



# PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

## RÈGLEMENT

### ZONE UR1



<b>UR1</b>
------------

***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE***

Il s'agit d'une zone d'habitat à dominante pavillonnaire. Elle peut présenter nombre de variations formelles autour du thème de la maison dans son jardin. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'intégrer au tissu, ainsi que certains types d'activités.

Cette zone fait l'objet d'un sous-secteur spécifique, dénommé secteur de plan masse 18 avenue de la Terrasse. A l'intérieur de ce secteur de plan masse, les règles régissant la zone UR1 sont largement adaptées pour prendre en compte la configuration particulière de la parcelle, sa topographie, la proximité de l'orge, la zone inondable, sa situation dans un contexte avoisinant pavillonnaire et d'immeubles collectifs.

Une partie du secteur se situe en zone inondable au PPRI.

**ARTICLE UR1 / 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- L'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à destination industrielle et les entrepôts ;
- Les constructions à destination artisanale qui ne sont pas associées à une habitation ;
- Les dépôts de matériaux divers, ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- Les boxes et les aires de stationnement des véhicules qui ne sont pas associés à une habitation, sauf les aires de stationnement publiques ou ouvertes au public ; cette interdiction ne s'applique pas à l'intérieur du secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

## **ARTICLE UR1 / 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés sous les conditions précisées ci-après :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sous réserve que les travaux opérés soient de nature à en réduire les nuisances ou restent sans influence sur lesdites nuisances ;
- Les constructions à destination commerciale ou artisanale qui sont associées à une habitation, sous réserve qu'elles ne génèrent aucune gêne pour le voisinage et qu'elles n'excèdent pas 50% de la surface de plancher de la construction existante au jour de la réalisation de la construction à destination commerciale ou artisanale.

Les constructions situées dans l'un des secteurs inondables définis au PPRI doivent suivre les dispositions particulières indiquées dans le règlement du PPRI.

Toutes les constructions qui ne sont pas visées aux articles UR1 1 et UR1 2 sont autorisées sans condition.

## **ARTICLE UR1 / 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante créée en application de l'article 682 du code civil. La voie de desserte doit présenter une largeur minimale de 2,80 m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur une voie publique ou privée. Sauf exigences techniques et/ou caractéristiques particulières des unités foncières, il n'est autorisé qu'un seul bateau par propriété.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent satisfaire aux normes minimales de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (défense contre l'incendie, collecte des déchets ménagers et assimilés, ...), de protection des usagers et des piétons.

Les voies de desserte doivent être adaptées aux opérations concernées et aux usages qu'elles supportent, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants, en tenant compte de la morphologie du terrain et de la trame viaire existante.

### **3.2 - Accès**

Les voies d'accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (défense contre l'incendie, collecte des déchets ménagers et assimilés, ...) et de protection des usagers.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UR1 / 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, des règlements d'assainissement du SIVOA et de la collectivité compétente

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2 - Assainissement**

Le réseau d'assainissement est en système séparatif.

Les conditions et modalités de branchements sur les réseaux d'assainissement eau potable et eaux usées doivent être conformes aux règlements d'assainissement du département de l'Essonne et du SIVOA, annexés au présent PLU.

#### **4.2.1 - Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du code de l'urbanisme.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. En conséquence, il doit être prévu des dispositifs de retenue et de retour à la source par infiltration chaque fois que cela est possible. En cas d'impossibilité technique, il convient de prévoir des dispositifs de retenue avec débit de fuite limité.

Dans tous les cas, il conviendra de se référer au règlement d'assainissement du SIVOA.

### **4.3 - Distribution d'énergie et télécommunication**

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

### **4.4 - Déchets**

Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation comportant plus d'un logement doivent prévoir un emplacement sur l'unité foncière pour la collecte sélective des déchets ménagers, dont les dimensions et les conditions de desserte devront permettre le tri, ainsi que la collecte des déchets.

## **ARTICLE UR1 / 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE UR1 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Retrait**

Toutes les constructions nouvelles, en ce compris les annexes, doivent être implantées en retrait des voies ou emprises publiques.

La marge de retrait minimum est fixée à 2 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite actuelle ou future des emprises publiques.

Peuvent être autorisés dans la marge de retrait :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les locaux affectés au tri sélectif des bâtiments collectifs existants ;
- Les annexes à usage de garage pour les terrains à forte déclivité ;
- Les constructions et les éléments de construction non-clos, tels qu'abris, auvents, marquises, balcons, terrasses ;
- Pour les bâtiments existants implantés pour partie dans la marge de retrait, la surélévation, l'ouverture de baies, les changements de modénatures de façades, l'aménagement de combles et le changement d'affectation, en respectant au minimum le retrait déjà défini par la façade existante ;

- Pour les annexes existantes implantées, en totalité ou pour partie, dans la marge de retrait, les travaux de confortement et les modifications de l'aspect extérieur du bâtiment, sans création de surface de plancher supplémentaire, ni changement d'affectation pour la partie édifiée dans la marge de retrait ;
- Les constructions dont la cohérence d'implantation dans le prolongement des façades des constructions voisines, existantes au jour de la réalisation de la construction considérée, doit être respectée et renforcée pour des motifs architecturaux.

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'emprise des voies ferrées, en respectant la distance minimale imposée par les servitudes d'utilités publiques applicables, annexées au présent plan local d'urbanisme.

## **6.2 - Bande d'implantation**

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 20 m calculée perpendiculairement à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, cette limite s'imposant également aux unités foncières qui accèdent à la voie publique au moyen d'une servitude de passage ou d'une voie privée longeant une parcelle contigüe située entre cette unité foncière et la voie publique.

Au-delà de cette bande d'implantation, les annexes sont autorisées sous réserve de respecter la définition figurant au lexique du présent règlement.

Peuvent être autorisés au-delà de la bande d'implantation et en dehors de l'emprise constructible définie au document graphique n° 3.2 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et les éléments de construction non-clos, tels qu'abris, auvents, marquises, balcons, terrasses ;
- L'extension, horizontale ou verticale, des bâtiments implantés en totalité ou pour partie au-delà de la bande d'implantation, sous réserve de ne pas excéder 20% de surface de plancher et de respecter les autres dispositions du présent règlement ;
- Les constructions dont la cohérence d'implantation dans le prolongement des façades des constructions voisines, existantes au jour de la réalisation de la construction considérée, doit être respectée et renforcée pour des motifs architecturaux tenant à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat.

6.3 - Les règles édictées par les articles UR1 6.1 et UR1 6.2 ci-avant ne s'appliquent pas au secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse, pour lequel l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est régie par le document graphique n° 3.2, relatif audit secteur.

## **ARTICLE UR1 / 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

#### ➤ 7.1.a - L'implantation des constructions nouvelles et des extensions

L'implantation des constructions est autorisée :

- En retrait des limites séparatives ;
- Sur une seule limite séparative latérale, en cas d'absence de vue.

Les façades implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter un prospect de :

- avec vue : 6 m minimum par rapport à la limite séparative ;
- sans vue avec :
  - un minimum de 2 m, pour les terrains dont la largeur sur rue est inférieure à 20 m ;
  - un minimum de 4 m, pour les terrains dont la largeur sur rue est supérieure à 20 m.

#### ➤ 7.1.b - L'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle est contraire aux dispositions de l'article 7.1.a:

L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme est autorisée :

- sans création de vue dans la limite du prolongement des façades existantes
- avec création de vue, sous réserve de respecter un prospect de 6 m.

#### ➤ Parcelles issues d'une division nouvellement créées :

Pour les parcelles issues d'une division nouvellement créées après la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, en application notamment des procédures de lotissement, de permis valant division ou de division primaire, les règles édictées par le présent article sont appréciées au regard de chacun des lots ou, pour les divisions primaires, du terrain tel qu'il résultera de ladite division.

### **7.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle**

Toutes les constructions hors annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, avec un prospect de 6 m minimum.

Pour les unités foncières situées à l'angle de plusieurs voies, les constructions devront respecter les règles édictées à l'article 7.1 ci-avant.

### **7.3 – Dispositions particulières**

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle, sous réserve que cette implantation ne concerne que des façades aveugles et à condition de respecter la définition figurant au lexique du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie d'accès ouverte à la circulation publique, les dispositions de l'article 6 sont applicables en lieu et place du présent article.

Une implantation dérogeant aux dispositions des articles 7.1 et 7.2 peut être autorisée lorsqu'elle est nécessaire pour préserver l'harmonie architecturale et assurer l'intégration d'une construction dans son environnement immédiat, compte-tenu de la typologie du terrain, de la spécificité du projet ou des implantations des constructions existantes voisines ; notamment afin de permettre une implantation sur la limite séparative en cas de mitoyenneté avec une façade aveugle qui ne justifie pas une préservation.

Les règles édictées par les articles 7.1 et 7.2 ci-avant ne s'appliquent pas au secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse, pour lequel l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est régie par le document graphique n° 3.2, relatif audit secteur.

