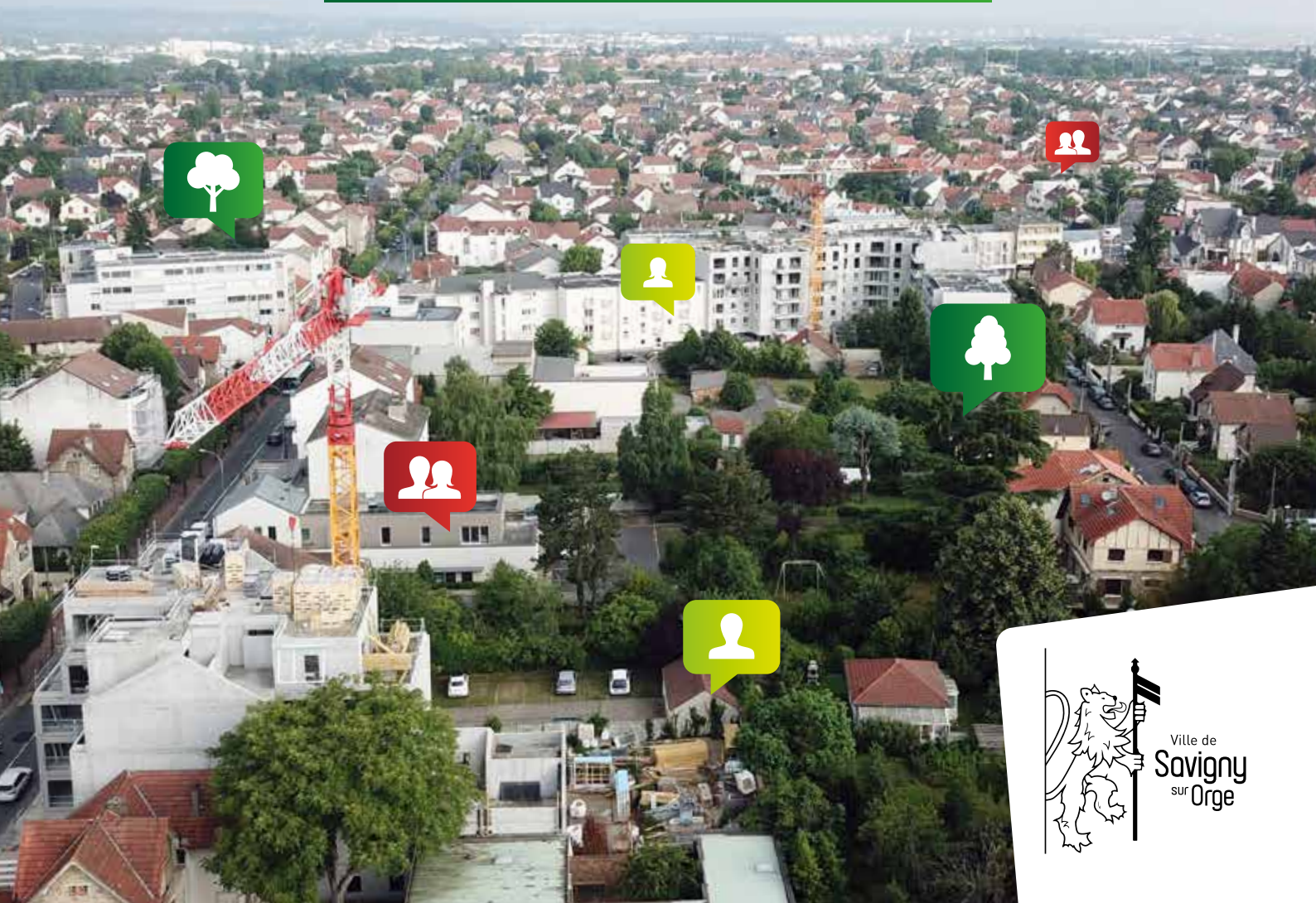


**MODIFICATION DU**

# > **PLU** <

(PLAN LOCAL D'URBANISME)

**Vers la ville durable**



Ville de  
**Savigny**  
sur Orge





# ➤ QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ? ◀

Introduit en 2000 par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U), le P.L.U. est un document stratégique qui définit le projet d'aménagement global de la ville.

Le P.L.U. régleme la façon dont les propriétaires peuvent aménager leurs terrains, la manière dont ils peuvent modifier les bâtiments existants et ce qui est proscrit, qu'il s'agisse d'un espace urbain, agricole ou naturel. Il s'applique à toutes les opérations de constructions ou de travaux portant sur les terrains privés comme publics, et sert de fondement à l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable de travaux, permis d'aménager, etc.).

Brochure éditée par la ville de Savigny-sur-Orge septembre 2021  
Création graphique : Pellicam  
Images et illustration Ville de Savigny-sur-Orge  
Impression : Imprimerie RAS  
Ville de Savigny-sur-Orge  
48, avenue Charles de Gaulle  
91600 Savigny-sur-Orge  
www.savigny.org  
Tél. : 01 69 54 40 00

## ➤ LA VILLE VOUS INFORME ◀

La ville de Savigny-sur-Orge doit aujourd'hui concilier trois contraintes : préserver notre tissu pavillonnaire, lutter contre le changement climatique en limitant l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, et dans le même temps construire les 648 logements locatifs que la loi nous impose d'ici 2022, pour à terme atteindre les 25% de logements sociaux.

L'équipe municipale propose ainsi, après avoir mené le débat en conseil municipal, une modification du plan local d'urbanisme (PLU) qui privilégie les petits ensembles de logements dans les zones déjà vouées à la densification, protège efficacement les parcelles pavillonnaires, laisse davantage d'espace aux équipements publics et aux voies de circulation, et enfin favorise la végétalisation et la biodiversité.

Une ville qui s'adapte à la crise climatique et atténue ses effets est une ville autonome, mixte et équilibrée : c'est là le sens de la modification que nous nous proposons d'adopter, enrichie des avis que vous exprimerez devant le commissaire enquêteur.

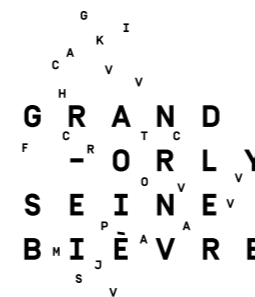
### LES RÔLES DES INSTITUTIONS :

1.



La Ville élabore le PLU

2.



L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre approuve le PLU

3.



Le préfet contrôle la légalité du PLU, notamment par rapport à la loi SRU.



**LA LOI SRU (SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN)** impose aujourd'hui à la Ville la construction de 648 logements locatifs sociaux sur la période 2020-2022.

Cet objectif de construction de logements sociaux n'a pas été atteint, malgré le délai de 20 ans depuis le vote de la loi SRU.

Si la préfecture considère que la Ville ne fait pas les efforts nécessaires exigés par l'État, les moyens de coercition sont très importants :

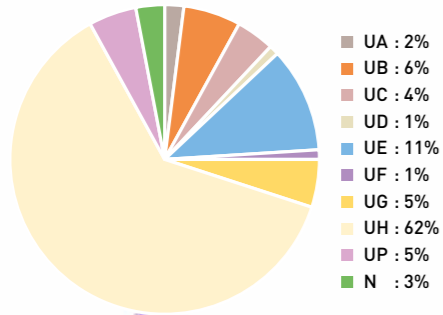
- ▶ L'amende peut être multipliée jusqu'à 5 fois et pourrait atteindre à Savigny plus d'un million d'euros par an.
- ▶ Le préfet peut prendre la main sur les permis de construire sans tenir compte des différentes zones établies dans le PLU : il peut alors autoriser les logements collectifs y compris dans la zone pavillonnaire.

Le document permet ainsi à l'ensemble des opérateurs de connaître le cadre légal de l'urbanisme de la Ville.





## RÉPARTITION DES ZONES



« La zone UH représente 62 % de la surface de la commune »

# VERS DE NOUVELLES ORIENTATIONS

Aujourd'hui la Ville souhaite modifier son PLU pour renforcer ses objectifs de ville durable et préserver son tissu pavillonnaire. Les orientations proposées par la Ville ont été débattues lors du conseil municipal du 11 février 2021.

