Département de l'ESSONNE

Commune de LA NORVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

PIÈCE N°1 : Notice de présentation de la modification simplifiée n°2

Plan Local d'Urbanisme approuvé le : 24 janvier 2008
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 12 avril 2010
Modification n°1 approuvée le : 19 septembre 2019
Modification simplifiée n°2 approuvée le : 6 avril 2022

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE 4

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES 6

A. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 6

B. MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT 6

AJOUT DES NOMS DE RUE SUR LE PLAN DE ZONAGE 6

C. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT 7

1. DISPOSITIONS GENERALES (DG) 7
2. MODIFICATION DES ARTICLES UB 11 ET UC 11 7
3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE PLUSIEURS ZONES 7
4. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE AUB (ZAC DU SOUCHET) 8

A) MODIFICATION DE L'ARTICLE AUB3 8

B) MODIFICATION DE L'ARTICLE AUB7 9

C) MODIFICATION DE L'ARTICLE AUB10 9

D) MODIFICATION DE L'ARTICLE AUB12 10

III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 10

1. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 10
2. MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES 10
3. MODIFICATION DU REGLEMENT 10

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Par délibération en date du 24 janvier 2008, le Conseil Municipal de La Norville a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
Le PLU a ensuite connu plusieurs procédures de modifications simplifiées et de mises à jour entre 2010 et 2015, puis une procédure de modification du PLU approuvée le 19 septembre 2019.

Depuis, il est apparu que les documents du PLU devaient à nouveau être modifiés sur différents points suivants.

Sur le document des orientations d'aménagement et de programmation : ajouter une OAP thématique globale sur la prise en compte du développement durable et la préservation de la biodiversité ;

Sur les documents graphiques, faire apparaître les noms de rues ;

Sur le règlement :
- Renforcer les dispositions liées aux risque de retrait / gonflement des sols,
- Revoir les règles concernant les clôtures,
- Revoir les règles concernant la largeur des voies et le stationnement sur la zone du Souchet,
- Modifier la hauteur des immeubles dans la zone du Souchet en la passant de 10,5 m à 12 m (soit 19 % d'augmentation).

Afin de prendre en compte ces points, la Municipalité a donc décidé de lancer une procédure de modification simplifiée du PLU conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Pour avoir recours à une modification simplifiée sans enquête publique, les modifications envisagées doivent entrer dans le cadre de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Ainsi, elles ne doivent pas être de nature à modifier les orientations du PADD, ni à réduire une zone agricole, naturelle ou un espace boisé classé. Elles ne doivent pas non plus avoir pour objet de supprimer ou réduire une protection au titre de risques naturels, ni avoir pour conséquence de réduire ou majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone.

Les évolutions du PLU envisagées ne concernent que les OAP et le règlement, et ne sont pas de nature à modifier les orientations du PADD. La modification n'a pas non plus pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone sur la parcelle concernée et c'est pourquoi la présente modification n'est pas soumise à enquête publique.

Ces modifications entrent donc dans le cadre d'une modification simplifiée conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le dossier de modification simplifiée du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification simplifiée (objet du présent document),
- les OAP modifiées,
- les documents graphiques modifiés,
- le règlement modifié.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES

A. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin d'assurer la prise en compte du développement durable et la préservation de la biodiversité, une OAP thématique globale a été ajoutée.

Cette OAP thématique concerne l'ensemble de la commune de La Norville et définit des orientations à l'échelle du quartier, comme à l'échelle de la construction, pour une prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets.

