



648 Rue de la Pépinière
76190 Sainte Marie des Champs

COMMUNE DE NORMANVILLE

LOTISSEMENT L'ALLEE DE VIENNE

Lotissement de 4 lots à bâtir

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PA 10

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Création	3 OCTOBRE 2023
2	Correction référence PLU zone AU	20 OCTOBRE 2023

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement.

Les prescriptions contenues dans ce règlement complètent les dispositions applicables en zone AU du PLU de Normanville.

Il est précisé que l'arrêté portant autorisation du lotissement ne comporte pas permis de construire et qu'en conséquence aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande de permis d'aménager et sera approuvé par l'Autorité Administrative par son permis. Les pièces du dossier au nombre desquelles figure le présent règlement seront publiées au Bureau des Hypothèques après que le lotissement aura été approuvé.

Le respect du présent règlement sera assuré :

- Par l'Administration,
- Par l'Association Syndicale libre dont les statuts seront annexés au présent règlement par le lotisseur,
- Par tout propriétaire qui peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de la carence de l'Administration ou de l'Association Syndicale.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Approbaton Administrative

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après approbation administrative du présent projet de lotissement.

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Application des dispositions de l'Article AU1 du PLU de Normanville.

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Application des dispositions de l'Article AU2 du PLU de Normanville.

Article 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Application des dispositions de l'Article AU3 du PLU de Normanville, complétées par les dispositions suivantes :

Une aire de collecte des ordures ménagère est aménagée à l'entrée du lotissement. Cette aire sera utilisée uniquement les jours de collecte. Les acquéreurs ont l'obligation de ne pas entreposer leurs containers OM en dehors des jours de collecte sur cette zone.

Article 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Application des dispositions de l'Article AU4 du PLU de Normanville, complété par les dispositions suivantes :

Les acquéreurs ne devront se raccorder aux réseaux qu'en utilisant les branchements posés en limite de propriété.

Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires, des frais de fourniture, de pose et de location de compteurs.

4.1 Eau potable

Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable en attente.

4.2 Assainissement eaux usées

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété. Le raccordement se fera en fond de cunette.

4.3 Assainissement eaux pluviales

Le propriétaire de chaque lot ne doit réaliser aucun aménagement qui entrave le libre écoulement des eaux des fonds supérieurs vers les fonds inférieurs (Art.640 du Code Civil).

Sur chaque parcelle privative, l'infiltration et le stockage à la parcelle des eaux ruisselées provenant des surfaces imperméabilisées sera réalisée par la mise en œuvre de noues ou tranchées de stockage/infiltration dimensionnées pour l'occurrence centennale.

Concernant, le dimensionnement des ouvrages d'infiltration individuels à mettre en œuvre sur chaque parcelle : L'acquéreur a la faculté de faire réaliser une étude spécifique de dimensionnement hydraulique.

Pour garantir le bon fonctionnement hydraulique de l'aménagement futur, ces ouvrages d'assainissement devront être réalisés dans les règles de l'art, conservés au fil des années et entretenus régulièrement pour en garantir le bon fonctionnement. En matière d'entretien, les futurs acquéreurs devront :

- Nettoyer les gouttières et les regards pour éviter le colmatage des structures drainantes ;
- Décolmater les surfaces drainantes en cas de dysfonctionnements ;
- Remplacer les matériaux à l'intérieur de la structure si le dé-colmatage n'est pas efficace.



Schéma de principe tranchée de stockage/infiltration en parcelle privée

Il est rappelé qu'il est conseillé de mettre en place un dispositif de réutilisation des eaux de pluie recollées pour un usage non domestique (en réseau secondaire pour les sanitaires par exemple). Une cuve peut être mise en place sur le terrain en amont du massif drainant ou de la noue. Attention, elle ne remplace en aucun cas l'infiltration prévue sur la parcelle.

4.4 Autres réseaux (électricité, téléphone)

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Application des dispositions de l'Article AU5 du PLU de Normanville

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

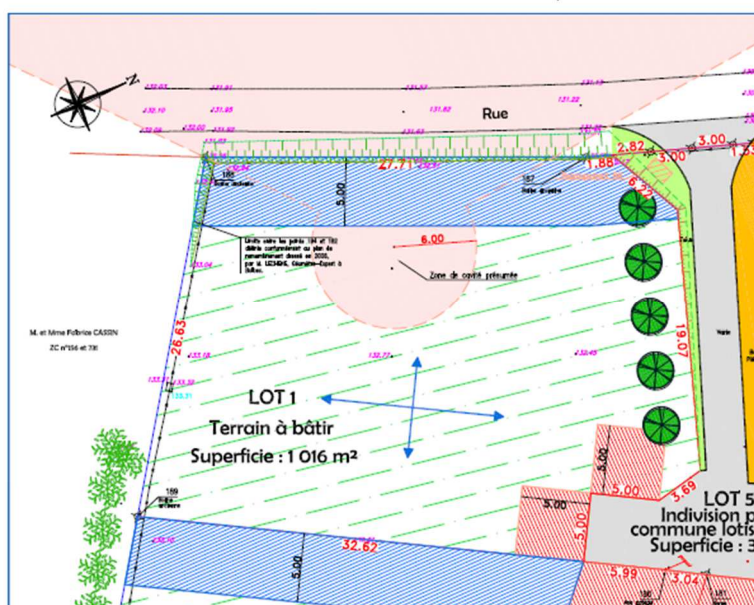
Application des dispositions de l'Article AU6 du PLU de Normanville, complété par les dispositions suivantes :