### LES ORIENTATIONS PROPOSÉES PAR LA VILLE SONT LES SUIVANTES :

- ▶ Revoir les règles de gabarits (hauteur et largeur) et d'emprise au sol afin de réduire l'impact environnemental des nouvelles constructions en augmentant les espaces végétalisés ;
- ▶ Préciser la réglementation concernant les travaux d'aménagement notamment sur les clôtures, les piscines, les annexes et les exigences de stationnement ;
- ▶ Préserver le tissu pavillonnaire existant, en maîtrisant son évolution et les divisions parcellaires ;
- ▶ Augmenter la part de logements sociaux en vue d'obtenir un rattrapage plus efficace et de répondre aux exigences de la loi ;
- ▶ Créer une zone agricole dans le quartier Champagne et permettre la réalisation de projets d'agriculture urbaine dans ce secteur ainsi que dans d'autres quartiers de la Ville ;
- ▶ Mettre à jour la liste des emplacements réservés à des projets d'intérêt général ;

- ▶ Revoir les règles spécifiques aux opérations d'aménagement programmé ;
- ▶ Renforcer la portée environnementale du PLU et accompagner la Ville dans sa transition écologique.



Zone agricole, quartier Champagne

Le PLU reprend les mêmes orientations que le Plan d'Occupation des Sols : sous le contrôle du préfet, il impose à Savigny la densification de logements autour de la gare et sur les grands axes. C'est l'attractivité qui enclenche l'installation de nouvelles constructions.

**Légende**

- UAa : Tissu mixte caractéristique du centre ancien à caractère patrimonial
- UAb : Tissu mixte caractéristique d'un centre ancien
- UBa : Tissu mixte des axes de centralité
- UBb : Tissu mixte aux abords du centre ancien et au sud du Boulevard Aristide Briand
- UP : Quartier de Grand Vaux
- UC : Zone de résidences d'habitat collectif
- UD : Faubourg rural ancien à caractère patrimonial
- UE : Zone d'équipements d'intérêt collectif
- UF : Zone d'activités économiques
- UG : Transition entre les zones de centralité et les quartiers pavillonnaires
- UHa : Dominante d'habitat pavillonnaire dense
- UHb : Dominante d'habitat pavillonnaire avec commerce de proximité
- UBc : Tissu mixte aux abords du centre ancien et au nord du Boulevard Aristide Briand
- N : Zone naturelle (parcs, squares)
- A : Zone Agricole

**Emplacement réservé**

- Pour équipement et voirie

**Protections environnementales et architecturales**

- Espace vert à protéger
- Bâtiment à protéger

**Plan de Prévention des Risques d'Inondation**

- Secteur affecté (à titre informatif - voir plan des servitudes et Annexes pour le détail)

**Recul des implantations**

- Alignement communal
- Alignement départemental

**Linéaire commercial**

- Implantation de commerces, artisans, services

**Protection autour des cimetières**

- Zone non aedificandi

**Périmètre de 500 mètres autour des gares (NEL, TME, TT)**

	Avant 2000 (POS*)	2000	2013
Evolutions des exigences de l'État	Pas d'obligation de construction de logement social	20% de logements sociaux dans toutes les communes de plus de 1500 habitants de l'aire urbaine de Paris	25% de logements sociaux dans toutes les communes de plus de 1500 habitants de l'aire urbaine de Paris

\* Plan d'Occupation des Sols

### Le saviez-vous ?

50 % des Franciliens non propriétaires sont éligibles aux LLS (Logements locatifs sociaux).



# UNE NOUVELLE APPROCHE



53% de maisons individuelles et 47 % de logements collectifs à Savigny

Ainsi, plutôt que d'autoriser des grands programmes mixtes, les nouvelles orientations favorisent les petits programmes 100% logements sociaux, bien insérés dans la ville. Toutefois, un projet plus important peut être admis s'il est associé à un équipement utile. Aussi le projet immobilier de 160 logements programmé rue Chateaubriand accueillera en pied d'immeuble une supérette et une crèche.