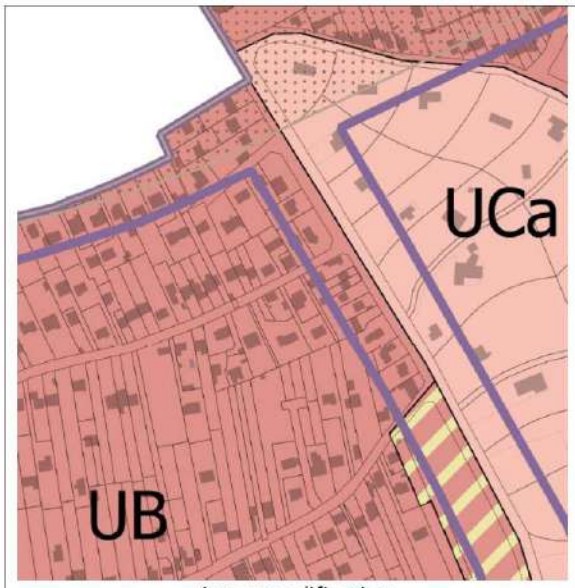
Ces orientations concernent notamment la préservation des espaces naturels et paysagers, la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets, ainsi que les problématiques de santé et de confort. Enfin, un volet particulier a été rédigé sur « l'écoconstruction » afin que l'ensemble des nouveaux bâtiments édifiés sur la commune prenne en compte ce nouveau mode de construction.

Ces orientations permettent donc de généraliser les principes de préservation de l'environnement et des ressources et d'assurer des bonnes conditions de vie aux futurs usagers et habitants.

B. MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Ajout des noms de rue sur le plan de zonage

Le plan de zonage a été modifié afin de faire apparaître les noms de rue et le numéro des parcelles.



Avant modification

Après modification

C. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

1. Dispositions générales (DG)

Concernant les risques liés au retrait-gonflement des argiles**,** les prescriptions précisées dans les dispositions générales (article 2, section 10) ont été modifiées, le paragraphe suivant a été ajouté :

« La carte « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du présent règlement, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et dispositions, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux » (annexe 5 du règlement).

Ces nouvelles prescriptions permettent une meilleure prise en compte des risques sur la commune pour limiter l'exposition des personnes et des biens à ces risques, par la bonne information des pétitionnaires.

2. Modification des articles UB 11 et UC 11

La démolition reconstruction des murs à l'identique a été ajoutée en zones UB et UC. Cela permet d'harmoniser les prescriptions sur les clôtures avec la zone UA, et ainsi préserver l'identité architecturale des quartiers de la commune. L'article est rédigé ainsi :

« Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès automobile et un accès piéton est autorisée.

En cas de démolition et reconstruction à l'identique de plus de 30 % de linéaire de mur, la reconstruction ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Si la démolition partielle concerne un linéaire inférieur à 30 % du mur existant, sa hauteur peut être identique à celle existante avant démolition. »

3. Modifications apportées au règlement de plusieurs zones

Modifications communes à l'article 1 de l'ensemble des zones concernant les affouillements et exhaussements de sols.

Dans toutes les zones urbaines, à urbaniser et les zones à protéger A et N, les comblements, affouillements et exhaussements de sol quels que soient leurs dimensions sont désormais soumis à condition.

La commune a en effet souhaité suivre les recommandations du PNR du Gâtinais Français en la matière. La charte du Parc naturel régional du Gâtinais français vise en particulier à protéger, par un règlement adapté dans les documents d'urbanisme, les paysages remarquables de l'Essonne en interdisant les exhaussements et affouillements qui représentent une atteinte à la qualité paysagère, mais aussi à la biodiversité (comblement des mares par exemple). Toutefois, il convient d'autoriser certaines de ces aménagements qui peuvent s'avérer nécessaires dans me cadre de projets spécifiques.

Modifications communes à l'article 11 des zones UA, UB, UC et AUA

Dans le règlement du PLU approuvé, « les clôtures sur rue doivent être constituées d'une partie pleine en soubassement, d'une hauteur ne pouvant pas excéder 0,80 m, surmontée d'un dispositif rigide à claire-voie. »
La commune a souhaité ajouter que, dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à l'une des voies, pour accorder un peu plus de souplesse aux pétitionnaires dans ce cas particulier. De même, les clôtures donnant sur les autres espaces publics que les voies (jardins, sentes piétonnes,…) sont désormais exemptées de cette règle d'aspect.
Cependant, il est toujours imposé qu'elles aient une hauteur maximum de 1,80 m et, de plus, l'emploi de plaques de béton préfabriqué sur toute la hauteur, fibrociments, fausses haies, cannisses et brises vues est toujours interdit en bordure des voies et du domaine public, afin de garantir la qualité urbaine et architecturale des espaces publics de la commune.
De plus, suite aux remarques du syndicat de l'Orge sur le projet de modification du PLU, il a été décidé d'ajouter la disposition suivante : « la conception doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière au niveau du sol ». Ceci dans le but de favoriser les continuités écologiques et la biodiversité urbaine.

