



---

# Plan Local d'Urbanisme de SAVIGNY-sur-ORGE (91)

---

## MODIFICATION N° 3

Orientations  
d'Aménagement et de  
Programmation

Plan Local Urbanisme approuvé par  
délibération du conseil territorial le  
22 novembre 2016

**Projet de modification n°3 :  
dossier enquête publique**

## LE ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DANS LE PLU

Conformément au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L.123-1 et à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

« Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

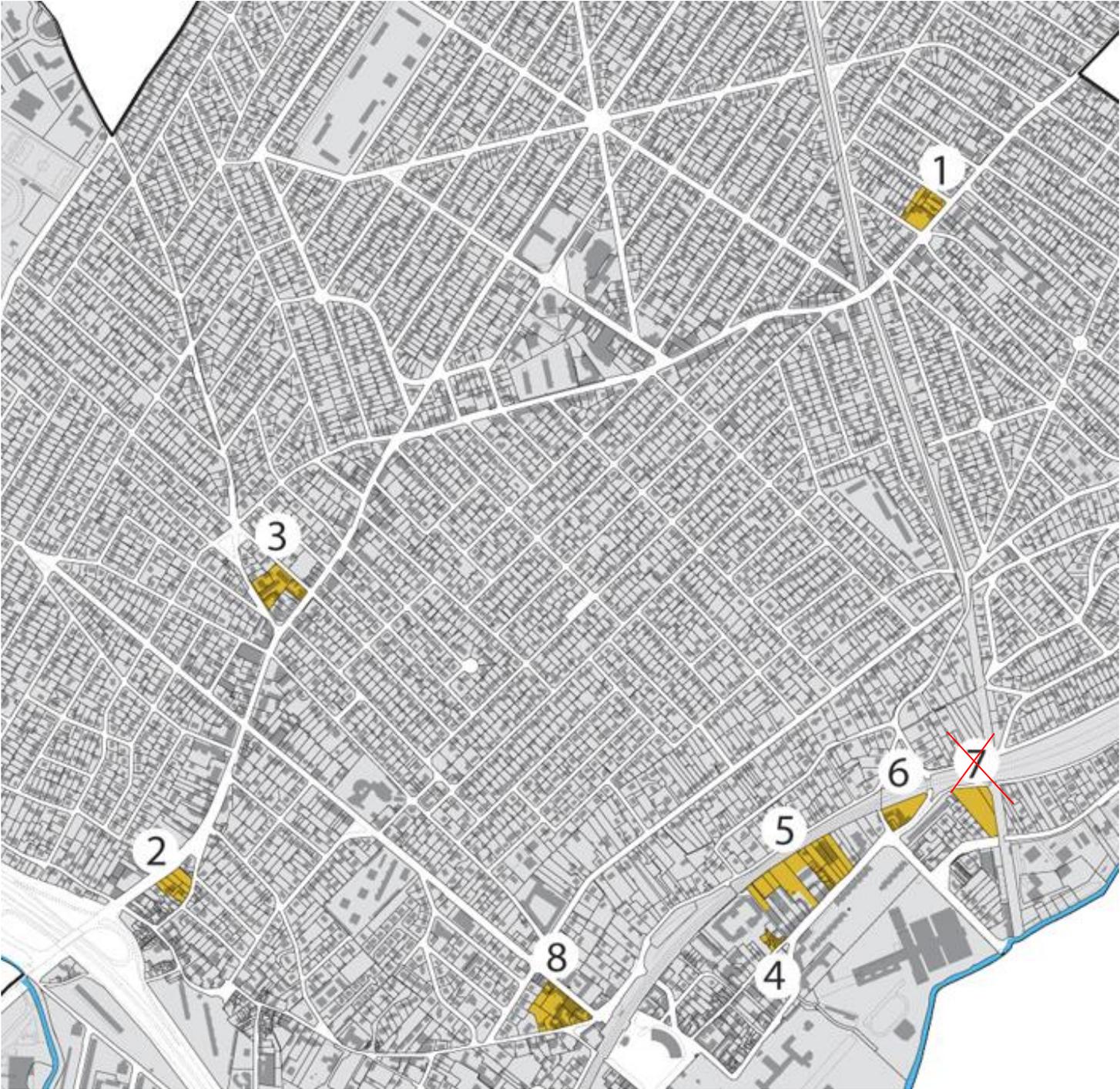
Le PLU de Savigny sur Orge fait le choix d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement de 8 ensembles de terrains en vue de la réalisation d'opérations à dominante de logements, intégrant une part de logements locatifs sociaux.