Aucune construction ne pourra être implantée dans les zones définies comme telles au règlement graphique (PA9-01).

Dispositions particulières concernant le lot N°1 :

Le lot 1 a fait l'objet de sondage profond afin de vérifier la possible présence d'une anomalie souterraine. Le rapport ESIRIS Rp-RO21 2004-1 ind B du 16 aout 2021 conclut à l'absence de vide franc, précise que l'anomalie est d'origine naturelle et préconise la mise en place d'un périmètre de prescription technique.

Ce périmètre de prescription technique indique qu'aucun dispositif d'infiltration des eaux pluviales ne pourra être positionné à l'intérieur de ce périmètre et qu'une étude G2 sera à réaliser lorsque l'implantation de la future construction sera définie. L'aménageur précise qu'il prendra à sa charge la réalisation de cette étude avec les données du futur acquéreur du lot 1.



Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Application des dispositions de l'Article AU7 du PLU de Normanville, complété par les dispositions suivantes :

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Définition : La limite séparative du lotissement est composée de l'ensemble des limites qui séparent l'unité foncière du lotissement au foncier extérieur au lotissement hors domaine public.

Application des dispositions l'Article UA7 du PLU de Normanville

7.2 Par rapport aux limites internes

Définition : Une limite interne de lotissement est composée des limites séparatives intérieures au lotissement : il s'agit des limites liées à la division intérieure du projet, qui délimitent les parcelles

privatives entre elles ainsi qu'avec le ou les nouvelles voiries de desserte créées à l'intérieur du lotissement.

En dehors des zones inconstructibles définies au PA9-01, Les constructions implantées dans les lots 1, 2, 3 et 4 pourront être implantées sur limite interne au lotissement ou respecter une distance minimum de 2m par rapport aux limites internes.

En complément,

Les abris de jardin (de moins de 20m²) pourront être implantés en dehors des zones de constructibilité :

- soit en limite séparative.
- soit avec un recul au moins égal à 1,00m.

Cas particuliers - Piscines

Les piscines, couvertes ou non, enterrées ou semi-enterrées doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à toute limite séparative de parcelle

Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Application des dispositions de l'Article AU8 du PLU de Normanville.

Article 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Application des dispositions de l'Article AU9 du PLU de Normanville complétées par les dispositions suivantes :

L'emprise au sol et la surface de plancher autorisée sont précisées dans le tableau annexé au présent règlement.

Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Application des dispositions de l'Article AU10 du PLU de Normanville.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Application des dispositions de l'Article AU11 du PLU de Normanville

Article 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Application des dispositions de l'Article AU12 du PLU de Normanville complétées par les dispositions suivantes :

Chaque lot doit disposer d'un espace permettant le stationnement hors voie privée de deux véhicules.

Tout stationnement sur l'emprise de la voie de desserte interne est strictement interdit.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Application des dispositions de l'Article AU13 du PLU de Normanville, complétées par les dispositions suivantes :

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.

Obligation de conserver et entretenir toutes les plantations réalisées par l'aménageur en propriétés privées telles que mentionnées au PA8-03.

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

CAG PROMOTION

648 rue de la pépinière
76 190 SAINTE MARIE DES CHAMPS

COMMUNE DE NORMANVILLE

LOTISSEMENT L'ALLEE DE VIENNE

CERTIFICAT DU LOTISSEUR

SURFACES ATTRIBUEE AUX LOTS :

Lot	Surface du lot	Emprise au sol (maxi)	Surface de plancher (maxi)
1	1016m ²	330m ²	400m ²
2	1208m ²	330m ²	400m ²
3	1048m ²	330m ²	400m ²
4	1000m ²	330m ²	400m ²
Voirie	319m ²	N/A	N/A
Total	4591m²	1320m²	1600m²
PLUi	4591m²	1377m²	N/A

A Sainte Marie des Champs, le 03 octobre 2023

Le Président


CAG Promotion
648 Rue de la Pépinière
76190 Ste Marie des Champs
Tél. 06.32.51.65.24
Siret: 798 870 374 00013 - Rouen

Alexis GIRAUD

ANNEXE

Extrait du CODE CIVIL

Article 640

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

Créé par- Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par Loi 1898-04-08 art. 1 Bulletin des lois, 12^os., B 1970, n ° 34577

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.