

# 231309A0 40

## 150105

### ZONE UI

Zone d'activité destinée à recevoir des établissements industriels, scientifiques et techniques, et des activités artisanales et de services.

Cette zone comprend un secteur UIb destiné à accueillir une opération d'ensemble.

*Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.*

### Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UI 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, à l'exception des dépôts liés aux activités autorisées dans la zone.

Les activités telles que définies à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, génératrices de nuisances (bruit, pollution, olfaction) de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles autorisées à l'article UI2.

Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UI2.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (Cf. les dispositions particulières figurant en annexe).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

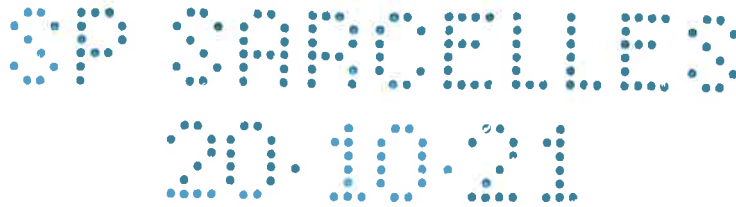
Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

#### ARTICLE UI 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

##### **Secteur UIb :**

Les constructions à usage d'activités telles que définies à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme et uniquement dans le cadre d'une opération d'ensemble.



Les activités polluantes ou bruyantes à condition :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

La reconstruction d'un immeuble :

- après un sinistre ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux sont autorisés dans un délai de 4 ans après le sinistre ou la démolition, dans la limite de la surface de plancher du bâtiment détruit ou démoli,
- à condition que la qualité architecturale et environnementale s'en trouve améliorée.

Les installations, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

Les équipements publics compatibles avec le fonctionnement du service ferroviaire.

## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

### 1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes

La zone UI est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

### 2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolation acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (pièce 6.4).

### 3 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement

### 4 Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains



La commune d'Enghien-les-Bains, limitrophe de Saint Gratien, se distingue par ses ressources thermales qui sont peu profondes et à ce titre vulnérables aux activités anthropiques et notamment aux remaniements urbains.

Ainsi, à l'intérieur des zones légendées 1, 2, 3 (cf. : plan joint en annexe 6. 5.1 du PLU) :

**Au sein de la zone 1 qui présente une très forte vulnérabilité, doivent être interdits :**

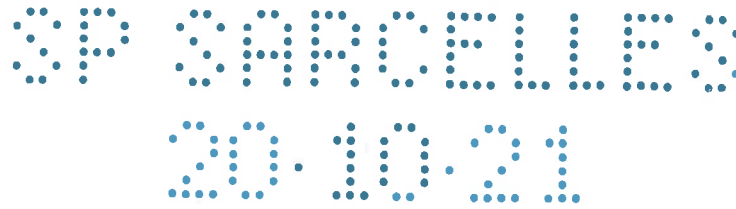
- Toute modification des écoulements et de la qualité de l'eau (pompages, rejets des eaux pluviales par puisard) ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

**Au sein de la zone 1, doivent être autorisés sous conditions :**

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux de fouille ou forage de plus de 2 m de profondeur soumis au non à autorisation d'urbanisme sous condition d'un accord préalable des services de la ville d'Enghien, de la DRIEE, de l'ARS et de la DDT ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

**Au sein de la zone 2 qui correspond à l'amont hydrographique de la nappe doivent être interdits :**

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur
- Tout projet de géothermie ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;



-Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;

-Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen, sont autorisés.

**Au sein de la zone 2, doivent être autorisés sous conditions :**

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;

- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

**Au sein de la zone 3 doivent être interdits :**

-Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;

-Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;

- Tout projet de géothermie ;

- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

**Au sein de la zone 3, doivent être autorisés sous conditions :**

- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

-Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.



Au-delà de la zone 3 pour le bassin d'alimentation de la nappe thermique, doivent être autorisés sous conditions :

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

## Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI 3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 1115 du Code de l'Urbanisme.

#### 1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

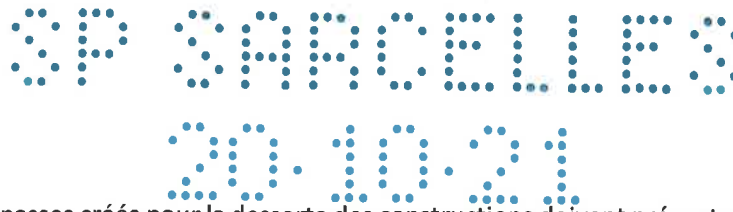
Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

La largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

#### 2 – VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Leur largeur minimale sera de 8 mètres en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres.