Selon l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement par secteur ou par quartier s'imposent en termes de compatibilité aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune, elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées.

# Plans de localisation générale des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation



Des secteurs de mutation urbaine potentielle, proches de la gare ou positionnés le long de l'axe urbain structurant de Savigny-sur-Orge desservis par le bus



## DISPOSITIONS GENERALES A TOUTES LES OAP

En complément des dispositions spécifiques a chaque OAP, les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront respecter les dispositions générales suivantes :

### Gestion intégrée et durable des eaux pluviales :

- ❖ Limiter l'imperméabilisation au maximum grâce à l'organisation du projet et à la mise en œuvre de revêtements perméables pour les cheminements piétonniers, les aires de stationnement, les voiries, les linéaires d'accès aux parcelles...
- ❖ Gérer les eaux pluviales à la source : infiltrer au maximum les eaux pluviales, favoriser une gestion en surface et des espaces multi-usages : noues, surcreusements et décaissés, espaces verts inondables, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, fossés...
- ❖ Intégrer l'écoulement des eaux pluviales dans la conception du projet en tenant compte de la topographie.
- ❖ Assurer l'écoulement direct des eaux pluviales vers des espaces d'infiltration en favorisant une gestion gravitaire.

### Énergie et confort climatique :

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier :

- ❖ les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les jardins seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest.
- ❖ La conception des bâtiments doit permettre d'éviter le recours à un refroidissement actif (limitation des apports solaires en été)

### Structure végétale et paysagère :

- ❖ Les espaces de respiration entre le bâti et notamment les cœurs d'îlots végétalisés sont à préserver au maximum.
- ❖ La végétalisation des espaces doit s'appuyer sur une palette d'essences végétales diversifiées, résilientes face au dérèglement climatique (sécheresse, précipitations hétérogènes).
- ❖ Une recherche de diversification des strates doit être mise en œuvre afin de favoriser un traitement des espaces libres et des espaces verts qualitatif : supports de biodiversité, sources de fraîcheur et de bien-être.

### Nuisances acoustiques :

Dans les secteurs concernés par des nuisances acoustiques supérieures aux seuils de l'OMS il est attendu la mise en œuvre d'une architecture favorisant la protection des habitants face aux bruit en travaillant notamment sur :

#### ❖ L'implantation du bâtiment :

L'implantation des bâtiments doit être le premier paramètre étudié dans tout projet et toutes opérations dans les secteurs soumis à des nuisances sonores. L'objectif est de conduire à une meilleure prise en compte des nuisances dans la conception de l'îlot, en visant à séparer au maximum les habitants de la source de bruit. Les mesures suivantes sont identifiées :

- La mise en œuvre du retrait vis-à-vis des voies doit s'accompagner d'un aménagement paysager et végétal permettant de créer une transition vis-à-vis des routes ;
- La constitution de zones de calmes

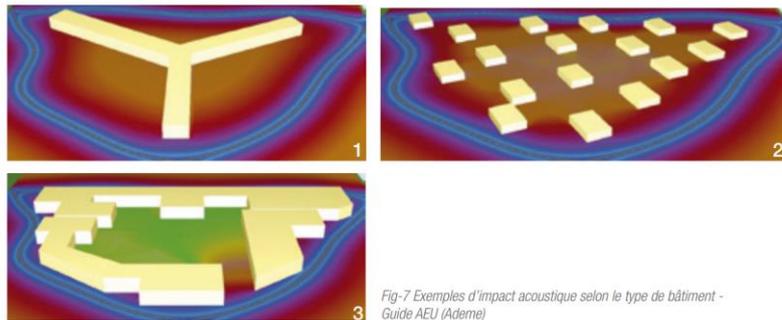


Fig-7 Exemples d'impact acoustique selon le type de bâtiment - Guide AEU (Ademe)

#### ❖ L'orientation du bâtiment :

Le traitement de l'orientation des bâtiments, en plus d'une vigilance apportée à son implantation doit également être travaillée de manière à exclure les formes susceptibles d'accroître les nuisances ou le nombre de façades exposées. Les principes suivants peuvent ainsi être mise en œuvre :

- La façade la plus longue doit être située face à la zone de bruit ;
- Les ouvertures doivent se faire préférentiellement sur la façade protégée des nuisances sonores ;
- La façade située face au bruit doit préférentiellement être plane afin d'éviter les réflexion sonores ;
- Les formes fermées type « patio » peuvent être mobilisées ;

#### ❖ Le traitement des espace libres :

Dans les opérations de renouvellement urbain, l'aménagement des espaces extérieurs et particulièrement des cœurs d'îlots peut avoir un impact sur les effets de réverbération du bruit et le confort sonore extérieur, c'est pourquoi il convient en la matière de privilégier :

- L'emploi de revêtements de sols perméables et le maintien d'un maximum de pleine terre pour limiter l'emploi de surfaces réfléchissantes (béton ou enrobés), tels que les surfaces engazonnées, les cheminements en gravier ou les parkings en dalle gazon ;
- Pour les arbres de haute tige, les essences à feuillage dense ;

#### ❖ Le traitement de la façade exposée :

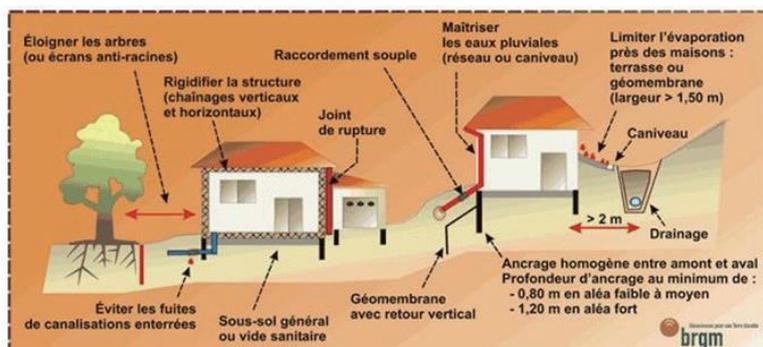
Dans les opérations de renouvellement urbain concernées par des nuisances sonores, des dispositions doivent être prises pour limiter l'incidence du bruit sur le bâti.

- Les matériaux employés doivent permettre une isolation adaptée des murs et des menuiseries

#### Retrait-gonflement des argiles :

En prévention des dégâts structurels pouvant être occasionnés par la mise en œuvre des si, les principes suivants sont à appliquer dans les secteurs concernés par un alea moyen à fort de retrait-gonflement des argiles :

- ❖ Prévoir avant mise en œuvre la réalisation d'une étude géotechnique pour valider l'ensemble des principes et modes constructifs
- ❖ Adaptation des principes constructifs de manière à rendre les constructions résistantes à l'aléa conformément aux préconisations du BRGM ;
- ❖ Adoption de principes visant à limiter au maximum les changements d'hydratation des sols ;



## SECTEUR D'OAP : N°1

**Localisation** : Boulevard A. Briand/ rue Jules Guesde/ rue des Colombes

**Nature de la Prescription :**

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à 3 opérations d'ensembles.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
  - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
  - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
- ❖ Réaliser un diagnostic hydrogéologique sur toute l'emprise du projet et adapter ce dernier (implantation de bâtiments, présence ou non de sous-sol, RDC surélevés, etc.) en fonction des conclusions de ce diagnostic

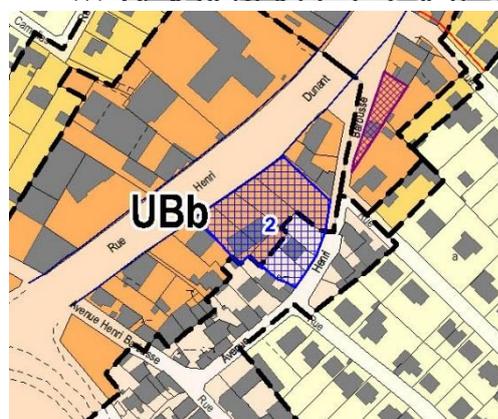


## SECTEUR D'OAP : N°2

**Localisation** : rue Henri Dunant/ rue Henri Barbusse

**Nature de la Prescription :**

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une opération d'ensemble.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
  - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement de la zone UBb et de la zone UD.
  - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
- ❖ Assurer de la mixité dans la typologie de l'habitat, le long de la rue Henri Barbusse (Zone UD - zone moins dense), avec l'implantation de type maisons de ville accolées en front de la rue Henri Barbusse (avec espaces verts privatifs)
- ❖ Alignement sur la rue Henri Dunant
- ❖ Alignement communal sur la rue Henri Barbusse
- ❖ Réaliser un diagnostic hydrogéologique sur toute l'emprise du projet et adapter ce dernier (implantation de bâtiments, présence ou non de sous-sol, RDC surélevés, etc.) en fonction des conclusions de ce diagnostic

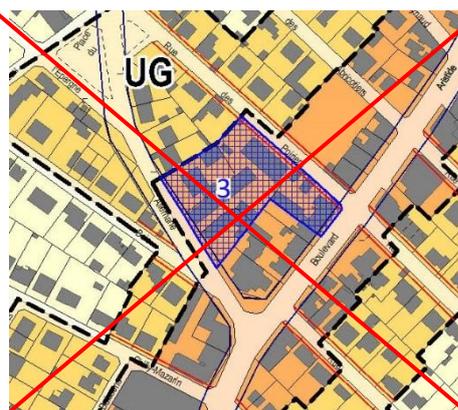


## SECTEUR D'OAP : N°3

**Localisation** : rue Jean Allemane / Bld Aristide Briand / rue des Poiriers

**Nature de la Prescription :**

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à trois opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
  - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
  - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
- ❖ Assurer la mixité dans la typologie de l'habitat, en prenant en compte les différences aux niveaux des rues (Boulevard/ Jean Allemane / Poirier)
- ❖ Aménager des locaux de commerces, d'artisanat ou de services en rez-de-chaussée en bordure du Boulevard Aristide Briand.
- ❖ Réaliser un diagnostic hydrogéologique sur toute l'emprise du projet et adapter ce dernier (implantation de bâtiments, présence ou non de sous-sol, RDC surélevés, etc.) en fonction des conclusions de ce diagnostic

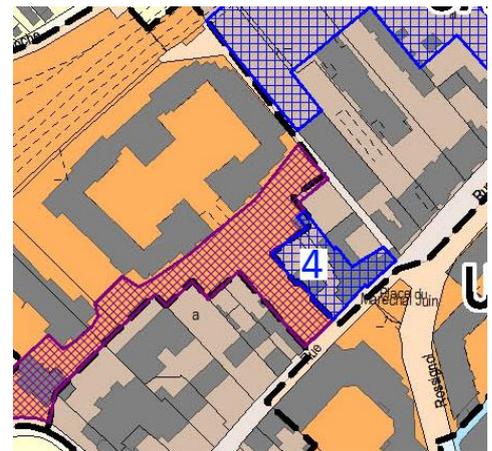
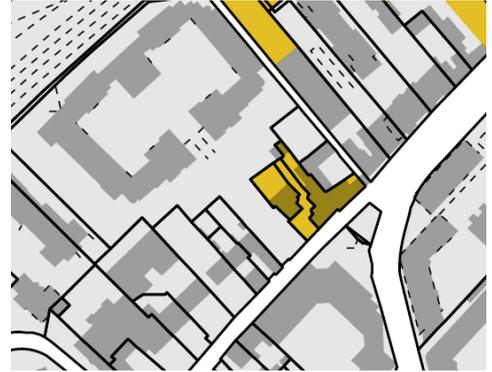


## SECTEUR D'OAP : N°4

**Localisation** : Rue Chateaubriand

**Nature de la Prescription :**

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une seule opération d'ensemble.
  - Réaliser un programme à dominante de logements
  - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
  - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
- Réaliser un diagnostic hydrogéologique sur toute l'emprise du projet et adapter ce dernier (implantation de bâtiments, présence ou non de sous-sol, RDC surélevés, etc.) en fonction des conclusions de ce diagnostic

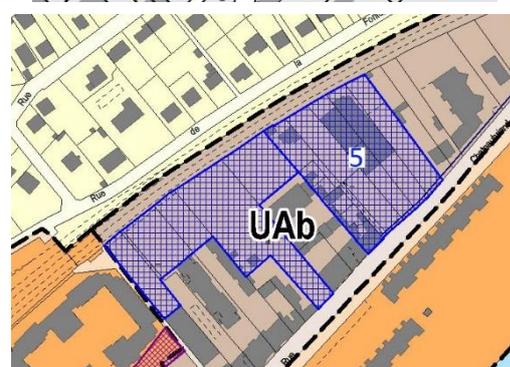


## SECTEUR D'OAP : N°5

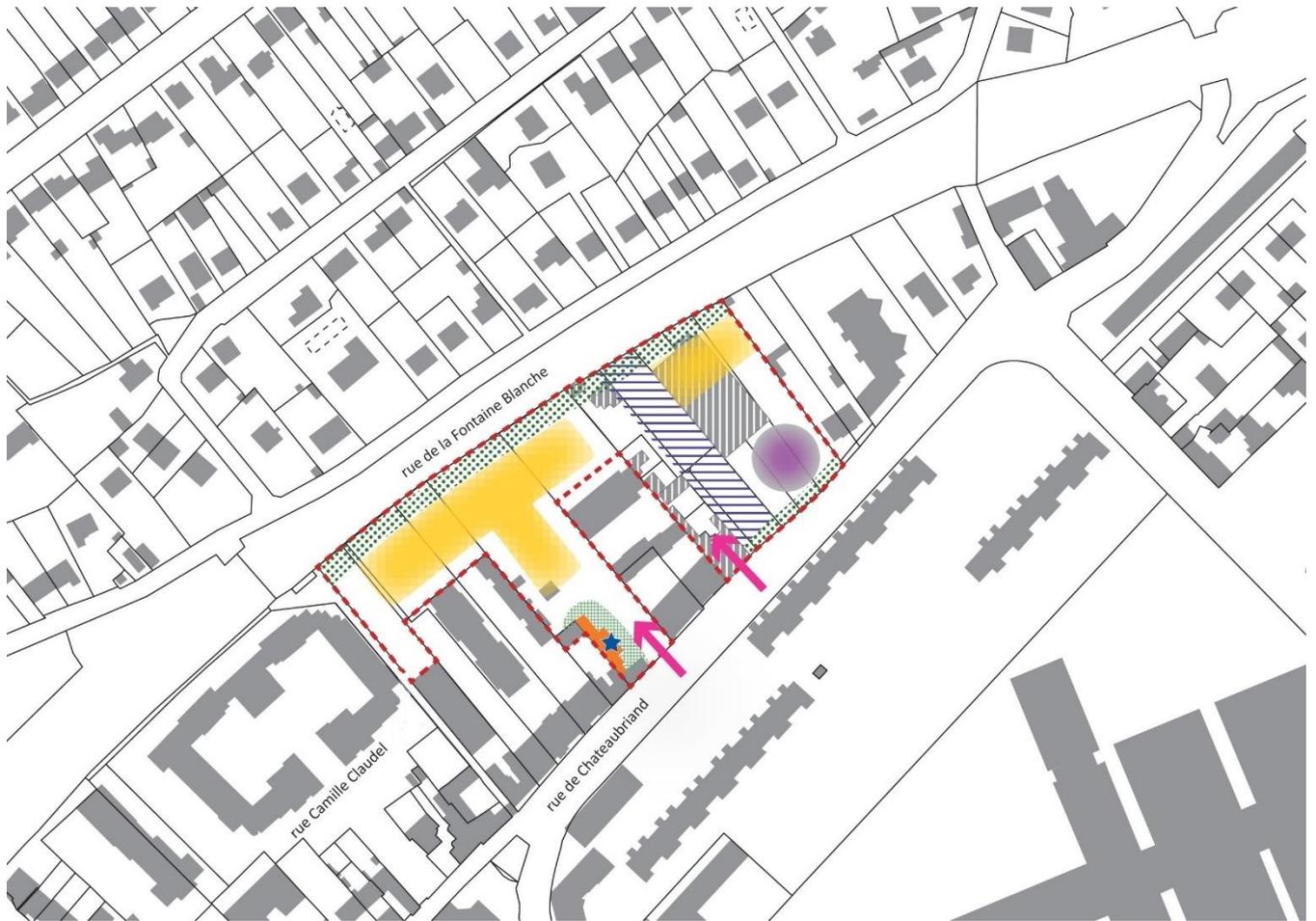
**Localisation** : Rue Chateaubriand

**Nature de la Prescription :**

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à 3 opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
- ❖ Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
- ❖ Maison de Chateaubriand :
  - Patrimoine remarquable à conserver pouvant accueillir un équipement d'intérêt collectif
  - Aménagement d'espace paysager autour de la maison.
- ❖ Démolitions préconisées de plusieurs bâtiments, de façon à assurer la cohérence d'aménagement de l'ensemble du site.
