

Dispositions applicables à la zone UT

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1. Sont interdits

- En raison de la qualité paysagère, architecturale et patrimoniale du site de la Ferme Saint-Gervais, toute construction non visée à l'article 1.2 ne peut être autorisée.

1.2. Sont autorisés sous conditions

- Les constructions, les installations de la ferme Saint-Gervais à vocation d'hébergement de plein-air, hôtelier-restauration et touristique, de centre de séminaire ou de formation, d'activités événementielles, leur implantation et leur extension, avec ou sans changement de destination, sont autorisées dans la mesure où elles ne remettent pas en cause :
 - la conservation des qualités d'insertion du paysage historique et patrimonial qui accompagne les constructions par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, un traitement inapproprié de l'insertion au site (respect paysager du grand domaine, des points de vue et des perspectives, de la topographie naturelle, valorisation de la présence de l'eau, etc.).
 - la qualité architecturale des bâtiments existants de la ferme Saint-Gervais classés au titre des Monuments historiques.
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, l'entretien, la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans la zone.
- Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU nécessaires à l'entretien et à la gestion de la propriété bâtie et de son parc et à condition que celles-ci :
 - ne conduisent pas à une extension supérieure à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
 - ne remettent pas en cause la conservation des qualités paysagères du parc et la qualité architecturale des bâtiments existants.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement.

- **Cas particuliers**
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.

2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- **Cas particuliers**
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.

- **Cas particulier liés aux milieux aquatiques reportés au règlement graphique**
 - Les constructions nouvelles établies en bordure des rivières, cours d'eau, canaux ou plans d'eau non recouverts doivent respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
 - Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante ou préexistante avant sinistre.
 - Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

2.1.4. Emprise au sol maximale des constructions

- Non réglementé

2.1.5. Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions et des installations doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions existantes.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales.
- Les modifications des constructions existantes et les nouvelles constructions doivent se référer à la palette des couleurs et aux orientations prévues par le Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.2.1. Energies renouvelables et performances environnementales

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les matériaux bio-sourcés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité urbaine et paysagère des sites.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les limites et les fonds de parcelle au contact de la zone N doivent faire l'objet d'un renforcement de la protection végétale sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite de parcelle. La composition doit être favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtres en port libre et présenter un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique : densité des plantations, association de hautes tiges, de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

2.3.1. Espaces libres

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- Les espaces laissés libres de constructions doivent faire l'objet d'une conception paysagère utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les plantes ligneuses locales et non invasives. Ils sont, de préférence, réalisés d'un seul tenant et créent des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent. L'espace compris dans la marge de recul sur rue doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Dans tous les cas un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 250 m² d'espaces libres de constructions.
- L'utilisation de techniques limitant l'imperméabilisation des sols pour les cheminements et les stationnements est à privilégier.

2.3.2. Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 au Code de l'urbanisme

- **Les constructions, les alignements de murs et de façades remarquables (L151-19)**
 - Les murs et les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique ne peuvent être démolis et ou faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
 - Les murs identifiés au titre de l'article L.151-19 ne peuvent être percés au maximum que d'un portail et d'un portillon sur une même unité foncière.
 - Leur réfection doit permettre de maintenir des cavités susceptibles d'abriter des espèces cavicoles (mésanges, amphibiens, lézards...).

2.3.3. Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. Stationnement des véhicules

- Les dimensions des places sont au minimum de 2,5 m x 5 m.
- Les places de stationnement doivent être aménagées de manière à faciliter et sécuriser les manœuvres.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans l'environnement naturel et le cadre bâti.
- A minima, un arbre de haute tige doit être planté toutes les trois places de stationnement.
- Au moins 25% des surfaces de stationnement doivent être en revêtement perméable.

2.4.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions à destination de logements constituées d'au moins 2 logements, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 0,75m² par logement pour les T1 et T2 et de 1,5m² par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m².
- Pour les bureaux, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les commerces et activités de services de plus de 450 m² de surface de plancher et pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les établissements scolaires, il est exigé 1 place pour 8 à 12 élèves.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- **Accès**
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- **Voirie**
 - Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **Eau potable**
 - Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

- **Eaux usées**
 - Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.
 - En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Zone UT

▪ Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

- Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :
 - faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans l'environnement naturel et le cadre bâti ;
 - être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

▪ Electricité – Téléphone - Internet

- Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

▪ Collecte des déchets

- Les constructions à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions.