

1. Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION ET PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Orsay, y compris sur les secteurs couverts par des Zones d'Aménagement Concerté.

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 sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, zones à urbaniser, zone naturelle et forestière, précisées par des secteurs, le cas échéant.

Le découpage figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) dans le dossier du PLU.

LES ZONES URBAINES

UA	<i>La zone UA regroupe les différents secteurs d'activités économiques de la commune, à l'exclusion de ceux compris dans le périmètre de la ZAC du Moulon.</i>
UCV	<i>Il s'agit du centre-ville d'Orsay qui se caractérise par un tissu bâti continu et à l'alignement* et qui concentre les activités de commerce et de services. Il existe un secteur UCVp correspondant aux principaux secteurs de projet.</i>
UE	<i>Il s'agit d'une zone comprenant les grands équipements présents dans la commune.</i>
UG	<i>La zone UG est une zone mixte dans ses fonctions urbaines comprenant notamment la centralité du Guichet et le cœur de Mondétour. Elle comprend un secteur UGa qui correspond aux secteurs de diffusion de la dynamique urbaine autour de la centralité du Guichet et de sa gare.</i>
UH	<i>La zone UH regroupe les quartiers qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle comprend un secteur en pente nommé UHc.</i>
UM	<i>La zone UM correspond aux secteurs urbanisés ou destinés à l'être au sein de la ZAC du Moulon dont les règles sont issues de la mise en compatibilité du PLU d'Orsay en date du 24/27/2014 sollicitée par l'Établissement Public Paris-Saclay.</i> <i>Elle est composée des secteurs suivants :</i> <ul style="list-style-type: none">• <i>UMa et UMb : secteurs où la règle de hauteur varie ;</i>• <i>UMc : secteur dont la vocation est de créer des espaces de paysages intermédiaires entre les pôles d'urbanité et les espaces boisés et d'accueillir essentiellement des constructions et dédiées aux activités sportives et de loisirs.</i>

UP	<p>La zone UP regroupe les quartiers patrimoniaux qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle est composée de 4 secteurs qui se caractérisent par une présence importante d'un bâti d'intérêt :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UPa : quartier du fond du Guichet • UPb : quartier des Hucheries • UPc : quartier Madagascar • UPd : quartier du Mail
UR	<p>La zone UR correspond aux ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble. Le secteur URL correspond aux opérations groupées d'habitat individuel tandis que le reste de la zone UR comprend les ensembles collectifs.</p>
UU	<p>Il s'agit de l'Université Paris-Saclay constituée en grande partie du site classé du domaine de Launay.</p>

LES ZONES A URBANISER

AU	<p>La zone AU correspond à la zone d'urbanisation future dite « de Corbeville » qui fait notamment l'objet d'un Zone d'Aménagement Différée et s'insère dans le projet Paris-Saclay. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation ultérieurement.</p>
AUg	<p>Il s'agit des secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. Elle intègre des secteurs présentant un potentiel de mutation au Guichet, à Mondétour et le long du boulevard Dubreuil. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au développement d'une opération cohérente d'ensemble.</p>

LA ZONE NATURELLE

N	<p>La zone N correspond aux espaces naturels de la commune : coteaux boisés, bois et forêts, secteurs proches de l'Yvette y compris les zones humides.</p>
----------	--

Le plan de zonage comprend en outre :

- Le tracé de **linéaires de diversité commerciale** visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée. En effet, au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les voies dans lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale.
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, (...) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme.
- La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. Il s'agit des cœurs d'îlot à protéger, d'espaces paysagers remarquables, d'alignements* d'arbres, de sentes et escaliers et des lisières forestières.
- La localisation de **bâtiments patrimoniaux protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur histoire, leur rôle dans les paysages de la commune, font l'objet de prescriptions particulières.

- Les **espaces boisés classés*** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité.
- Le **secteur de 500 m autour des gares RER** pour lequel des dispositions particulières s'appliquent concernant les normes de stationnement – zone dite zone 1.

Le règlement du PLU de chaque zone comporte des règles réparties en articles. Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 dans la zone UA.

PORTEE D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan Local d'Urbanisme préexistant et à celles des articles R. 111 et suivants du règlement national d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

Servitudes d'utilité publique

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes* » du PLU.

Au titre de ces servitudes, le territoire d'Orsay est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :

- Plan de prévention du risque naturel prévisible d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Yvette en date du 26 septembre 2006 : un périmètre indicatif est reporté directement sur le plan de zonage. Le PPRI est annexé au dossier de PLU en tant que servitude. Il conviendra de s'y référer pour tout projet concerné par le périmètre.
- Une protection de monument historique : le Temple de la Gloire en date du 27 septembre 1979 ;
- Le site classé du Domaine de Launay en date du 10 novembre 1959 ;
- Le site inscrit de la vallée de Chevreuse en date du 8 novembre 1973 ;
- Des canalisations de transport de matières dangereuses ;
- De la voie ferrée ;
- Un périmètre de protection de captage.

Archéologie préventive

Au titre de l'article R.523-1 du code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation

et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Au titre de l'article R111-1-4 du code de l'urbanisme, Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Classement sonore des infrastructures

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Sur la commune, sont applicables les dispositions des arrêtés préfectoraux :

- N°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national pour la RN118, la RD188 (ex-N188) et la RD 446 (ex-RN446) ;
- N°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire pour le RER 84 classé dans sa totalité en catégorie 4 ;
- N°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental pour les RD 35, 95, 128, 2018 et 98.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée en, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

Infrastructures	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
RN 118	250 m
RD 188	100 m
RD 446	100 m et 30 m selon les tronçons
RD 35	250 m
RD 95	30 m
RD 128	30 m
RD 218	100 m
Voie ferrée RER B	30 m

Opération d'Intérêt National (OIN)

La commune est concernée par l'opération d'intérêt national de Paris-Saclay.

Les conséquences de l'instauration d'un périmètre OIN sont au nombre de trois :

- En application de l'article L.422-2 code de l'urbanisme, le Préfet redevient compétent pour délivrer, dans un périmètre OIN, les autorisations d'urbanisme, y compris lorsque les communes concernées sont dotées d'un plan local d'urbanisme ;
- De façon générale, la décision est prise par le maire au nom de l'Etat, sauf dans les cas mentionnés à l'art. R-422-2 code de l'urbanisme où elle émane du Préfet ;

- en application de l'art. L.311-1 code de l'urbanisme, le Préfet redevient compétent pour créer (et modifier et supprimer), après avis du conseil municipal de la (ou des) commune(s) concernée(s) ou de l'EPCI compétent, les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre OIN.

la rédaction du document d'urbanisme reste une compétence communale mais doit respecter les orientations de l'OIN. En effet, délimitées par l'Etat dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire national, les OIN sont prévues pour être respectées par les documents d'urbanisme, dans un rapport de « prise en compte ». Les SCoT, les PLU, les POS, les cartes communales situés dans le périmètre d'une OIN ne sauraient en contrarier la réalisation et il appartient au Préfet de veiller à la prise en compte des OIN (art. L.121-2 du code de l'urbanisme).

La commune d'Orsay est concernée par un schéma de développement territorial (SDT), adopté par le CA de l'EPPS le 13 janvier 2012, document de stratégie ayant vocation à être complété par des CDT opérationnels sur des périmètres plus restreints, dont celui du Sud du Plateau de Saclay.

La commune est ainsi également concernée par le projet de CDT Paris-Saclay territoire Sud, approuvé lors du comité de pilotage du 10 juillet 2015 et soumis à enquête publique du 2 au 28 novembre 2015.

Bien que sans lien d'opposabilité avec le PLU ces documents traduisant la stratégie et le projet partagés par les acteurs institutionnels du territoire pourront aider à formaliser la transcription de l'OIN dans le projet communal.

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.
- **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.
- **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.

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.

Le règlement du PLU a la faculté d'interdire certaines catégories d'ICPE, sans pour autant pouvoir les interdire par principe.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures 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).

RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DÉMOLITION

Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit **par sinistre depuis moins de 10 ans** est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS

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 d'un lotissement*, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

APPLICATION DU RÈGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE (AUTRES QUE LOTISSEMENT*)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière* identifiable au sol.

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 chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

RÉGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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.