- ❖ Espaces paysagers à réaliser entre l'emprise des voies ferrées et les constructions, si possible avec des plantations arborées (respect de servitudes liées aux voies ferrées ; cf. Annexes du PLU)
- ❖ Intégrer dans le programme une offre de surface commerciale d'environ 700 m<sup>2</sup> notamment en rez-de-chaussée de bâtiments de logement ou dans une construction dédiée.
- ❖ Rechercher la mutualisation de l'offre de stationnement.
- ❖ Réaliser un diagnostic hydrogéologique sur toute l'emprise du projet et adapter ce dernier (implantation de bâtiments, présence ou non de sous-sol, RDC surélevés, etc.) en fonction des conclusions de ce diagnostic



## PRINCIPES DE RECOMPOSITION DU SITE DE L'OAP N°5



--- Périmètre de l'OAP



Traitement paysager



Préservation de la maison de Chateaubriand



et aménagement d'espaces paysagers à ses abords



Secteurs d'implantation possible des futures constructions à destination dominante de logement



Principe de localisation d'une construction à destination de commerce



Localisation préférentielle d'aire de stationnement



Principe d'accès tous modes



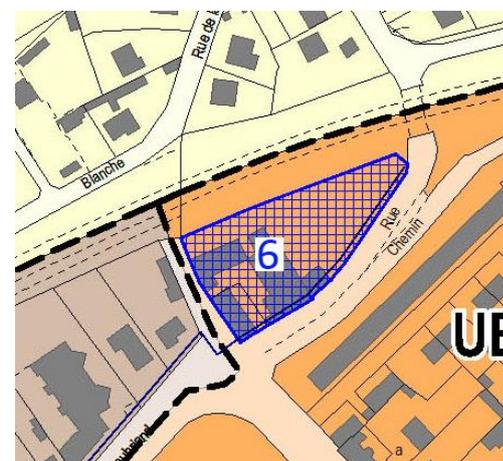
Démolition de bâtiments préconisée dans le cadre de la récomposition du site

