

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE D'ANDE

S.A.S. Le chêne jaunet
54 rue du Général de Gaule
27340 PONT DE L'ARCHE
Tél: 02.32.23.26.56

" LA RESIDENCE LES GRANDS BOIS "
rue du beau soleil

60 lots dont 56 à bâtir

Etude
Conception
Réalisation
Environnement

24, Rue du 1er Mai - 76500 Elbeuf
Tél. : 02 35 77 10 12 - Fax : 02 35 77 10 33
Site Web : <http://perso.wanadoo.fr/ecre>
E-mail : ecre@wanadoo.fr

VOIRIE, ASSAINISSEMENT et RESEAUX DIVERS
SIGNALETIQUE, AMENAGEMENT DE SECURITE

Ind.	Date	Modifications

Date: Mars 2011

Règlement intérieur + tableau parcellaire

Demande de permis d'aménager

PA 10

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE ANDE (27430)

PROPRIETE DE LA SAS LE CHENE JAUNET

La Résidence « Les Grands Bois »

Rue du Beau Soleil

60 lots dont 56 lots de terrain à bâtir

Demande de permis d'aménager

REGLEMENT INTERIEUR

E.C.R.E.
Bureau d'Etudes V.R.D.
Coordination
24 rue du 1er Mai
76500 ELBEUF
Tél. : 02.35.77.10.12

REGLEMENT INTERIEUR DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

ARTICLE 1 DESTINATION DU LOTISSEMENT

- 1.1 Objet du règlement intérieur
- 1.2 Caractère obligatoire du règlement intérieur
- 1.3 Périmètre, désignation
- 1.4 Destination du lotissement
- 1.5 Configuration des lots - Parcellaire

ARTICLE 2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3 CLOTURES DES ACCES

ARTICLE 4 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 5 VOIES - ACCES AUX PARCELLES

- 5.1 Propriété du sol et généralités
- 5.2 Accès aux parcelles
- 5.3 Obligation de souffrir les travaux

ARTICLE 6 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES **Application de l'article 1NAha4 du POS**

- 6.1 Voirie et annexes
- 6.2 Parcelles individuelles

Annexes - Règles applicables au secteur 1 NAha des lots de terrain à bâtir 1 à 56
- Tableaux parcellaires et SHON

OBJET DU REGLEMENT INTERIEUR FORCE OBLIGATOIRE

ARTICLE 1 DESTINATION DU LOTISSEMENT

1.1 Objet du règlement intérieur

Le présent règlement intérieur a pour objet de fixer les règles imposées dans le lotissement « La Résidence Les Grands Bois » située "**Rue du Beau Soleil**" à ANDE (27430) qui sera réalisée par la SAS LE CHENE JAUNET – 54 Rue du Général de Gaulle – 27340 PONT DE L'ARCHE.

A) Règles d'Urbanisme

Les règles d'Urbanisme qui s'appliquent, en priorité, au lotissement "Rue du Beau Soleil" sont celles figurant au règlement du P.O.S. de la Commune de ANDE pour la zone 1 NAha, articles 1 à 15.

Le règlement de la zone 1 NAha est annexé au présent règlement intérieur.

B) Prescriptions spéciales applicables au lotissement Rue du Beau Soleil

Des prescriptions spéciales figurent dans le présent règlement intérieur concernant notamment les accès aux parcelles

Ces prescriptions qui sont plus contraignantes et restrictives que celles figurant au P.O.S. s'appliqueront lors de la délivrance des permis de construire.

1.2 Caractère obligatoire du règlement intérieur

Les règles édictées dans le présent règlement s'imposeront au lotisseur et aux propriétaires des lots.

Le présent règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, 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 et de reventes ou locations successives.

Le respect des règles du présent règlement intérieur est assuré par tout propriétaire du lotissement, par tout représentant de la Commune ou par tout représentant de l'autorité administrative.

1.3 Périmètre, désignation

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement « Résidence Les Grands Bois » Rue du Beau Soleil à ANDE (27430) est constitué par cinq parcelles cadastrales figurant au cadastre de la Commune avant division sous les n° 44, 45, 46, 47, 48 de la section ZA, une parcelle non cadastrée constituant actuellement un chemin d'exploitation et une parcelle non constructible située en zone ND cadastrée section A n° 451, l'ensemble des sept parcelles représentant une superficie de 67.921 mètres carrés environ.

1.4 Destination du lotissement

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation leurs extensions et leurs annexes et des constructions destinées à abriter éventuellement des activités de service qui peuvent s'exercer dans une partie de l'habitation sous les réserves figurant à l'article 1 NAha1 du POS.

1.5 Configuration des lots - Parcellaire

Les limites séparatives des lots portées sur le plan de règlement graphique ne le sont qu'à titre indicatif et pourront être modifiées par la suite, sans suppression de lot et sans que cette modification ne donne lieu à une nouvelle demande d'autorisation et de modification du lotissement, à condition toutefois que soient respectées pour chacun des lots créés les règles du présent règlement et du règlement de la zone concernée du plan d'occupation des sols.

ARTICLE 2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition PA 4 indique les zones constructibles et précise :

Pour chaque parcelle, l'obligation de respecter une marge de recul de six mètres (6 ml) au minimum pour les constructions par rapport à l'emprise des voiries futures des voiries existantes et par rapport aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées parallèles ou perpendiculaires à la rue. En cas de construction à angle ouvert, c'est la partie la plus longue du faîtage qui devra être implantée parallèle ou perpendiculaire à la Rue.

Les autres règles d'implantation à respecter seront celles figurant aux articles 1 NAha6, 1 NAha7, 1 NAha8, 1 NAha9, 1 NAha10 de la zone 1 NAha du P.O.S. de la Commune d'ANDE en cours de validité.

ARTICLE 3 CLOTURES

3.1 Clôtures des accès sur voirie

Implantation des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques

Les clôtures seront implantées en limite d'emprise publique, sauf :

Au droit des accès aux parcelles

Les clôtures seront implantées sur le périmètre de ces accès, de façon à laisser libre la possibilité de faire stationner un véhicule en dehors de l'emprise des voies publiques (chaussées et trottoirs).

Les portails d'accès seront implantés à 5 ml en retrait des emprises publiques et ouvriront vers l'intérieur des parcelles.

3.2 Clôture Nord et Est en limite de zone ND boisée

Les parcelles bordant le chemin forestier situées en zone ND au Nord et à l'Est du lotissement seront obligatoirement dotées de clôture de 1 m 80 de hauteur au minimum.

Il est formellement interdit de mettre en place des portillons dans les clôtures séparant le lotissement de la zone boisée.

ARTICLE 4 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Application de l'article 1 NAha 13 du règlement du P.O.S.

Les plantations figurant au plan VRD seront réalisées par le lotisseur. Le choix des arbres qui seront plantés sera arrêté en accord avec les Services Techniques de la Ville de ANDE conformément aux « annexes plantations » du POS.

ARTICLE 5 VOIES - ACCES AUX PARCELLES

5.1 Propriété du sol - généralités

Les voies publiques extérieures au lotissement comprennent :

- * La Rue du Beau Soleil
- * Le chemin rural n° 12 dit de la Longue Pièce

Les voies nouvelles et les réseaux situés à l'intérieur du lotissement seront construits par le lotisseur et remis gratuitement après leur achèvement à l'Association Syndicale libre du lotissement.

En cas de convention passée entre la Ville d'ANDE et le lotisseur, les voies nouvelles et les réseaux pourront être remis directement à la Ville sans constitution de l'Association Syndicale.

Les emprises du bassin de rétention, lots n° 58 seront également remises gratuitement à l'Association Syndicale ou à la Ville d'ANDE.

Le lot servant d'assiette au transformateur électrique sera cédé gratuitement à l'EDF.

5.2 Accès aux parcelles

Les accès aux parcelles seront construits par le lotisseur sur le domaine public. Les entrées charretières implantées en domaine privé, hors clôtures seront construites et entretenues par les acquéreurs à leurs frais.