## POURQUOI CE TYPE DE CONSTRUCTIONS ?

- ▶ Après des années de baisse d'attractivité et de déclin de sa population ayant pour conséquence la détérioration de l'offre commerciale locale, Savigny attire de nouveaux habitants. En témoigne le renchérissement du prix des maisons depuis cinq ans.
- ▶ Lorsque les nouvelles constructions comportent uniquement du logement social, cela permet de répondre aux objectifs de la loi SRU et ainsi garder la main sur les permis de construire.
- ▶ Construire la ville sur la ville est un objectif écologique, la France ne peut continuer d'artificialiser l'équivalent d'un département tous les 10 ans. L'Ile de France a besoin de logements mais elle ne doit plus ponctionner ses terres agricoles.



Les épouvantails du champ de pommes de terre à Savigny, fabriqués par les enfants sur le temps périscolaire

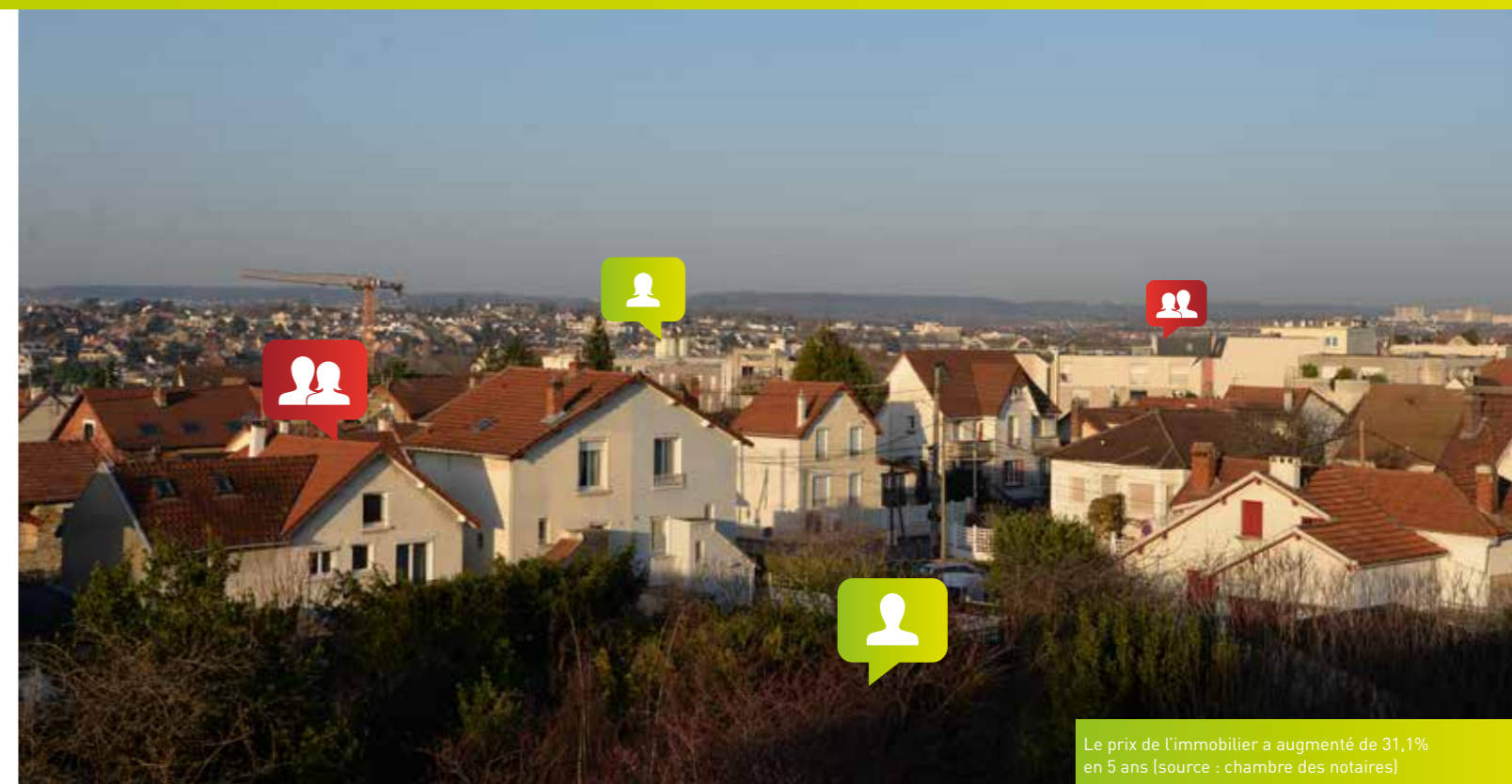
Notre ville est caractérisée par un secteur pavillonnaire identifié dans le PLU comme la zone UH.

Il a été décidé que ce secteur, dit «zone UH» (62% de la surface de la commune), devait être sauvegardé et les nouvelles constructions de collectifs se limiter le long des axes structurants et des zones comportant déjà du logement collectif.

Jusqu'à présent, les opérations mixtes comportaient 30 à 40% de logements sociaux et 60 à 70% de logements privés.

## LES CONSÉQUENCES DE CETTE INFLATION DE LOGEMENTS MAJORITAIREMENT PRIVÉS ?

- ▶ des besoins importants en équipements publics, notamment des classes dans les écoles, impactant directement le budget communal.
- ▶ des besoins toujours plus importants en matière de logements sociaux : quand 100 logements sont construits, 40 participent au rattrapage de la loi SRU. Mais ces 100 logements créent de nouveau un besoin de 25 logements sociaux pour répondre aux exigences de la loi : le rattrapage n'est alors au final que de 15 logements.



Le prix de l'immobilier a augmenté de 31,1% en 5 ans (source : chambre des notaires)

# VOTRE AVIS COMPTE !

Les Saviniennes et les Saviniens vont pouvoir donner leur avis à travers une enquête publique du 15 septembre au 16 octobre 2021.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, MONSIEUR JEAN-PIERRE DENUÇ, ASSURERA 5 PERMANENCES À LA MAIRIE DE SAVIGNY-SUR-ORGE :

- ▶ le jeudi 16 septembre 2021 de 16h00 à 19h00,
- ▶ le mercredi 22 septembre 2021 de 9h00 à 12h00,
- ▶ le samedi 2 octobre 2021 de 9h00 à 12h00,
- ▶ le jeudi 7 octobre 2021 de 16h00 à 19h00,
- ▶ le samedi 16 octobre 2021 de 9h00 à 12h00.

Le dossier du projet, les pièces qui l'accompagnent ainsi que le registre d'enquête seront déposés à la Mairie pendant toute la durée de l'enquête,

Le dossier sera également consultable et téléchargeable sur le site de la commune, [www.savigny.org](http://www.savigny.org) rubrique urbanisme/PLU

Chacun pourra prendre connaissance du dossier, obtenir des renseignements complémentaires auprès du service de

l'urbanisme, au 01 69 54 41 25 et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou à l'adresse suivante : [urbanisme@savigny.org](mailto:urbanisme@savigny.org).

Le public pourra adresser ses observations au commissaire-enquêteur en Mairie de Savigny par courrier.

A l'expiration du délai d'enquête le registre d'enquête sera clos, un procès-verbal de synthèse des observations sera envoyé à l'Établissement Public Territorial.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en mairie de Savigny.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront adressées au Préfet et au Président du Tribunal Administratif.

Les résultats de l'enquête publique seront soumis au Conseil territorial, qui prendra ses décisions.

Après un vote en conseil municipal en décembre, l'EPT, compétent en matière d'urbanisme devra approuver cette modification lors de sa séance de janvier 2022.

# DU **PLU** > **PLUI** AU

(PLAN LOCAL D'URBANISME) (PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL)

La modification du PLU en cours sera la dernière. Conformément à la loi, l'EPT Grand Orly Seine Bièvres a engagé la procédure d'élaboration d'un PLU Intercommunal qui concernera toutes les communes de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Ce PLUI viendra en remplacement de notre PLU.

A cette occasion, une nouvelle concertation sera lancée. Il s'agira donc d'une démarche complète avec notamment l'élaboration d'un plan d'aménagement et de développement durable.

## LE CALENDRIER PRÉVU EST LE SUIVANT :

- **FIN 2021** : débat sur les orientations du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD)
- **FIN 2023** : bilan de la concertation et arrêt du projet de PLUI
- **2024** : enquête publique
- **DÉBUT 2025** : approbation du PLUI