## SECTEUR D'OAP : N°6

**Localisation :** Rue Chateaubriand / rue de Viry / rue de la Montagne Pavée

**Nature de la Prescription :**

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une opération d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme exclusivement dédié aux logements :
  - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
  - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
  - S'agissant d'un site en entrée de ville, il est attendu un aménagement traduisant un lien avec la proximité du centre urbain du bas de Savigny.
- ❖ Alignement communal sur la rue de la Montagne Pavée
- ❖ Réaliser un diagnostic hydrogéologique sur toute l'emprise du projet et adapter ce dernier (implantation de bâtiments, présence ou non de sous-sol, RDC surélevés, etc.) en fonction des conclusions de ce diagnostic

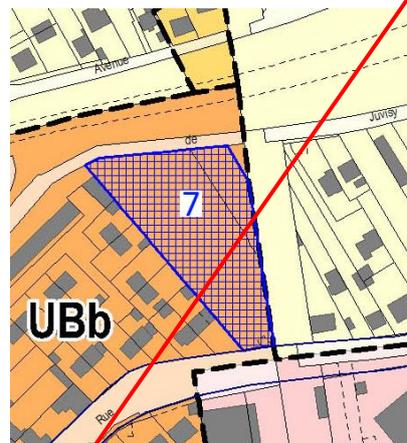


## SECTEUR D'OAP : N°7

**Localisation :** Rue des Prés Saint-Martin

**Nature de la Prescription :**

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une opération d'ensemble.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
  - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU.
  - En respectant la zone non aedificandi lié au passage limitrophe de l'aqueduc de la Vanne (cf. servitudes d'utilité publique en annexe du PLU).
  - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.



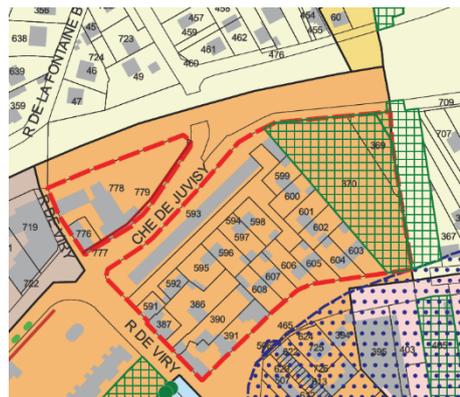
- Périimètre de l'OAP
- ▨ Zone Non aedificandi de l'aqueduc de la Vanne
- Implantation d'habitat collectif
- Implantation de maisons de ville accolées

## SECTEUR D'OAP : N° 7

Localisation : rue des Prés Saint-Martin/rue de Viry

Nature de la Prescription :

- ❖ Réaliser un programme à dominante de logement avec un maximum de 100 logements **dont au moins % doit être dédié à du logement social (à définir)** en respectant :
  - les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
  - un recul de 4 mètres minimum depuis les voies
  - Les pièces de nuits devront être éloignées au maximum des sources de pollution sonores.
- ❖ Création d'équipements et/ou de commerces
- ❖ Réaliser un diagnostic hydrogéologique sur toute l'emprise du projet et adapter ce dernier (implantation de bâtiments, présence ou non de sous-sol, RDC surélevés, etc.) en fonction des conclusions de ce diagnostic



Préserver le boisement



Création d'une voie de desserte locale



Recul des constructions d'au moins 4 mètres



Ecran végétal à créer

## SECTEUR D'OAP : N°8

**Localisation :** Avenue Charles de Gaulle /rue Chamberlin

**Nature de la Prescription :**

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à 4 opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
  - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU.
  - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
  - En particulier, avec l'obligation de mixité de la typologie d'habitat sur la rue Chamberlin
- ❖ Aménager des locaux de commerces, d'artisanat ou de services en rez-de-chaussée en bordure de l'avenue Charles de Gaulle.
- ❖ Possibilité de les développer rue Chamberlin dans la limite de la zone UBb.
- ❖ Favoriser la préservation d'un cœur d'îlot traité en espace vert.
- ❖ Obligation de recul des constructions sur l'avenue Charles de Gaulle : dans l'objectif de permettre de futurs aménagements de l'espace public confortable pour le passage des piétons.