Les parties de voies en impasses créés pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UI 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a. – Eaux usées**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (effluents industriels) dans le réseau public d'assainissement, doit préalablement être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

#### **b. – Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ou conformément aux prescriptions du gestionnaire dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

Ainsi, toute construction ou extension ne devront pas aggraver la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être mises en œuvre sur la parcelle.

Des dispositifs tels que des puits, des noues, bassins, récupérateurs d'eau, fossés drainants, réutilisation des eaux pour l'arrosage ... devront être prévus lors de toute opération neuve.

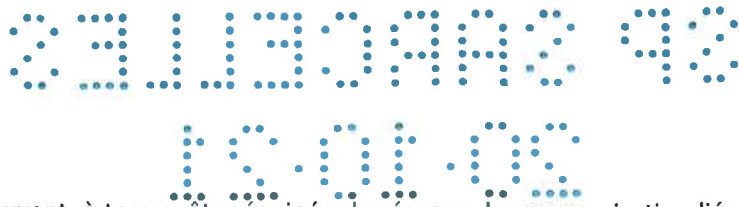
### **3 – ELECTRICITE - TELEPHONE**

L'alimentation électrique depuis le coffret ERDF situé en limite du domaine privé devra être enfouie jusqu'à la construction.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour le réseau de téléphonie.

### **4 – RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION**





La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

## **5 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS**

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (**équipés de dispositifs occultant totalement le stockage**) ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE UI 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS** (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription

## **ARTICLE UI 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions respecteront les prescriptions graphiques définies au document graphique lorsqu'elles existent.

Si aucune ligne de recul ou d'alignement ne figurent au document graphique du PLU, les constructions respecteront un recul d'au moins 4m minimum des voies publiques ou des limites d'emprises des voies privées.

### **Exception :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

Aux surélévations, modifications ou transformations de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la situation existante, d'améliorer la qualité architecturale et ne pas apporter de nouvelles nuisances.

**Sur la RD14**, si aucune ligne de recul ou d'alignement ne figure au document graphique du PLU, les constructions s'implanteront soit à l'alignement ou respecteront un recul d'au moins 4m minimum des voies publiques ou des limites d'emprises des voies privées.

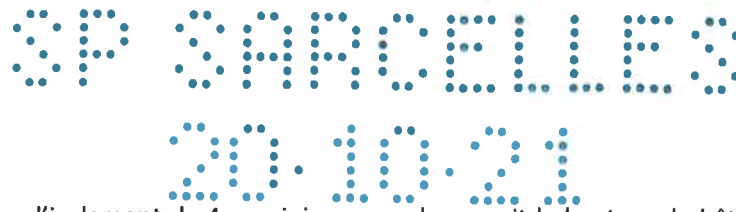
Les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies ferrées et aux autoroutes et voies rapides sont présentés en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE UI 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,



- soit avec une marge d'isolement de 4 m minimum quel que soit la hauteur du bâtiment lorsque le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures à 0.25m<sup>2</sup>, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher,
- soit avec une marge d'isolement (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, avec un minimum de 4 m.

L'implantation d'une construction en limite séparative d'un terrain est interdite si celle-ci sépare la zone UI d'une zone d'habitation.

**Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :**

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux extensions, surélévations, modifications, transformations ou aux réaménagements de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la situation existante, d'améliorer la qualité architecturale et ne pas apporter de nouvelles nuisances.
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

## **ARTICLE UI 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 2/3 de la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies supérieures à 0.25m<sup>2</sup>, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

## **ARTICLE UI 9... EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété.

Secteur UIb :

Aucune prescription

### **Exceptions**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

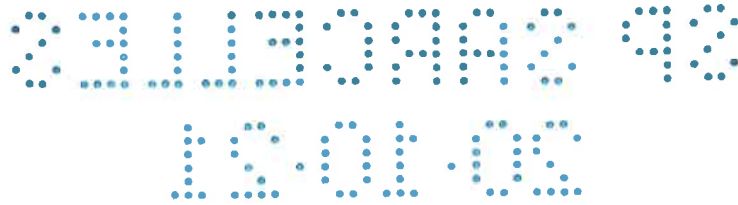
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux surélévations, modifications, transformations ou aux réaménagements des bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la situation existante, d'améliorer la qualité architecturale et ne pas apporter de nouvelles nuisances.

