

**SECTION 1
CARACTÈRE DE LA ZONE
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

CARACTÈRE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole.

Sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole, horticole et maraîchère.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- un secteur NCa qui correspond au secteur de forte vulnérabilité (E2) du Projet d'Intérêt Général de protection de la ressource en eau et des champs captants de l'Escrebieux (PIG) (cf. Articles 1,3 et 4 ci-après) ;

- un secteur NCb où sont autorisés la transformation et l'aménagement de bâtiments existants pour des activités agricoles, d'hébergement et d'accueil (cf. Article 1) ;

- un secteur NCc qui reprend les abords de la voie ferrée de desserte des Usines Renault (cf. Article 1) ;

- un secteur NCd dans lequel les dépôts de gravats sont autorisés et qui, après remblaiement, sera réaffecté à l'activité agricole (cf. Article 1).

III- RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des plate-formes de l'A1 et du TGV telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type II sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et de l'arrêté préfectoral du 23 août 1999, relatif au classement des autoroutes et voies ferrées à l'égard du bruit.

Compte tenu de la présence éventuelles de sapes et de carrières non répertoriées sur le territoire de la commune, il est conseillé aux futurs constructeurs de s'assurer de la qualité du sous-sol.

IV- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre IV du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE QUE LEURS CONDITIONS DE RÉALISATION ET D'ENTRETIEN SOIENT COMPATIBLES AVEC LE MAINTIEN DE LA QUALITÉ DES EAUX :

La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans le cadre de l'activité agricole, à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 m du corps de ferme.

Les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage ou de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts, aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Les établissements soumis au régime des installations classées dans le respect des conditions fixées à l'article NC 7 et des textes réglementaires les concernant.

Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2.

L'agrandissement mesuré et la transformation pour des besoins familiaux des constructions existantes à la date d'approbation du Plan, à condition que l'ensemble de la construction ne comporte qu'un seul logement.

La création et l'extension des établissements d'élevage sous réserve qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

SONT ÉGALEMENT AUTORISÉS SOUS RÉSERVE

I- QUE LEURS CONDITIONS DE RÉALISATION ET D'ENTRETIEN SOIENT COMPATIBLES AVEC LE MAINTIEN DE LA QUALITÉ DES EAUX

Dans le secteur NCa

La transformation et l'extension des établissements à usage d'activités non agricoles existants sous réserve qu'ils ne comportent pas de dépôts d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Les aménagements et modifications du sol naturel avant construction (remblaiement, comblement d'excavation, ...) doivent être réalisés avec des matériaux inertes (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle provenant de la démolition de constructions).

Les puits et forages liés à l'exploitation des captages d'eau potable.

Quiéry-la-Motte, Règlement

Dans le reste de la zone

Les forages à des fins agricoles.

A l'exception du secteur NCa, la transformation et l'extension des établissements à usage d'activités non agricoles existants sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement immédiat.

II- DE NE PAS PORTER ATTEINTE À LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU :

Dans le secteur NCb

La transformation et l'aménagement de bâtiments existants pour répondre à des besoins d'hébergement et d'accueil dans le cadre d'activités de loisirs (gîtes ruraux, fermes-auberges, manège de chevaux, écuries, ...) à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

La transformation et l'aménagement de bâtiments existants en vue d'une réaffectation liée à l'activité agricole sous réserve qu'il y ait compatibilité avec l'environnement immédiat.

Les forages à des fins agricoles.

Dans le secteur NCc

Les bâtiments liés à l'exploitation de la voie ferrée de desserte des Usines Renault.

Dans le secteur NCd

Les dépôts de gravats sous forme de décharge contrôlée sous réserve qu'il y ait compatibilité avec l'environnement immédiat et à condition qu'ils ne nuisent pas à la réaffectation ultérieure du secteur à l'activité agricole.

ARTICLE NC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 1, y compris les dépôts non organisés pour les besoins de l'agriculture de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - ACCÈS

Conditions d'autorisation d'occuper le sol

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 3 m à une voie publique ou privée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Quiéry-la-Motte, Règlement

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé.

Réalisation des accès

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Dans le secteur NCa, les accès devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle provenant de la démolition de constructions).

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Dans le secteur NCa, les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle provenant de la démolition de constructions).

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÈGLES SPÉCIFIQUES AU SECTEUR NCa

Les ouvrages dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines et de surface (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle provenant de la démolition de constructions).

Ils doivent être installés à l'abri des chocs et donner toute garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

EAU POTABLE

- Dans le secteur NCa

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

- Dans le reste de la zone

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

- Dans le secteur NCa

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Quiéry-la-Motte, Règlement

- Dans le reste de la zone

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé à condition que :

- les eaux soient dirigées vers une installation conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- l'ensemble de l'installation ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau

EFFLUENTS AGRICOLES

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique ; en aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines :

- les eaux pluviales souillées lors de leur ruissellement (voirie, parking, ...) devront être collectées dans les réseaux pour être refoulées, après contrôle éventuel, en dehors de la vallée ;
- les eaux pluviales non souillées (eaux de toiture, principalement) devront être récupérées sur place et infiltrées sur chaque parcelle, quand cela est possible techniquement.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain .

ARTICLE NC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

AXES ROUTIERS

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 35 m de la limite d'emprise de l'A1, ce recul est porté à 100 m de l'axe pour les constructions et installations qui ne relèvent pas des exceptions énumérées à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques ;
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

COURS D'EAU NON DOMANIAUX

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges de l'Escrebieux.

DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Aucune construction à usage d'habitation ou assimilable de par son mode d'occupation ne peut être édifiée à moins de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H \leq 2 L$) sans pouvoir être inférieure à 3 m pour les constructions à usage d'habitat et 4 m pour les bâtiments agricoles ou industriels autorisés.

Les dépôts et installation diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites des zones U d'habitat et 30 NA ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et clôtures autorisées doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts, aires de stockage extérieures et décharges doivent être masqués par des écrans de verdure composés de rideaux d'arbres de haute tige ou des bosquets arbustifs en rapport avec l'importance des dépôts.

Quiéry-la-Motte, Règlement

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

SECTION 3
POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols ont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ARTICLE NC 15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet