dédiées aux mobilités actives présentée précédemment devient un véritable élément paysager et reprend le langage du chemin rural semblable à ceux existants à proximité avec un revêtement de sol de type stabilisé/stabilisé renforcé.

De par sa localisation dans une zone à risque d'inondation, le projet attache également une grande importance à une infiltration naturelle et efficace des eaux pluviales. De ce fait, le lotissement intègre une importante noue paysagère sur la place centrale enherbée, complétée par des massifs végétalisés en pied des limites de parcelles privées. Les autres aménagements urbains comme les places de stationnements, les chemins (hors cheminements pour PMR) et les espaces publics sont en matériaux perméables comme des pavés bétons enherbés.

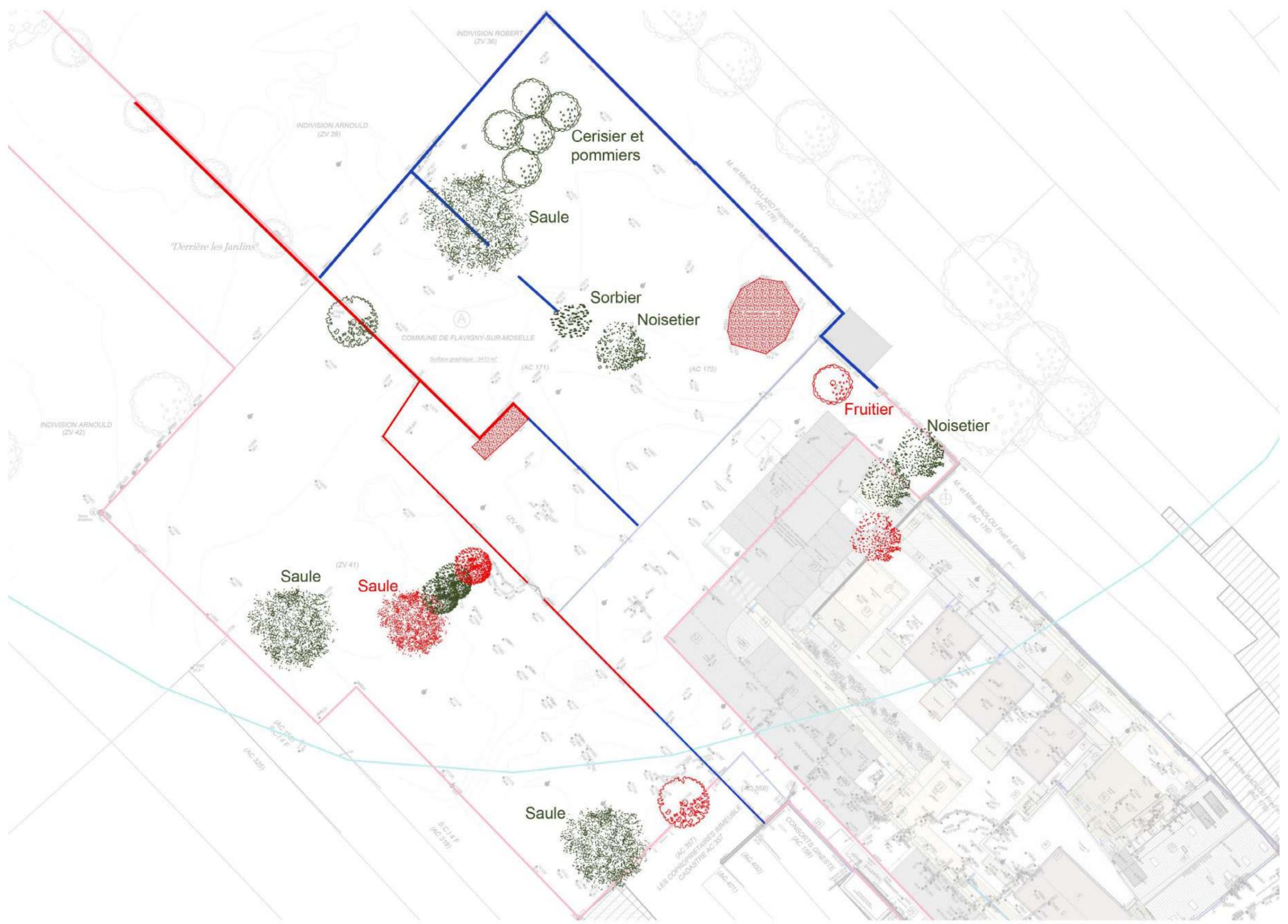
À l'arrière du lotissement, une nouvelle zone de vergers et de jardins partagés accrochée à la voie verte est prévue à terme.

### Obligations communes :

- Les futurs édifices sur les parcelles privées seront implantés et construits de sorte à ne pas toucher aux murs et aux arbres conservés mentionnés précédemment (voir les éléments à conserver pour chaque lot privatif en livret 3)
- Chaque parcelle se doit d'être végétalisée en harmonie avec les éléments végétaux existants préservés. Toutes les parcelles seront plantées de sujets arborés (fruitiers notamment) et d'une couche herbacée sous-jacente.
  - La plantation d'un arbre fruitier pour reconstituer la trame de verger existante dans lequel s'installe le lotissement est exigée.
- 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'espèce reconnues comme allergisantes
- Concernant la perméabilité des sols, se référer à la rubrique « 3.2. Occupation des sols »
- Concernant le traitement des clôtures, se référer à la rubrique « 3.5. Clôtures »
- Concernant le traitement des espaces de stationnement, se référer à la rubrique « 3.6. Stationnements »



-  Arbres existants conservés dans le projet
-  Arbres existants supprimés dans le projet
-  Murs existants conservés dans le projet
-  Murs existants supprimés dans le projet



Plan de conservation et de suppression des éléments paysagers existants





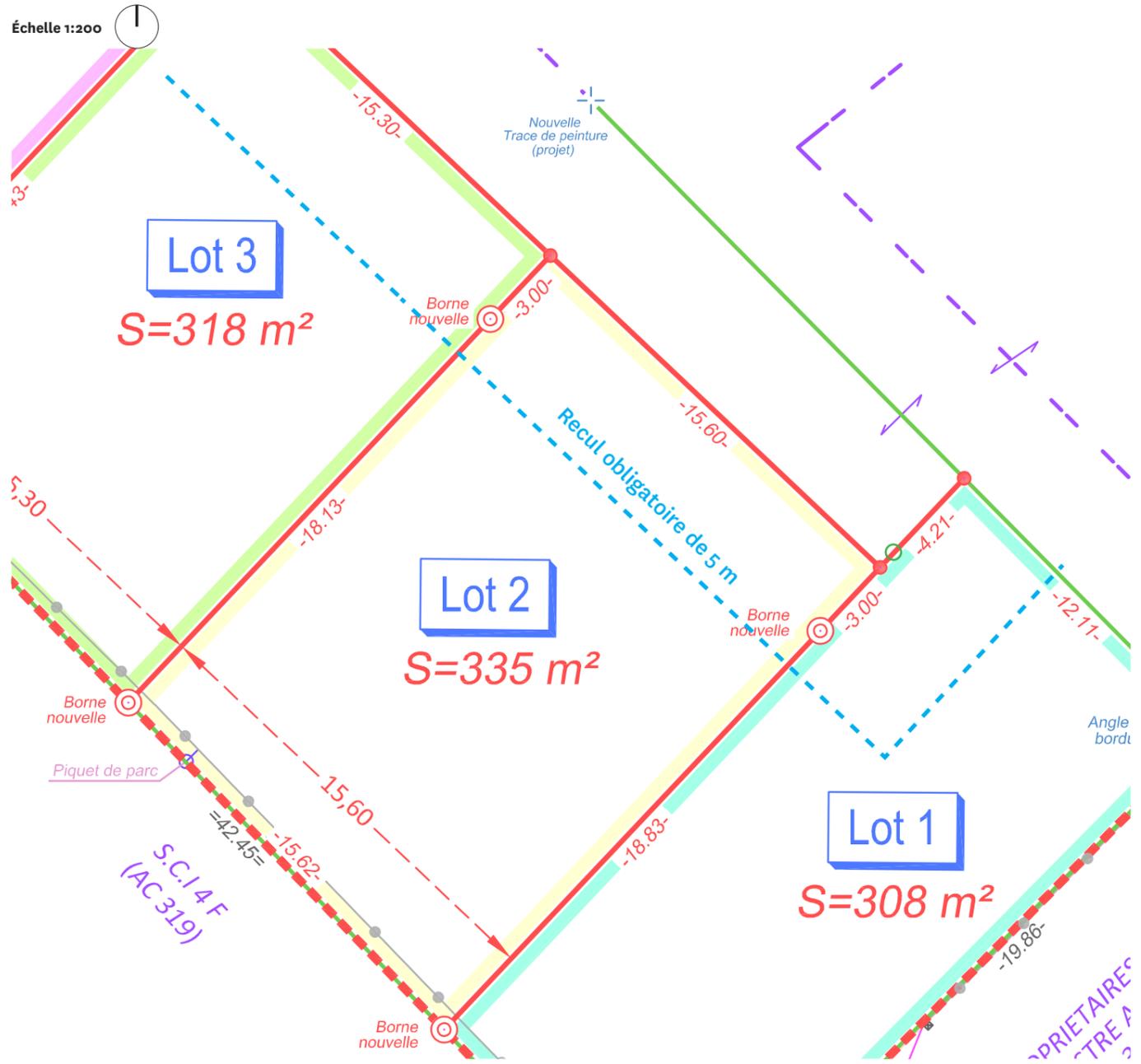


## **Livret 3 - Prescriptions applicables à chaque lot**

Le présent livret recense l'ensemble des prescriptions applicables ainsi que les modalités techniques pour chaque lot. Ces prescriptions particulières complètent le PLU et les prescriptions communes indiquées au livret 2.



# FICHE PARCELLAIRE LOT N°02



**NOTA :**

Le plan est rattaché au NGF, Altitude Normale IGN69  
Système planimétrique RGF93-CC49

**1 - Prescriptions techniques**

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 1 du livret 2 sont applicables.

**2 - Prescriptions urbaines**

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 2 du livret 2 sont applicables.

**3 - Prescriptions architecturales**

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 3 du livret 2 sont applicables.