Les accès aux parcelles seront obligatoirement utilisés par les acquéreurs pour accéder à leur propriété et pour stationner éventuellement hors des chaussées et trottoirs.

Les propriétaires des parcelles ne pourront créer d'autres accès en dehors de ceux prévus au plan parcellaire et règlement graphique sans autorisation spéciale et expresse du lotisseur et de la Commune d'ANDE.

5.3 Obligation de souffrir les travaux

La Commune aura le droit de placer dans l'emprise des voies et espaces libres, le mobilier urbain qu'elle jugera utile.

ARTICLE 6 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Application de l'article 1 NAha 4 du POS

6.1 Voirie et annexes

Les eaux pluviales des ouvrages communs Voirie – Trottoirs seront collectées par des noues d'infiltration engazonnées.

Les noues se déverseront dans un bassin construit dans l'emprise du lot n° 58 par le lotisseur.

6.2 Parcelles individuelles

Les eaux pluviales provenant des parcelles, constructions et aménagements divers seront éliminées dans l'emprise des dites parcelles soit par des ouvrages de stockage, soit par des ouvrages d'infiltration.

Les ouvrages réalisés dans l'emprise des parcelles et leur entretien seront à la charge des acquéreurs.

Le raccordement des ouvrages d'élimination des eaux pluviales provenant des parcelles dans les noues implantées dans l'emprise des voiries est formellement interdit.

***Dispositions applicables
à la zone 1NAha***

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone d'extension résidentielle de l'urbanisation au lieu-dit « Les Puchots ».

Les activités (voire les équipements implantés le cas échéant dans la zone) ne doivent pas porter atteinte aux qualités résidentielles de leur environnement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1NAha 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES

I- Rappel

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- dans les espaces boisés classés à protéger, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.
- **Les jardins familiaux et leurs abris ou remises**, à l'exclusion de tout volume de récupération tels que caravanes, wagons, carcasses de voitures, et dans la mesure où l'autorisation de construction d'abris de jardin n'entraîne aucun apport ou mouvement de terre ni fondations sont admis.

II- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- **les constructions à usage d'habitation** et leurs annexes ;
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 15 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **les constructions destinées aux équipements publics** ou aux **équipements d'intérêt général** à usage cultuel, culturel, de formation, de loisir, sportif, hospitalier, sanitaire, scolaire, social ou administratif, sous réserve qu'elles s'intègrent par leur aspect et leur volumétrie au caractère du voisinage.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes qui ne respectent pas les règles des articles 1NAha.3 à 1NAha.15 dans la mesure où elles s'inscrivent en prolongement du bâti existant, sans réduire les marges de recul existantes.
- L'adaptation ou la réfection des constructions et installations interdites par l'article 1NAha.2 sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers pour le voisinage résultant de leur présence dans le cœur des hameaux.

- les **activités de bureau, de services, d'artisanat et de commerces**, dans la mesure où elles s'exercent dans l'habitation et à condition qu'elles n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements.

III- Divers :

- les **exhaussements et affouillements de sol**, directement liés aux travaux de construction autorisés :
En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

IV- Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation :

- **Dans les parties de la zone inondable admettant des constructions, sont autorisés sous conditions :**
 - les travaux d'entretien et de gestion courants notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures ;
 - les changements de destination qui ne conduisent pas à une augmentation du nombre de logements ;
 - les travaux de mise aux normes du bâti à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 10 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent plan ;
 - les travaux d'extension et de rénovation des bâtiments d'activités industrielles et artisanales à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent plan ;
 - les travaux d'extension et de rénovation des autres constructions, dans la limite la plus favorable entre :
 - * d'une part, 15 m² d'emprise au sol ;
 - * d'autre part, 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent plan ;Les annexes non habitables, comme les garages et les abris de jardin, ne rentrent en compte dans ce calcul que si elles nécessitent un remblaiement.
- la reconstruction, après démolition ou sinistre autre que l'inondation, dans les conditions suivantes :
 - * le premier niveau de plancher sera édifié 20 cm au-dessus de la cote de la crue de référence ; cette cote est calculée par extrapolation entre les deux cotes atteintes par la crue de 1910 au droit des limites amont et aval de la commune.
 - * le nombre de logements ne sera pas supérieur à celui existant à la date d'approbation du présent plan.

9

ARTICLE 1NAha: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits :

- l'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage industriel, d'activités hôtelières, à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles ; d'activités, de bureau, d'artisanat, de commerce ou de services qui ne sont pas expressément autorisées à l'article 1.
- les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds...
- l'ouverture de carrière
- les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir
- le stationnement des caravanes isolées constituant un habitat permanent lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique
- les abris de jardin et remises qui ne répondent pas aux prescriptions édictées pour ce type de construction par le présent règlement (voir notamment art. 1, 9, 10, 11)

II- Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation :

• Dans les parties de la zone inondable non constructibles, sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent, et notamment la création de sous-sol, l'aménagement des sous-sols existants en locaux habitables ainsi que tout exhaussement, remblai, digue, clôture pleine et mur autres que ceux autorisés aux articles 1, 9 et 11.

• Dans les parties de la zone inondable admettant des constructions, sont interdits :

- l'implantation de nouveaux équipements sensibles, tels que les centres de secours, hôpitaux, cliniques, maisons de retraite et centres accueillant des personnes à mobilité réduite.
- l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables ;
- la création de sous-sols ;
- tout exhaussement, remblai, digue, clôture pleine et mur autres que ceux autorisés aux articles 1, 9 et 11.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1NAha 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions et/ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.
- Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.
- L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 1NAha 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

- Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation, l'assainissement autonome est interdit.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

- On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
En particulier, les rejets autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents ; si leur nature l'exige, des prétraitements peuvent être exigés.
- En l'absence de réseau d'assainissement public ou en cas de réseau insuffisant, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.
Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toute les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont :
 - * dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse, etc.).
 - * une limitation de débit par stockage ou autre devra être réalisée afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents : commune, département, syndicats...)
- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à la station d'épuration.
- En l'absence de réseau public, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant la résorption, l'évacuation et le prétraitement si nécessaire des eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuileur.

- Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, le cas échéant

Autres réseaux

- **Distribution EDF / Télécom**

Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.

- **Distribution radiodiffusion – Télévision - Multimédia**

Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.

Les constructions à usage d'habitation collective, les groupes d'habitation et les lotissements devront être équipés d'antennes collectives.

- Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs).
- Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation afin d'éviter ou de réduire les dommages aux biens existants résultant d'une crue de référence, il est conseillé de prendre préventivement toutes dispositions adéquates, telles que :
 - * Séparer le réseau électrique d'alimentation du niveau inondable, du réseau des autres niveaux ;
 - * Mettre en place un clapet anti-retour, pour tous réseaux pluviaux ou unitaires, en cas de débordement ou de mise en charge du réseau.

ARTICLE 1NAha 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie de 800 m² au moins.

ARTICLE 1NAha 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées parallèles ou perpendiculaires à la rue :
 - * en retrait par rapport à l'alignement :
 - De 6 m au moins ;
 - Ou avec un retrait équivalent à celui des constructions voisines si elles son implantées, en retrait de moins de 6m.
- Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (véranda, auvent, emmarchements, rampes...) peuvent être admis dans la marge de recul.
- Des implantations différentes pourront être admises sauf application d'une servitude d'alignement ou d'emplacement réservé :
 - * pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : prolongement ou reconstitution d'un ordonnancement bâti en retrait par rapport à l'alignement, avec une construction voisine existante, en bon état et de volume comparable.

ARTICLE 1NAha 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées :
 - En retrait des limites séparatives :
 - * La longueur de vue directe, à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 6 mètres si elle comporte des vues principales et de 3 mètres dans le cas contraire, sauf convention résultant d'un contrat de droit privé.
 - Une implantation sur la limite séparative peut être autorisée :
 - * lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifée en limite séparative.
 - * lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables ;
 - * lorsque leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage.
- Pour les constructions d'annexes, une implantation en limite séparative est autorisée, si leur hauteur en limite n'excède pas 5,50 mètres au faîtage (3,50 mètres en cas de toiture monopente) ou si elles s'adossent à des constructions existantes de volume équivalent sur la parcelle voisine.
En cas de toiture monopente, la pente est orientée vers l'intérieur de la parcelle.
- Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

ARTICLE 1NAha 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :
 - * la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des vues principales assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation ou de travail.
 - * la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 3 m si les façades en vis-à-vis ne comportent pas de vues principales.

ARTICLE 1NAha 9 : EMPRISE AU SOL

I-

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol maximale des abris de jardin et remises n'excèdera pas 3m x 3m.

II- Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation :

• Dans les parties de la zone inondable admettant des constructions :

- l'emprise au sol des remblais sera limitée au strict nécessaire des constructions ou extensions autorisées.
- l'emprise au sol des constructions et remblais nécessaires à la mise hors eau des nouvelles constructions sera limitée à 30% de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes et implantées antérieurement à la publication de l'acte approuvant ce plan, une extension pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :
 - * d'une part, le plafond défini en application du ratio fixé ci-dessus ;
 - * d'autre part, les plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 30% de l'emprise au sol existante antérieurement à la publication de l'acte approuvant ce plan, pour les bâtiments d'activités économiques.

ARTICLE 1NAha 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) au faitage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à :
 - 10 m et R+1+combles pour les constructions à usage d'habitation autorisées. Les combles ne doivent compter qu'un seul niveau habitable.
 - 12 m pour les autres constructions.
- La hauteur des abris de jardin et remises est limitée à 5,50 m en cas de toiture à 2 pentes (3,50 m en cas de toiture monopente).

ARTICLE 1NAha 11 : ASPECT EXTERIEUR

I-

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment l'organisation générale de la façade devra être préservée : les bandeaux, les corniches, les appareillages de briques ou de pierres conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect ; les souches de cheminées et les lucarnes existantes devront dans toute la mesure du possible, être conservées.
- Aspect des façades : brique et pierre "de pays" ou enduits de tons similaires pour les constructions à usage d'habitation ; S'y ajoutent, bois peints et bardages métalliques de composition chromatique en harmonie avec le village, pour les autres constructions autorisées;
Les recours à d'autres matériaux doivent rester exceptionnels et les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ne doivent pas rester apparents.
- Les abris de jardins, annexes et extensions ne doivent pas être constitués de volumes de récupération (caravanes, carcasses de voiture...) et sont d'aspect similaire aux constructions principales. Les vérandas sont proportionnées à la taille des constructions sur lesquelles elles se greffent.
- Couvertures : toits à 2 (voire 4) pans ; 40° mini sauf pour les annexes, abris de jardin et bâtiments d'activités pour lesquels une couverture monopente (22° mini) ou une couverture à pente nulle peuvent être autorisées.
La petite tuile plate vieillie, l'ardoise naturelle ou tous matériaux similaires de module et de teinte sont prescrits pour les constructions à usage d'habitation ; S'y ajoutent le bac acier laqué pour les constructions à usage d'activités et les annexes.
Les recours à d'autres matériaux doivent rester exceptionnels (par exemple : shingle pour les annexes de dimensions réduites).
- Clôtures : les types de clôtures admis sur rue sont les murs en pierre ou enduits, d'une hauteur maxi de 2,20 m ; les murs bahut de 0,80 m maxi surmontés d'un dispositif à claire voie et les grilles ; les plaques sur poteaux béton sont interdites.
- Les publicités, enseignes ou pré-enseignes, par leurs formes, leurs couleurs, leurs dimensions, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades et aux perspectives architecturales du village.
- Les citernes de gaz ou de mazout doivent rester non visibles de la voie publique.
- Sur l'existant, la conservation de caractéristiques anciennes est requise : essentages, chaînages, corniches, rythme et proportions des percements de façade, lucarnes ; grilles, murs, pans de bois.

II- Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation :

- **Dans les parties de la zone inondable non constructibles :**

- les murs de clôture sont interdits. Les clôtures seront constituées de piquets ou de poteaux espacés de plus de 3 mètres, sans saillie de fondation, et de 5 fils maximum, sans grillage.

- **Dans les parties de la zone inondable admettant des constructions sous conditions :**
 - sont autorisés les murs parallèles au courant, situés à plus de 15 m de la berge du lit mineur de la rivière ou de ses bras, ou attenant à une habitation.
 - tous les murs de clôtures peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils soient ajourés sur la moitié de leur hauteur.
 - les clôtures seront constituées de piquets ou poteaux espacés de plus de 2 mètres, sans saillie de fondation, constituées de fils sans grillage espacés de 15 cm ou d'un grillage de maille minimale 20 cm x 10 cm.

ARTICLE 1NAha 12 : STATIONNEMENT

- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
 - pour les **constructions à usage d'habitation** :
 - * Deux places par logement dont une couverte ;
 - * Logement social : une place par logement
 - pour les activités de bureau, commerces, services ou artisanat, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, clients, personnels, visiteurs ; livraisons; deux-roues) quelle que soit leur destination (flotte commerciale...).
 - **constructions ou établissements non prévus** ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant.
 - Les utilisations nouvelles, résultant de changements d'affectation, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions. Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat, sans création de logement supplémentaire.
 - Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE 1NAha 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **35% au moins de la surface du terrain seront conservés en pleine terre.**
- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, les marges de recul imposées...) doivent être traitées en espaces libres paysagés et plantés.
- Des haies vives, composées de plusieurs essences (voir annexe « Plantations ») peuvent doubler les clôtures sur rue et sont de préférence implantées côté extérieur de la clôture. La constitution d'écrans visuels avec des bandes de végétation (haies, alignements) est requise dans le cas d'aires de stockage, de stationnement et d'activités extérieures. La qualité des traitements proposés sera appréciée au regard des effets recherchés en terme d'intégration visuelle, de nature des essences (voir annexe « Plantations »), de taille et de nombre des sujets plantés (ou abattus).
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit : toute construction doit respecter une marge de recul non aedificandi de 15 m par rapport aux EBC.

**Section III : POSSIBILITÉS d'utilisation
du sol**

ARTICLE 1NAha 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé dans la zone 1NAha. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

ARTICLE 1NAha 15 : DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.