## **ARTICLE UI 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)**

Zone UI :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 16 mètres.





### **Secteur UIb :**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 19 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7 et 8.

### **Exceptions :**

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.
- le réaménagement de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la situation existante, d'améliorer la qualité architecturale et ne pas apporter de nouvelles nuisances.

## **ARTICLE UI 11... ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimensions et notamment l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article-R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

#### **a) Nature des matériaux**

En règle générale, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement de même qualité pour l'ensemble des façades (matériaux et colorations).

#### **Sont interdits:**

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément de revêtement, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton.... Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.

#### **b) Volumes et façades**

Les volumes seront simples et devront respecter la forme urbaine.

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, surélévations, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.



Les sorties de cheminée et de ventilations seront regroupées en volumes simples, ainsi que les chaufferies et machineries d'ascenseurs éventuels. Ils devront, dans la mesure du possible, être inclus dans la toiture.

Les bouches des chaudières à ventouses en façade principale seront interdites.

#### **c) Toitures**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Sont interdites les couvertures en matériaux ondulés non teintés et fibro-ciment non teintés.

#### **d) Clôtures**

Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur.

Elles seront constituées par des grilles, poteaux et treillages avec éventuellement un mur bahut qui n'excédera pas 0,60 m de hauteur.

Les matériaux occultant sont interdits.

Elles seront doublées de haies vives.

Les clôtures en panneaux de béton plein ou ajourés sont interdites.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie. Les parties maçonnées des murets pourront dépasser le tiers de la hauteur autorisée pour masquer éventuellement ces coffrets.

## **ARTICLE UI 12... STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

En secteur UIb, 50% minimum du stationnement sera réalisé en sous-sol ou intégré dans le bâti.

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélos doit être réalisé dans les constructions nouvelles conformément aux normes minimales définies à l'annexe 2 du règlement.

#### **Normes de stationnement**

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.



## ARTICLE UI 13... ESPACES LIBRES

### Dispositions générales

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes. Au moins 1 arbre de haute tige sera planté par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit et non occupé par les parcs de stationnement et voies privées

Au moins 10 % de la superficie totale du terrain devra être traitée d'une manière végétale.

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale. Des écrans plantés doivent être aménagés en limite de zone.

Sont interdites les plantations d'espèces exotiques envahissantes dont la liste figure en annexe n°12 du règlement.

Ne sont autorisés que les arbres endogènes dont la liste figure en annexe n° 13 du règlement. Ne seront donc, autorisés que les arbustes figurant à cette même liste.

### Exception :

Ces prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux surélévations, modifications, transformations ou aux réaménagements des bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la situation existante, d'améliorer la qualité architecturale et ne pas apporter de nouvelles nuisances.

### Aménagement particulier des marges de recul figurant au plan

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux dispositions de l'article 6, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc).

Le long de la RD, les marges de recul seront traitées de façon différente en fonction de l'existence ou non d'une clôture :

- si cette marge de recul est clôturée, elle devra recevoir un traitement paysager.
- si cette marge de recul n'est pas clôturée, elle recevra un traitement identique à celui de l'espace public.

### Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. Ils doivent également être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, à partir d'une surface de plus de 500m<sup>2</sup>.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant, suffisamment dense pour former écran.

### **Exceptions**

Ces obligations de plantations ne s'imposent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.



### Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UI 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription

### Section 4 –AUTRES REGLES

#### ARTICLE UI 15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s'intégrer de façon harmonieuse.

En limites séparatives, les organes techniques de type pompe à chaleur (...) pour le chauffage des habitations devront respecter un retrait de 2.50m minimum.

#### ARTICLE UI 16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

Concernant les opérateurs des antennes relais : ils ne pourront construire un nouveau pylône qu'en dernier recours et ils devront rapporter un compte rendu technique justifiant de l'impossibilité de se raccorder sur un site existant dans un périmètre de 200 m au préalable à la demande d'instruction de leur dossier.

Les opérateurs devront tenir compte de l'intégration paysagère dans le choix de l'emplacement des nouveaux pylônes en présentant un volet esthétique afin de limiter les nuisances esthétiques.

Les pieds et abords des nouveaux pylônes devront être aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.