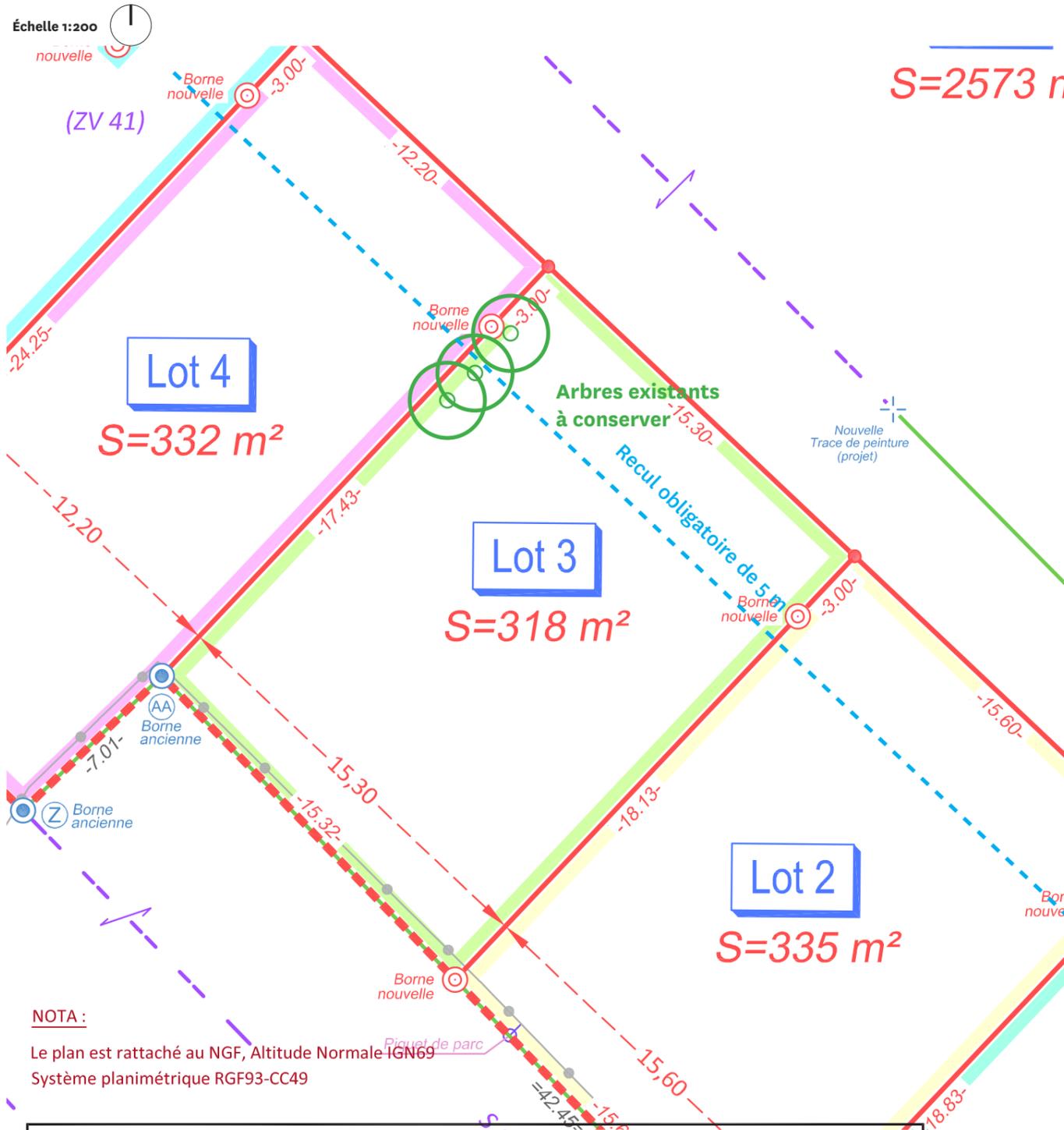
**4 - Prescriptions paysagères**

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 4 du livret 2 sont applicables.

**LEGENDE :**


--- Limite résultant d'une application cadastrale non définie contradictoirement

# FICHE PARCELLAIRE LOT N°03



## 1 - Prescriptions techniques

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 1 du livret 2 sont applicables.

## 2 - Prescriptions urbaines

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 2 du livret 2 sont applicables.

## 3 - Prescriptions architecturales

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 3 du livret 2 sont applicables.

## 4 - Prescriptions paysagères

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 4 du livret 2 sont applicables.

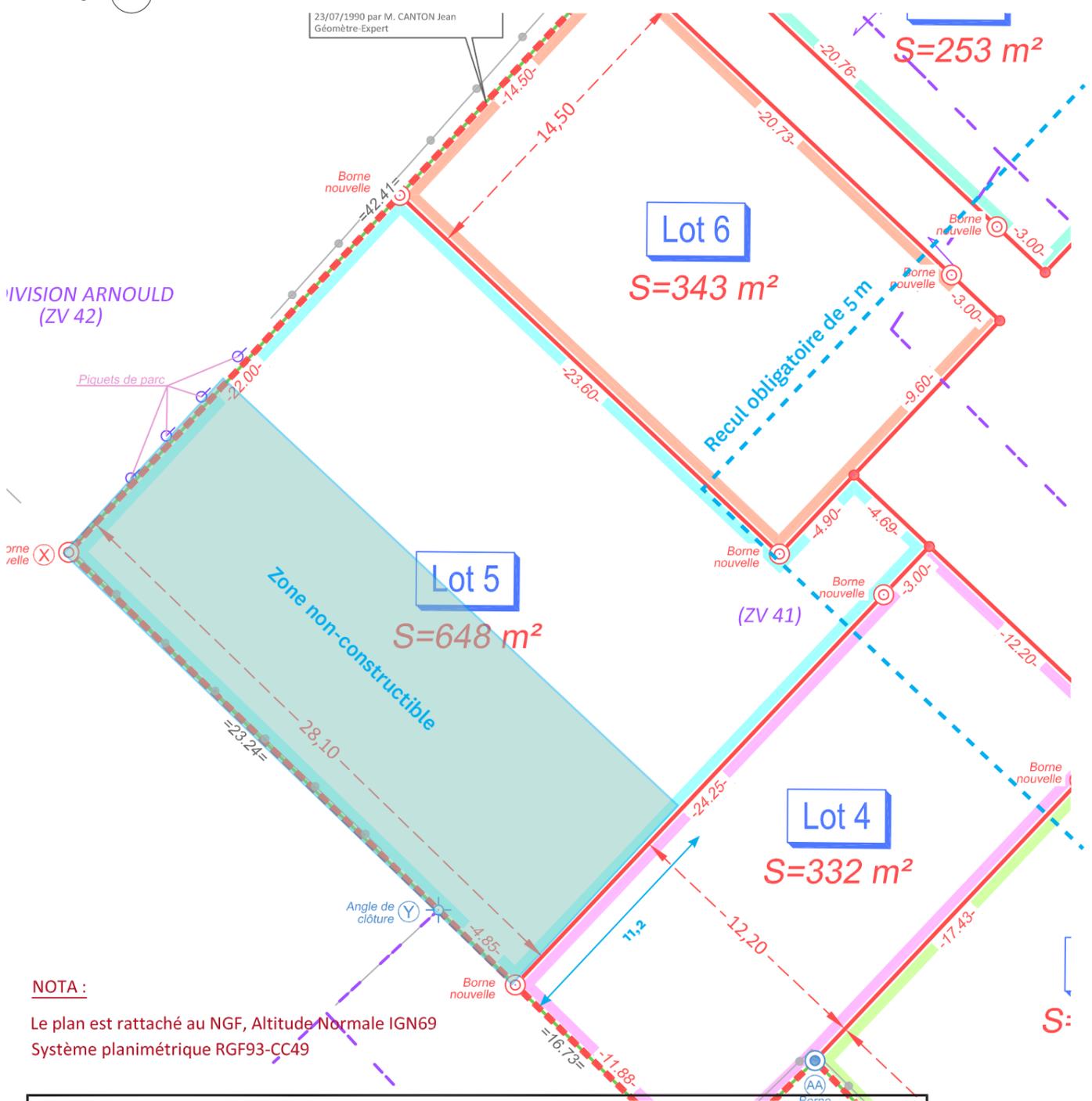
### LEGENDE :




# FICHE PARCELLAIRE LOT N°05

Échelle 1:250

23/07/1990 par M. CANTON Jean  
Géomètre-Expert



**NOTA :**  
Le plan est rattaché au NGF, Altitude Normale IGN69  
Système planimétrique RGF93-CC49

**LEGENDE :**

● Borne ancienne	☑ Coffret Télécom	◻ Regard	☎ Luminaire EDF	— Portail simple, double
✕ Gravure	☑ Cabine téléphonique	☑ Coffret Gaz	☎ Luminaire Télécom	— Bordure Caniveau
⊙ Station	☎ Lampadaire	⊙ Regard Egout	☎ Corbelle papiers	▨ Mur
⊙ Repère de Nivellement	☎ Feu tricolore	☑ Grille avaloir	☎ Banc	— Limite nature de culture
☎ Bouche à clé (Eau)	☎ Feu tricolore	☎ Poteau E.D.F.	☎ Arbres (feuillus-résineux)	— Caniveau
☎ Borne Incendie	☎ Feu tricolore	☎ Coffret E.D.F.	☎ Calvaire	— Bord chaussée
☎ Poteau Incendie	☎ Feu tricolore	☎ Poteau Télécom	☎ Borne hectométrique	▨ Bâtiment
☎ Compteurs d'eau	☎ Feu tricolore	☎ Poteau Télécom	☎ Borne kilométrique	
☎ Bouche à clé (Gaz)	☎ Feu tricolore	☎ Poteau Télécom		
☎ Clôture	☎ Feu tricolore	☎ Poteau Télécom		
	☎ Feu tricolore	☎ Poteau Télécom		

## 1 - Prescriptions techniques

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 1 du livret 2 sont applicables.

## 2 - Prescriptions urbaines

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 2 du livret 2 sont applicables.

## 3 - Prescriptions architecturales

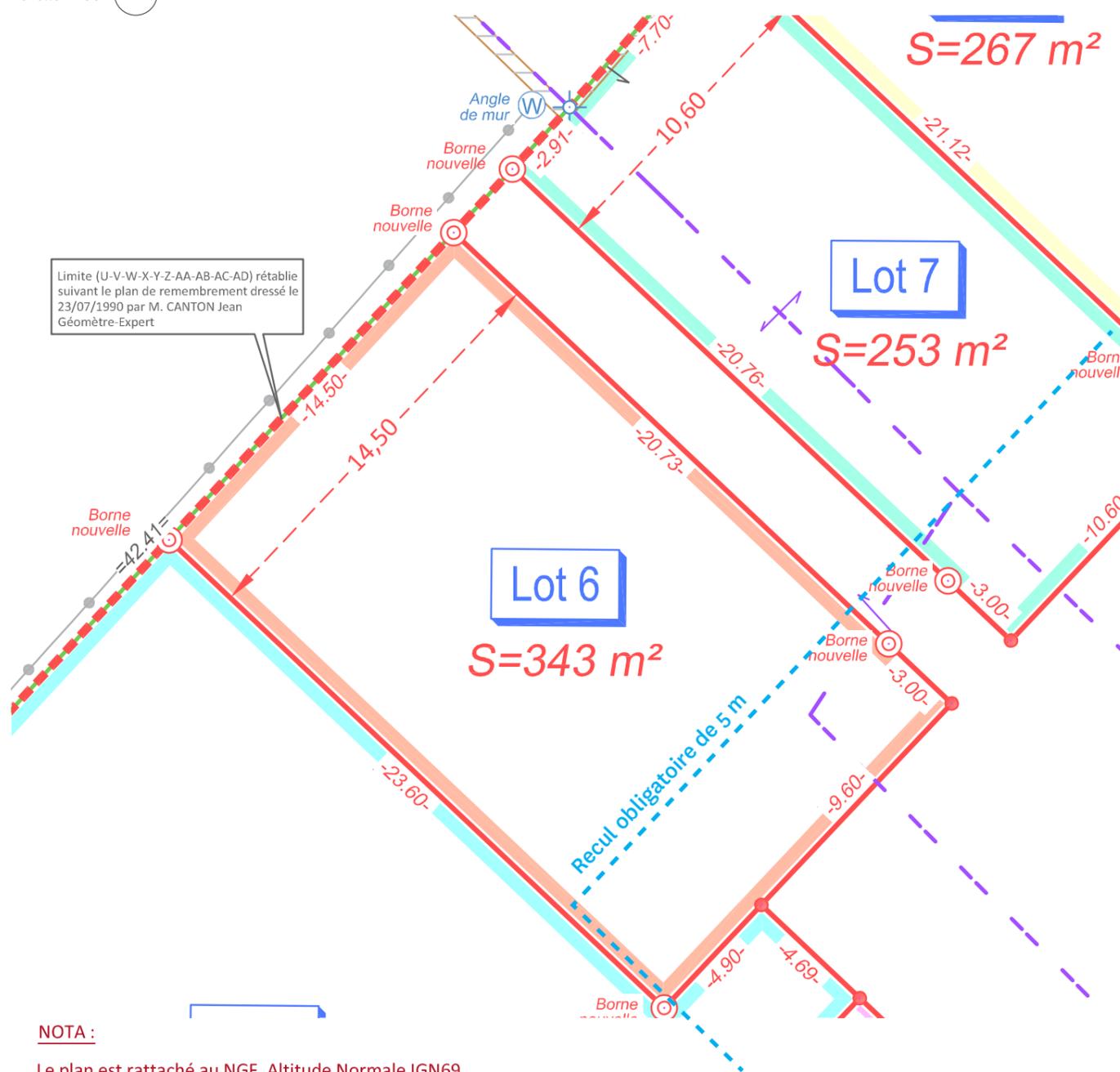
- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 3 du livret 2 sont applicables.
- En particulier, l'implantation des constructions se fera obligatoirement hors de la zone non-constructible repérée ci-contre (se référer à la section 3.2 du livret 2)

## 4 - Prescriptions paysagères

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 4 du livret 2 sont applicables.

# FICHE PARCELLAIRE LOT N°06

Échelle 1:200



**NOTA :**

Le plan est rattaché au NGF, Altitude Normale IGN69  
Système planimétrique RGF93-CC49

LEGENDE :				

## 1 - Prescriptions techniques

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 1 du livret 2 sont applicables.

## 2 - Prescriptions urbaines

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 2 du livret 2 sont applicables.

## 3 - Prescriptions architecturales

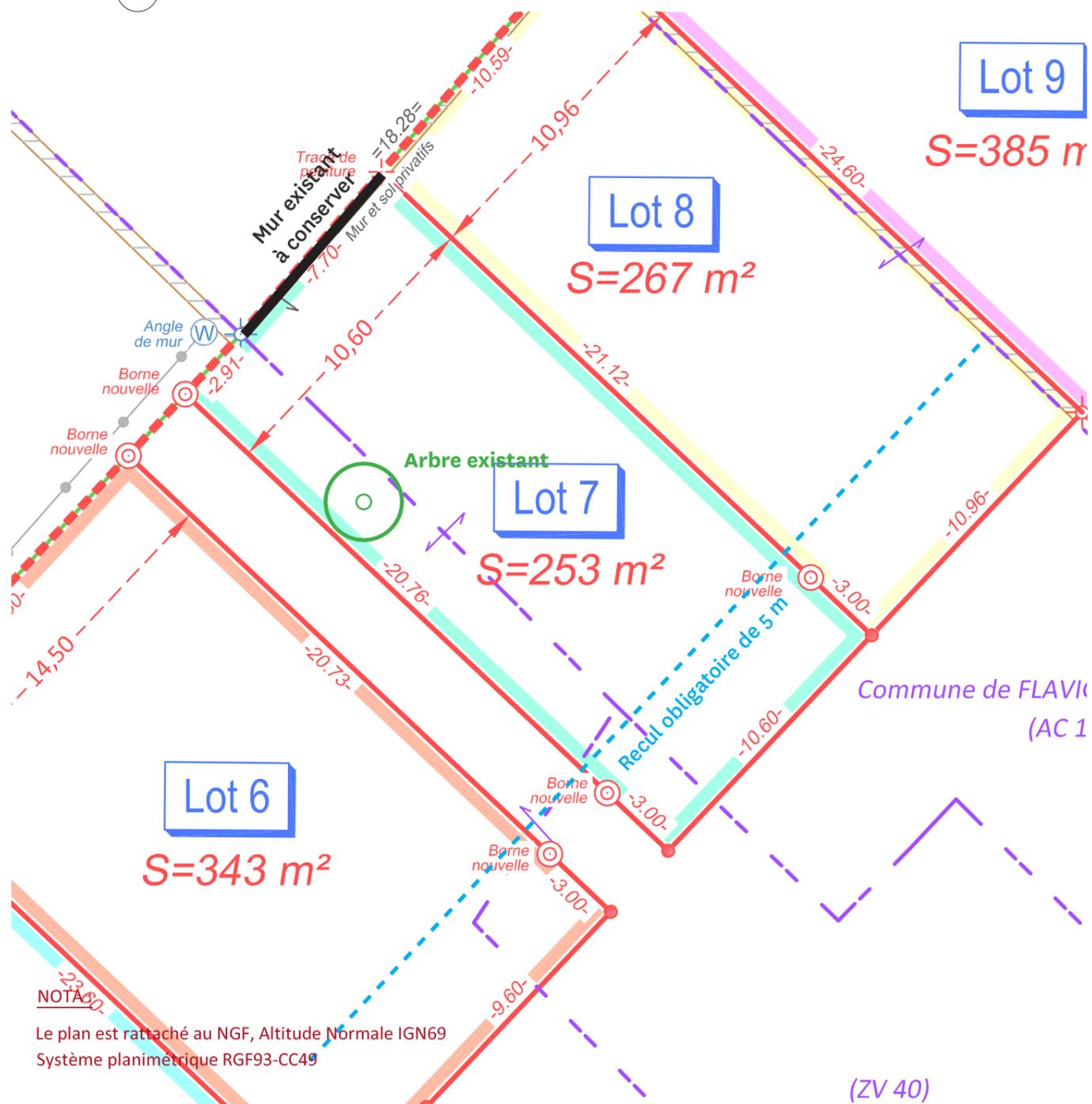
- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 3 du livret 2 sont applicables.

## 4 - Prescriptions paysagères

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 4 du livret 2 sont applicables.

# FICHE PARCELLAIRE LOT N°07

Échelle 1:200



**NOTA:**  
Le plan est rattaché au NGF, Altitude Normale IGN69  
Système planimétrique RGF93-CC49

**LEGENDE :**

● Borne ancienne	☑ Coffret Télécom	◻ Regard	☎ Luminaire EDF	— Portail simple, double
✕ Gravure	☎ Cabine téléphonique	☎ Coffret Gaz	☎ Luminaire Télécom	— Bordure Caniveau
⊙ Station	☎ Lampadaire	◻ Regard Egout	☎ Corbeille papiers	▨ Mur
⊙ Repère de Nivellement	☎ Feu tricolore	☎ Grille avaloir	☎ Banc	— Limite nature de culture
☎ Bouche à clé (Eau)	☎ Panneau de signalisation	☎ Poteau E.D.F.	☎ Arbres (feuillus-résineux)	— Caniveau
☎ Borne Incendie	☎ Haie	☎ Coffret E.D.F.	☎ Calvaire	— Bord chaussée
☎ Poteau Incendie		☎ Poteau Télécom	☎ Borne hectométrique	▨ Bâtiment
☎ Compteurs d'eau		☎ Plaque Télécom	☎ Borne kilométrique	
☎ Bouche à clé (Gaz)				
☎ Clôture				

## 1 - Prescriptions techniques

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 1 du livret 2 sont applicables.

## 2 - Prescriptions urbaines

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 2 du livret 2 sont applicables.

## 3 - Prescriptions architecturales

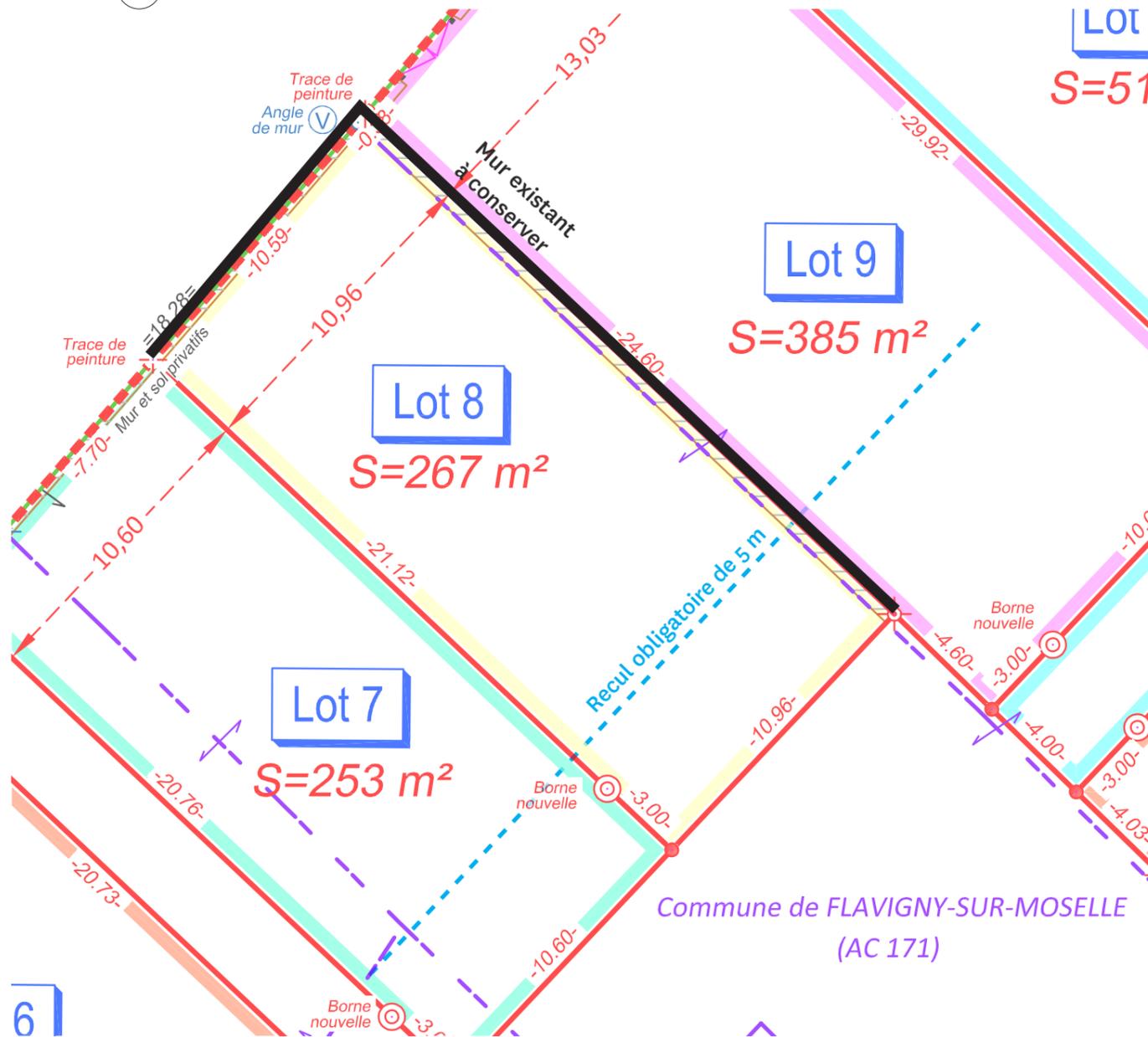
- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 3 du livret 2 sont applicables.
- En particulier, les murs en pierre existants repérés ci-contre seront obligatoirement conservés.

## 4 - Prescriptions paysagères

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 4 du livret 2 sont applicables.
- En particulier, l'arbre existant repéré ci-contre sera obligatoirement conservé.

# FICHE PARCELLAIRE LOT N°08

Échelle 1:200



LOT  
S=51

Lot 9  
S=385 m²

Lot 8  
S=267 m²

Lot 7  
S=253 m²

6

NOTA :

Le plan est rattaché au NGF, Altitude Normale IGN69  
Système planimétrique RGF93-CC49

## 1 - Prescriptions techniques

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 1 du livret 2 sont applicables.

## 2 - Prescriptions urbaines

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 2 du livret 2 sont applicables.

## 3 - Prescriptions architecturales

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 3 du livret 2 sont applicables.
- En particulier, les murs en pierre existants repérés ci-contre seront obligatoirement conservés.

## 4 - Prescriptions paysagères

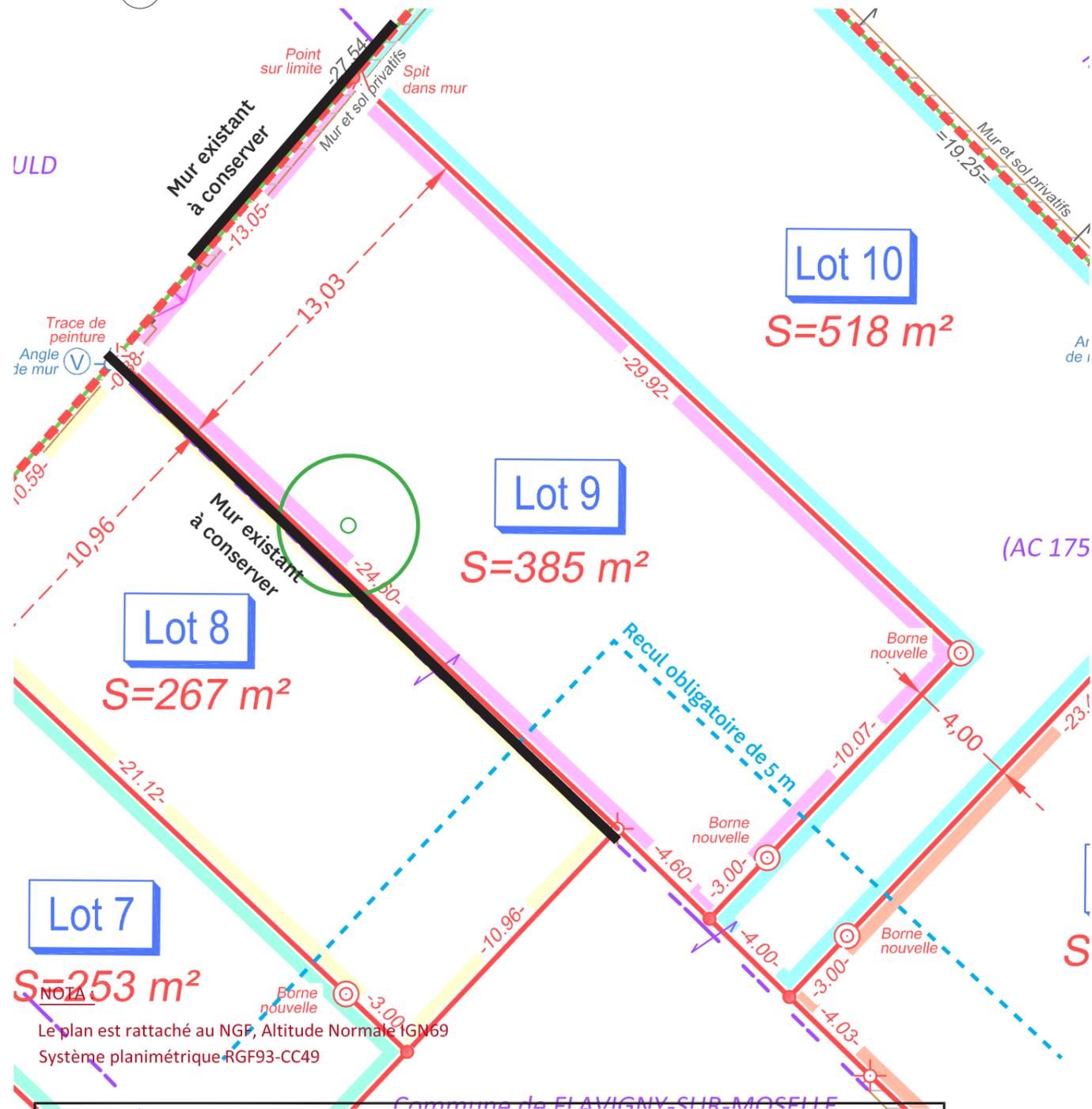
- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 4 du livret 2 sont applicables.

### LEGENDE :

--- Limite résultant d'une application cadastrale non définie contradictoirement																																					

# FICHE PARCELLAIRE LOT N°09

Échelle 1:200



NOTA  
Le plan est rattaché au NGF, Altitude Normale IGN69  
Système planimétrique RGF93-CC49

**LEGENDE :**

●	Borne ancienne	☐	Coffret Télécom	☐	Regard	☐	Luminaire EDF Télécom	—	Portail simple, double
✕	Gravure	☐	Cabine téléphonique	☐	Coffret Gaz	☐	Corbelle papiers	—	Bordure Caniveau
⊙	Station	☐	Lampadaire	☐	Regard Egout	☐	Banc	—	Mur
⊙	Repère de Nivellement	☐	Feu tricolore	☐	Grille avaloir	☐	Arbres (feuilles-résineux)	—	Limite nature de culture
⊙	Bouche à clé (Eau)	☐	Panneau de signalisation	☐	Poteau E.D.F.	☐	Calvaire	—	Caniveau
⊙	Borne Incendie	☐	Haie	☐	Coffret E.D.F.	☐	Borne hectométrique	—	Bord chaussée
⊙	Poteau Incendie	☐	Clôture	☐	Poteau Télécom	☐	Borne kilométrique	☐	Bâtiment
⊙	Compteur d'eau	☐		☐	Plaque Télécom	☐			
⊙	Bouche à clé (Gaz)								
⊙	Clôture								

## 1 - Prescriptions techniques

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 1 du livret 2 sont applicables.

## 2 - Prescriptions urbaines

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 2 du livret 2 sont applicables.

## 3 - Prescriptions architecturales

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 3 du livret 2 sont applicables.
- En particulier, les murs en pierre existants repérés ci-contre seront obligatoirement conservés.

