

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### Champ d'application et portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Savigny-sur-Orge.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

### Contenu du règlement du PLU

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appliquent en fonction d'un découpage en zones urbaines et une zone naturelle, précisées par des secteurs le cas échéant. Le découpage figure sur le plan de zonage.

**1. LES ZONES URBAINES** où s'appliquent les dispositions générales (Titres I et II et les dispositions des différents chapitres aux titre II et titre III:

<b>UA</b>	Centre ville de Savigny sur Orge. Cette zone est répartie entre : - <b>un secteur UAa</b> à caractère patrimonial (centre ancien historique) - <b>un secteur UAb</b> au parcellaire plus grand en frange Est du centre ancien
<b>UB</b>	Zone mixte le long des axes de centralité et aux abords du centre ancien. Elle est répartie en trois types de secteurs, aux gabarits variables : <b>UBa, UBb et UBc</b> .
<b>UC</b>	Zone résidentielle à dominante d'immeubles de logements collectifs, implantés de façon dispersée sur de grands terrains.
<b>UD</b>	Zone résidentielle à caractère historique et patrimonial autour des rues Vigier et Chamberlin.
<b>UE</b>	Zone de grandes emprises dédiées aux principaux équipements publics ou d'intérêt collectif.
<b>UF</b>	Zone correspondant au quartier à dominante économique (ancienne ZAC des Gâtines)
<b>UG</b>	Zone à dominante résidentielle correspondant aux transitions entre des zones de centralités (UA ou UB) et des zones pavillonnaires
<b>UH</b>	Zone à dominante résidentielle correspondant aux quartiers d'habitat pavillonnaire. Elle <b>comprend des secteurs UHa</b> pour tenir compte d'opérations d'ensemble sur des parcelles particuliers, et <b>des secteurs UHb</b> pour préserver quelques implantations de commerces de proximité.
<b>UP</b>	Zone à dominante résidentielle du quartier de Grand Vaux où un programme de rénovation et restructuration urbaine est prévu.

▪ **2. LA ZONE NATURELLE** où s'appliquent les dispositions des chapitres du titre IV :

<b>N</b>	Zone correspondant aux principaux grands parcs et autres espaces verts
----------	--

### Le plan de zonage comprend en outre :

- le tracé de « **linéaires de commerce, artisanat et services** » visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée, en particulier le long des grands axes : cela peut inclure du commerce, de l'artisanat, des équipements d'intérêt collectif ;

- **des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics** (articles L.151-41 du code de l'urbanisme).
- **des emplacements réservés pour la réalisation d'opérations de logements**, dans le respect d'objectif de mixité sociale, (L151-41 du code de l'urbanisme).
- **des espaces verts protégés (EVP)** publics ou privés, à préserver (L.151-23 du code de l'urbanisme).
- **des bâtiments remarquables et ensembles bâtis cohérents** qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, ne peuvent être totalement démolis mais pourront faire l'objet de façon encadrée de travaux et d'aménagements (L.151-19 du code de l'urbanisme),
- **les Zones Non Aedificandi autour des cimetières de Champagne et de la Martinière.**

Les prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage se substituent le cas échéant aux prescriptions figurant dans le présent règlement.

Les dispositions générales (Titre I), et le lexique et définitions applicables dans toutes les zones (Titre II), sont suivis des règles présentées zone par zone. Le règlement de chaque zone comporte des règles réparties en articles (article R.151-17 du code de l'urbanisme).

Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : par exemple UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 pour la zone UA.

Le tableau ci-dessous reprend les intitulés réglementaires de chaque article du règlement :

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites
Article 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
<del>Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles</del> <i>Supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014</i>
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 - Emprise au sol des constructions
Article 10 - Hauteur maximale des constructions
Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage
Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
<del>Article 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</del> <i>Supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014</i>
Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

### **Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent PLU et les autres réglementations distinctes du PLU, notamment les dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme, le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement et le code du patrimoine.

- ❖ **Les dispositions du présent règlement se substituent** à celles du Plan d'Occupation des Sols et à celles des articles R 111 et suivants (règlement national d'urbanisme) du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.
- ❖ Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant **les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, et figurant à titre indicatif dans les annexes du dossier de PLU.