#### **ARTICLE UR1 / 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les façades édifiées en vis à vis devront respecter un prospect de 8 m minimum entre façades, à l'exception des annexes respectant la définition figurant au lexique du présent règlement.

La règle édictée par l'alinéa ci-avant ne s'applique pas au secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse, pour lequel l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est régie par le document graphique n° 3.2, relatif audit secteur.

#### **ARTICLE UR1 / 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions principales, hors annexes, ne peut pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Est toutefois autorisée l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, même si elle excède la limite fixée à l'alinéa précédent, sous réserve que cette extension ne dépasse pas 20% de surface de plancher, indépendamment de l'emprise au sol.

L'emprise au sol des annexes ne peut pas excéder un total de 20 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



A l'intérieur du secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse, l'emprise au sol constructible est déterminée par le document graphique n° 3.2, relatif audit secteur, sans que les règles édictées par les alinéas ci-avant ne soient applicables.

Dans ce secteur, les abris sont autorisés sans limitation d'emprise en dehors de l'emprise constructible définie au document graphique n°3.2

Pour les terrains situés en zone inondable, les accès (notamment les passerelles) rendus nécessaires pour répondre au règlement du PPRI ne sont pas comptabilisés en emprise au sol.

## **ARTICLE UR1 / 10 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Rappel et dispositions générales**

Les hauteurs sont mesurées verticalement entre le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière situé au droit de la construction et le point le plus élevé de cette construction, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée à la verticale de chaque volume en son point le plus bas.

Dans les zones soumises au PPRI, c'est la côte NGF des plus hautes eaux qui sera prise comme point de référence pour le calcul des hauteurs et des nombres de niveaux

### **10.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 10 m au faîtage ou au niveau de la dalle de toiture terrasse, et doit respecter un nombre de niveaux maximum :

- Rdc + 1 + Comble pour les bâtiments à toiture en comble ;
- Rdc + 1 + 1 niveau en retrait sur rue pour les bâtiments à toiture terrasse.

La hauteur des bâtiments annexes non-contigus ou attenants (sans communication directe) au bâtiment principal, tels que garages et dépendances, ne peut excéder 3,50 m au faîtage du toit.

Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées, garde-corps, lucarnes et éléments architecturaux.

La hauteur totale des clôtures sur rue et sur limites séparatives ne peut excéder 2 m.

A l'intérieur du secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse, la hauteur maximale des constructions est déterminée par le document graphique n° 3.2, relatif audit secteur. Le niveau R indiqué au plan masse est déterminé en référence au nivellement de l'avenue de la Terrasse. Le terrain comprenant différentes altimétries, tous niveaux situés en dessous du niveau R en élévation par rapport au terrain sont autorisés

## **ARTICLE UR1 / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

### **11.1 - Traitement des façades**

Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc...).

## 11.2 - Traitement des toitures et couvertures

- Les toitures principales des bâtiments d'habitation doivent être traitées :
  - avec un minimum de 2 pentes,
  - en toiture mansardée
  - en toiture-terrasse.
- Les couvertures des toitures en pente des bâtiments peuvent être réalisées soit en tuiles mécaniques soit en tuiles plates soit en ardoise. Les toitures en zinc sont interdites sauf pour les terrassons des toitures ardoise.
- Les toitures des extensions de bâtiments peuvent être réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine, lorsque c'est le cas (excepté dans le cas de fibro-ciment ou de tôle ondulée).
- Les lucarnes les verrières et les châssis de toit sont autorisés à condition que le cumul des largeurs vitrées n'excède pas 55 % de la longueur de la toiture dans laquelle ils se situent.  
Ces ouvertures dans le toit seront axées préférentiellement sur les percements des baies des étages inférieurs.
- Les couvertures des auvents, marquises et des bâtiments annexes du bâtiment principal (garage, dépendances ...) ne peuvent pas être réalisées en fibro-ciment ou tôle ondulée.

## 11.3 - Traitement des clôtures

Les dispositions ci-après viennent en complément de l'article U1 10.2 ci avant.

### ➤ Les clôtures sur rue :

Elles doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

Elles peuvent être composées d'un soubassement plein maçonné dans la limite de 1.20m de hauteur, surmonté le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Néanmoins, seuls les festonnages métalliques sont autorisés sur des grilles métalliques.

Elles pourront cependant être pleines (pour intégrer notamment les coffrets techniques et les boîtes aux lettres) dans la limite du 1/3 du linéaire de la parcelle.

Des traitements de clôtures distincts de la règle générale pourront être autorisés, pour assurer le respect de l'harmonie avec les clôtures voisines existantes ou permettre la conservation des clôtures présentant des caractéristiques architecturales particulières.

### ➤ Les clôtures sur les limites séparatives :

Aucun soubassement maçonné plein n'est autorisé sur l'ensemble du linéaire d'une limite séparative latérale. La clôture devra respecter un libre passage d'au moins 0.50 m de long sur 0.20m de haut.

Une clôture ajourée complétée d'une haie végétalisée est recommandée.

Les dispositions du présent article 11 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Pour les parcelles situées en zone inondable, tout pétitionnaire devra se référer au règlement du PPRI en vigueur afin de respecter les dispositions éventuellement applicables aux travaux, installations ou constructions projetés.

## **ARTICLE UR1 / 12 – STATIONNEMENT**

### **12.1 - Dispositions générales**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, doivent être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation qui entraîne une création de surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire si et seulement si il n'y a pas création de nouveau logement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques et en dehors des espaces verts prévus à l'article 13 ci-après.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc...), les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Si une impossibilité technique ou architecturale empêche de respecter les règles édictées par le présent article, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 400 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les divisions foncières ne doivent pas avoir pour conséquences de rendre les constructions existantes irrégulières au regard des normes prévues par le présent article.

### **12.2 - Normes de stationnement pour les véhicules automobiles**

Les espaces à réserver sur l'emprise d'une unité foncière pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées ci-après.

### 12.2.1 - Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,00 m

### 12.2.2 - Rampes d'accès au sous-sol :

Elles doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte. Elles ne doivent pas excéder 17 % de pente.

### 12.2.3 – nombre de place de stationnement

- Habitat : 2 places par logement ;
- Commerces et artisanat : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté aux caractéristiques du projet et suffisant pour répondre aux besoins créés par la construction.

A l'intérieur du secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature et aux caractéristiques de la construction, à sa localisation et au nombre d'utilisateurs concernés. Ce nombre ne saurait toutefois être inférieur à 1 place de stationnement pour 5 logements créés.

Nonobstant les règles du PLU, les dispositions législatives suivantes s'imposent :

1° - lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, le nombre d'aires de stationnement exigées au titre du présent plan local d'urbanisme ne pourra pas excéder :

- une place de stationnement par logement ;
- 0,5 place de stationnement par logement, lorsque les constructions mentionnées ci-dessus sont situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

2° - pour toutes les autres catégories de logements, le nombre d'aires de stationnement exigées au titre du présent plan local d'urbanisme ne pourra pas excéder 1 place de stationnement par logement, pour les logements situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de la desserte le permet.

### **12.3 – Stationnement des deux-roues**

Les constructions à usage d'habitation comprenant plus d'un logement devront respecter les normes de stationnement suivantes pour les deux-roues :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements allant jusqu'à 2 pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les autres logements ;
- Une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'opération.

Les constructions à usage de commerce d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront respecter les normes suivantes :

- 1 place de stationnement deux-roues pour 10 employés ;
- Pour les établissements scolaires, 1 place de stationnement deux-roues pour 10 élèves.

### **ARTICLE UR1 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, le nombre d'arbres abattus doit être remplacé par un nombre d'arbres équivalent

Pour les terrains recevant des constructions à usage d'habitation ou qui leur sont liées (garage, annexe...), 80% minimum des surfaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Le nombre d'arbres ne peut être inférieur à un sujet par fraction de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Pour les terrains recevant des constructions à usage d'habitation ou qui leur sont liées (garage, annexe...) et conformément aux dispositions de l'article UR1 / 6, les surfaces laissées libres et non occupées par des accès entre l'alignement et les retraits de façades doivent être traitées en espaces verts.

Les espaces extérieurs consacrés au stationnement des véhicules doivent être plantés à raison d'un arbre par place.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha, 10% minimum du terrain doivent être traités en espaces verts communs à tous les lots et plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet par fraction de 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les règles édictées par le présent article ne sont pas applicables au secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse (document graphique n°3.2), qui devra présenter un aménagement paysager d'ensemble avec renaturation des berges de l'Orge, avec plantation d'un minimum d'1 en 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

**ARTICLE UR1 / 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE UR1 / 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages, notamment en favorisant l'orientation Sud des nouvelles constructions.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale, ainsi qu'aux dispositifs d'architecture bioclimatiques, est autorisé, à condition que les constructions concernées présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.