NNA
LE CAS BEAUX

UB

UB
LA FERRE MARIE

INAH
LES PIGNONS

UB

ME

NC

NC
112

UB

UB



NNA
LE CAS BEAUX

UB

UB
LA FERRE MARIE

INAH
LES PIGNONS

UB

ME

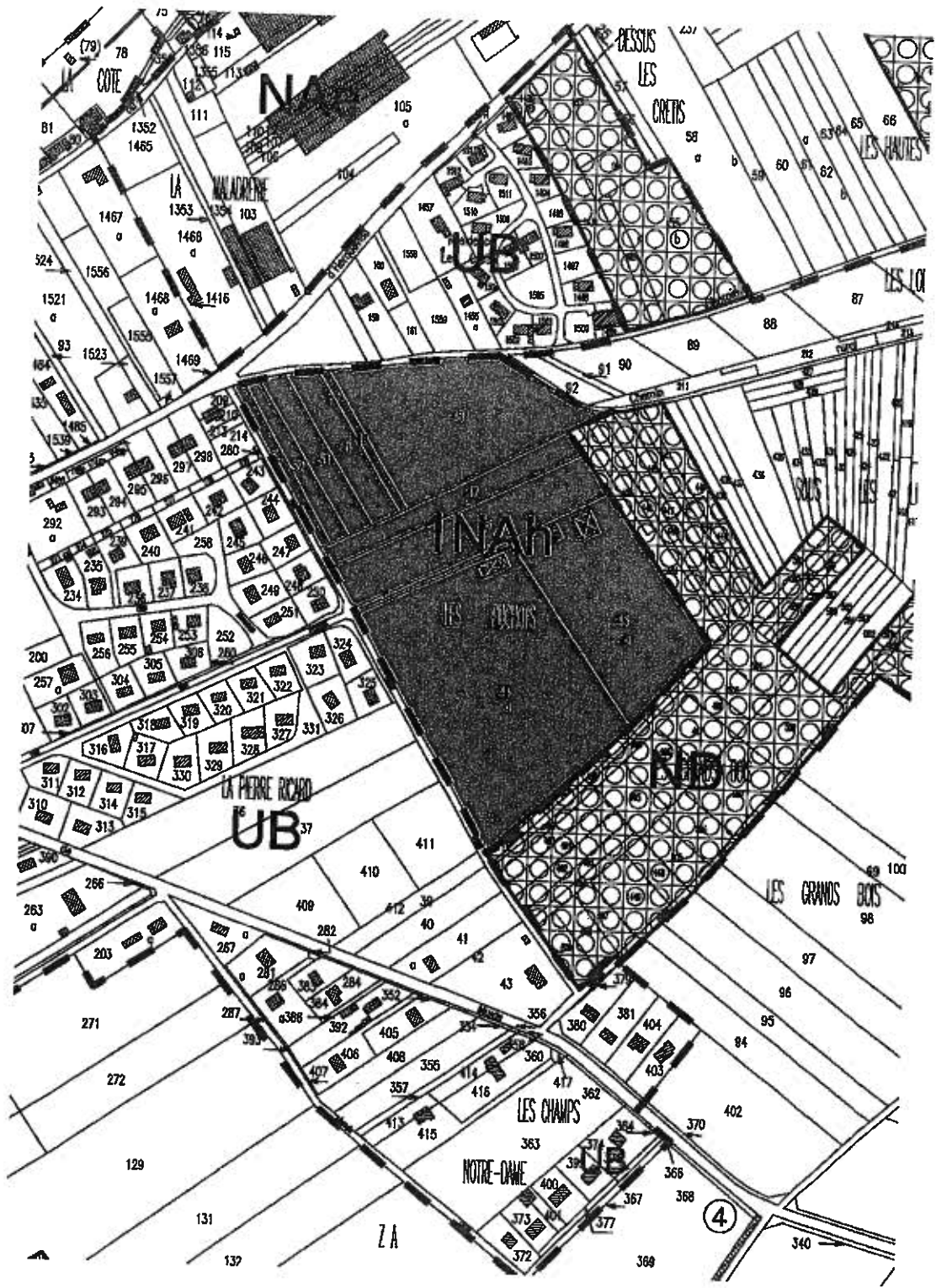
NC

NC
112

UB

UB

Extrait du plan de zonage du POS après modification



DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE ANDE

LA RESIDENCE « LES GRANDS BOIS »

Rue du Beau Soleil

60 lots dont 56 lots à bâtir

TABLEAU PARCELLAIRE

N°	SURFACE DES LOTS	S.H.O.N.	AFFECTATION
1	998 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
2	872 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
3	873 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
4	874 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
5	874 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
6	874 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
7	898 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
8	914 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
9	840 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
10	840 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
11	873 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
12	840 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
13	988 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
14	943 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
15	927 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
16	920 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
17	920 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
18	920 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
19	991 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
20	920 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
21	920 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
22	908 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
23	1.486 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
24	1.053 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
25	1.252 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
26	1.018 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
27	880 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
28	880 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
29	907 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
30	1.040 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
31	1.462 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
32	840 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
33	912 m ²	300 m ²	Lot à bâtir

34	939 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
35	940 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
36	979 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
37	887 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
38	860 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
39	1.045 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
40	908 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
41	990 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
42	1.238 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
43	949 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
44	943 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
45	1.119 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
46	987 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
47	1.134 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
48	1.007 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
49	1.024 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
50	1.046 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
51	1.176 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
52	840 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
53	840 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
54	840 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
55	840 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
56	1.122 m ²	300 m ²	Lot à bâtir
57	7.871 m ²		Voirie
58	1.050 m ²		Bassin
59	4.674 m ²		Espace vert
60	16 m ²		Transformateur
	67.921 m ²		