

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT

Zone ND

Délibération du Conseil Municipal du 29/12/1981 approuvant le P.O.S
et celles du 27/03/1992 et 12/02/1999 le révisant, celles du 15/12/2000,
11/07/2006, 12/12/2009, 17/05/2010 le modifiant
Modification simplifiée le 14 octobre 2011

TITRE III

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE ND

Cette zone non équipée, couvre des emprises naturelles situées d'une part en entré Sud du Bourg de Chauconin, d'autre part sur le fond de vallon du ru de Rutel bordant l'agglomération, et enfin sur la Butte de Montassis, en limite Nord du territoire communal, dont il convient d'assurer la protection en raison de leur intérêt paysager et du caractère des éléments naturels qui les composent.

Cette zone comprend deux secteurs :

-NDa, correspondant à la Butte de Montassis, au fond de vallon, au parc boisé non bâti au Sud de Chauconin, où la protection est très stricte.

-NDb, correspondant aux grandes propriété boisées des châteaux du Martroy et du Poncelet sur lesquelles une protection très stricte des boisements est assurée, mais où une évolution des emprises bâties existantes sera admises tant en extension , qu'en ce qui concerne la vocation de ces bâtiments.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions et installation nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages et réseaux d'eau potable et des réseaux et dispositifs de traitement collectif des eaux usées :
- Les installations et travaux divers s'ils sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En outre, dans le secteur NDb :

- L'aménagement des constructions existantes, ainsi que leur extension dans la limite maximum de 20% de la surface de plancher hors œuvre nette existante à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S. à condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt architectural du bâti, et au caractère paysager des parcs.
- La reconversion des bâtiments existants, à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S. pour un usage d'équipement collectif, ou d'activité d'hôtellerie-restauration. Dans le cadre de cette reconversion, seront admises les annexes ainsi que les extensions accolées ou non dans la limite de 50% de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante, à conditions qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt architectural du bâti ainsi qu'au caractère paysager des parcs.

Article ND 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article ND 1 sont interdites dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ND 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

Article ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristique suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées sera obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

Eaux pluviales : Le rejet direct en rivière des eaux pluviales collectées sur l'opération doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents

Article ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait.

Article ND 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit avec un recul de 3,50 mètres minimum.

Par ailleurs la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une baie de la construction, à tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3,50 mètres.

Article ND 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article ND 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Article ND 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NDa :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur NDb :

La hauteur des aménagements et extensions autorisées, mesurée depuis le niveau du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) la hauteur effective du bâtiment le plus haut existant à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S.

Article ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les aménagements annexes et extensions des constructions existantes devront être harmonisées avec le bâtiment existant sur la propriété tant par leur volume que par le traitement architectural des façades et toiture.

Article ND 12 – STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Article ND13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existante doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'arbres de haut et moyen jets d'essences feuilles de pays.

SECTION III- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article ND 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION SU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

Article ND 15– DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.