## Dispositions générales

Au titre de ces servitudes, le territoire de Savigny-sur-Orge est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :

- ✓ **Le risque d'inondation** : dans les parties du territoire communal concernées par les Plans de Protection et de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Seine (2012) et le PPRI de la Vallée de l'Yvette (26 sept.2006), le PPRI de la Vallée de l'Orge et de la Salmouille (2017).
- ✓ **Le risque de retrait-gonflement d'argiles**, dans les secteurs cartographiés en annexe du PLU ;
- ✓ **Le risque lié à la présence de digues / barrages** : ces ouvrages permettent de réduire les impacts des inondations. La Ville est concernée par la Digue « Joie de créer », de classe C, avec une zone protégée de 6 ha et la digue de la station de Savigny-sur-Orge, de classe B, qui préserve le lycée Corot.
- ✓ **Les secteurs archéologiquement sensibles** : dans les parties du territoire concernées, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis préalable des services de l'Etat.
- ✓ **Les périmètres de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire et les sites inscrits** : dans les parties du territoire communal concernées les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France.
- ✓ **Les nuisances sonores** : dans les secteurs de nuisances inscrits dans le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly ;
- ✓ le long des voies indiquées au plan " servitudes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ", les façades\* des bâtiments destinés à l'habitation et si elles sont exposées au bruit direct de la voie, doivent bénéficier d'un isolement suffisant, en fonction du type de voie, du nombre de files de circulation, du type d'urbanisme, de la distance à la voie, de la hauteur des constructions. Les prescriptions d'isolement acoustique sont réduites pour les façades de ces mêmes bâtiments lorsqu'elles sont exposées indirectement au bruit de la voie. Les règles applicables sont celles définies l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**L'ensemble des servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.**

- ❖ Découvertes fortuites à caractère archéologique (loi n°41-4011 du 27 septembre 1941 modifiée):  
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »
- ❖ Aux règles du PLU s'ajoutent les règlements en vigueur liées aux compétences d'aménagement et d'équipement portées par d'autres collectivités :
  - ✓ Le règlement de voirie du Conseil Général de l'Essonne sur les voies départementales
  - ✓ Les règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY)
  - ✓ Le règlement intercommunal de la CALPE repris par l'Etablissement Public Territorial « Grand-Orly Val-de-Bievre Seine-Amont ».

## Installations classées (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation); de contrôle et de sanction.

### Adaptations mineures

Les règles définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (*article L 152-3 du Code de l'urbanisme*), aux articles 3 à 16.

### Reconstruction après sinistre ou démolition

La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre ou démolition devra respecter l'ensemble des règles du PLU, **selon les dispositions des articles L111-15 et L111-23 du code de l'urbanisme** :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du cu, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

### Application du règlement aux lotissements et en cas de division en propriété ou en jouissance

- ✓ **Dans le cas d'un lotissement** :
  - les règles du PLU sont appliquées à chacun des lots, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.
  - Le règlement d'un lotissement autorisé depuis moins de 10 ans demeure applicable, en même temps que les règles du PLU.
  - Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.
- ✓ Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chacun des terrains issus de la division, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

### Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément au code de l'urbanisme, (article L 151-33), si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser sur le terrain toutes les aires de stationnement imposées par le Plan Local d'Urbanisme (articles 12 de chaque zone), le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition d'apporter la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement, dans un rayon maximum de 100 m des limites du terrain.
2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il 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 proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

## Sursis à statuer

Aux termes de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant les travaux, construction ou installation dans les cas suivants :

- A partir de la date d'ouverture préalable ou la déclaration d'utilité publique d'une opération.
- Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité compétente
- Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en considération par le Conseil Municipal
- A compter de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU (article L 153-11).
- A compter de la publication de l'acte créant une ZAC (article L 311-2)
- A compter de la publication de l'acte prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article L 313-2 ; alinéa 2).

## Autres rappels de procédure

Se superposent, en outre, les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations :

- ✓ Le droit de Préemption Urbain DPU (*articles L.213-1 et suivants et L 214-1 et suivants du code de l'urbanisme*) selon la délibération du conseil municipal du 16 juillet 1987.
- ✓ L'obligation de permis de démolir, en application des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 15 octobre 2007.
- ✓ L'obligation de déclaration préalable de travaux pour l'édification de clôtures (article R.421-12 d) du Code de l'urbanisme), instaurée par délibération du conseil municipal du 15 juillet 2007.
- ✓ L'obligation de déclaration préalable de travaux pour les ravalements, instaurée par la délibération du conseil municipal du 10 juin 2014

## Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Dans le texte du règlement, les termes marqués d'une \* sont précisés dans la partie « Lexique et définition du règlement applicables dans toutes les zones ».