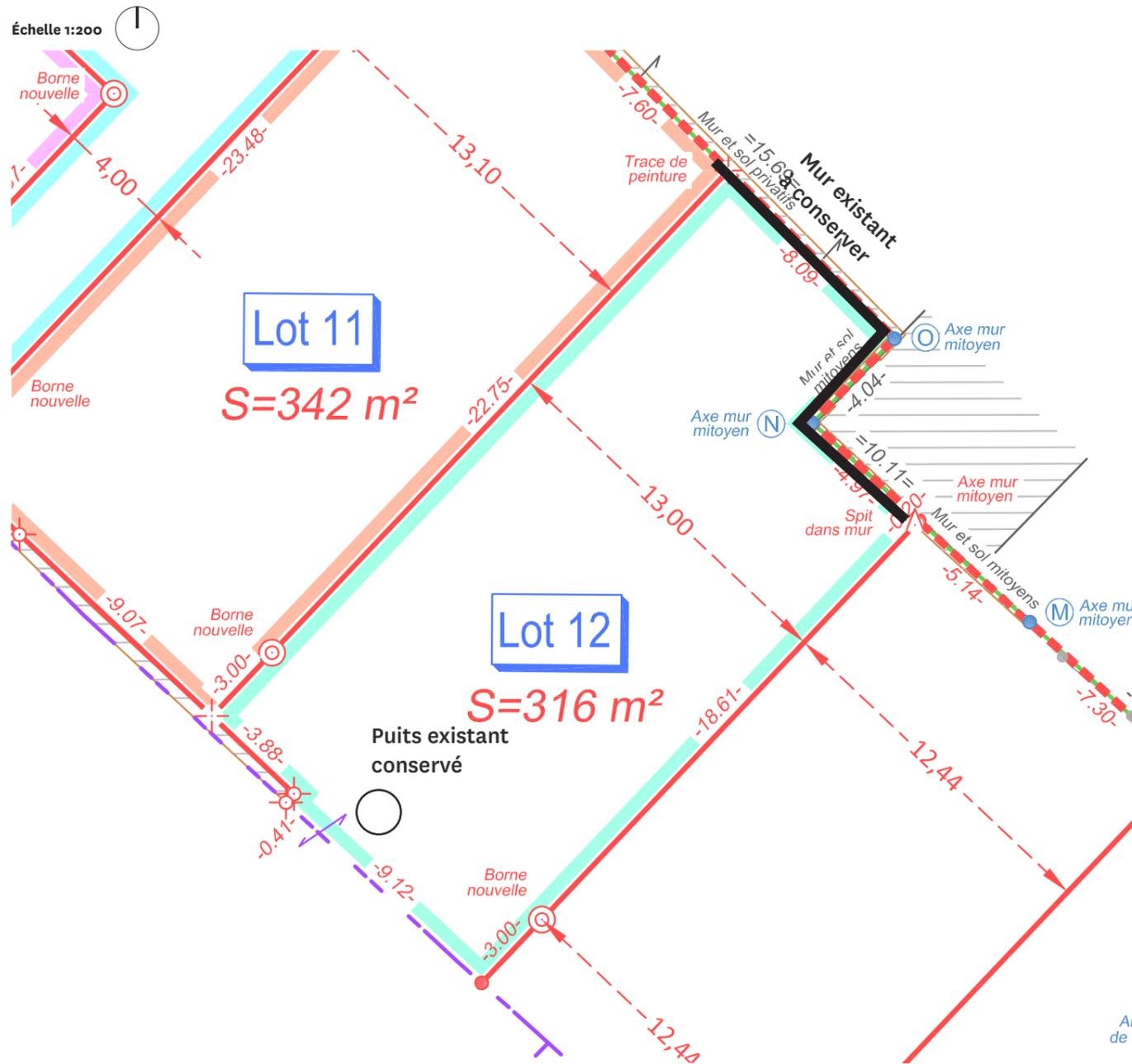
## 4 - Prescriptions paysagères

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 4 du livret 2 sont applicables.
- En particulier, l'arbre repéré ci-contre sera obligatoirement conservé.





# FICHE PARCELLAIRE LOT N°12



**NOTA :**

Le plan est rattaché au NGF, Altitude Normale IGN69  
Système planimétrique RGF93-CC49

**LEGENDE :**

● Borne ancienne	☑ Coffret Télécom	□ Regard	☎ Luminaire EDF	⚡ Portail simple, double
✕ Gravure	☎ Cabine téléphonique	☑ Coffret Gaz	☎ Luminaire Télécom	⚡ Bordure Caniveau
⚡ Station	☎ Lampadaire	⊙ Regard Egout	☎ Corbelle papiers	⚡ Mur
⚡ Repère de Nivellement	☎ Feu tricolore	☑ Grille avaloir	☎ Banc	⚡ Limite nature de culture
⚡ Bouche à clé (Eau)	☎ Panneau de signalisation	☎ Poteau E.D.F.	☎ Arbres (feuillu-résineux)	⚡ Caniveau
⚡ Borne Incendie	☎ Haie	☎ Coffret E.D.F.	☎ Calvaire	⚡ Bord chaussée
⚡ Poteau Incendie		☎ Poteau Télécom	☎ Borne hectométrique	⚡ Bâtiment
⚡ Compteur d'eau		☎ Plaque Télécom	☎ Borne kilométrique	
⚡ Bouche à clé (Gaz)				
⚡ Clôture				

**1 - Prescriptions techniques**

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 1 du livret 2 sont applicables.

**2 - Prescriptions urbaines**

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 2 du livret 2 sont applicables.

**3 - Prescriptions architecturales**

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 3 du livret 2 sont applicables.
- En particulier, les murs en pierre existants repérés ci-contre seront obligatoirement conservés.
- Le puits existant en pierre sera conservé.

**4 - Prescriptions paysagères**

- L'ensemble des prescriptions obligatoires communes explicitées au chapitre 4 du livret 2 sont applicables.