4. Modifications apportées au règlement de la zone AUB (ZAC du Souchet)

a) Modification de l'article AUB3

Les règles concernant les voies de desserte ont été modifiées, afin de mettre en cohérence les règles du PLU avec celles de la ZAC, et en particulier avec le plan d'aménagement prévu.

Cela permettra notamment l'aménagement de zones de rencontre et ainsi, de favoriser les modes de déplacement alternatifs en toute sécurité et de limiter les circulations automobiles au sein de la ZAC du Souchet. La réduction des largeurs de voiries, localement, permettra une meilleure optimisation de l'utilisation du foncier, et la réduction de la vitesse des véhicules (voies plus étroites induisant la nécessité de ralentir pour les automobilistes). Toutefois la sécurité et la qualité fonctionnelle de la desserte de la zone est toujours garantie par la présence d'un aménagement global et cohérent, réfléchi dans le cadre de la ZAC et parce que les modifications apportées ne s'appliqueront qu'à certaines portions de voies.

L'article est ainsi désormais rédigé ainsi (les ajouts apparaissent en gras italique) :

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte), ***ou par une sente piétonne.***
- Les voies « structurantes » auront une largeur minimum de 10,50 m avec une chaussée permettant le croisement des véhicules, 2 trottoirs de 1,50 m au moins, ***ou un cheminement piéton latéral,*** une bande paysagère et***/ou*** des aires de stationnement le long de la chaussée, ***selon estimation des besoins. La largeur de ces voies pourra être localement réduite en fonction des contraintes du site, en respectant toutefois l'obligation de réalisation d'une chaussée double sens et d'un trottoir au moins, d'une largeur minimale de 1,5 m.***
- Les voies de desserte interne auront une largeur minimum de 8,50 m, ***pouvant être localement réduite en fonction des contraintes existantes,*** avec 2 trottoirs de 1,50 m au moins, ou une bande paysagère et***/ou*** des aires de stationnement ***selon estimation des besoins*** le long de la chaussée et un seul trottoir.
- ***Les voies aménagées en zone de rencontre auront une largeur minimum de 5,5 m en double sens et 3,5 m en sens unique.***

b) Modification de l'article AUB7

Les règles concernant l'implantation en limite séparative ont été modifiées, afin de permettre une souplesse pour quelques constructions qui sont prévues à l'alignement des voies et pour lesquelles le plan d'aménagement de la ZAC a prévu un retrait des deux limites séparatives latérales.

Modification effectuée (les ajouts apparaissent en gras italique) :

- « Les constructions doivent être implantées :

  - Sur une limite séparative au moins, avec un retrait de 2,50 m minimum par rapport à l'autre limite séparative.

  - D'une limite séparative à l'autre.

Toutefois, les bâtiments implantés à l'alignement d'une voie peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives. »

Cette modification a simplement pour effet de déplacer la zone constructible sur les parcelles, sans modifier la constructibilité qui reste définie aux articles 9 et 10. De plus, il s'agit d'une possibilité de faire et non une obligation, donc la constructibilité de l'ensemble de la zone résultant de cette règle n'est pas modifiée.

L'objectif est d'introduire un peu de souplesse pour des constructions qui n'auront pas de recul à l'avant puisqu'implantées en limite de voie, afin notamment de permettre un usage de jardin sur les deux côtés, ou du stationnement.

c) Modification de l'article AUB10

La définition de la hauteur a été modifiée, afin de prendre en compte la réalisation de toitures terrasse.

Ainsi, la définition de la hauteur dans cette zone spécifique couverte par une ZAC est désormais la suivante :

« La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ***ou au niveau supérieur de l'acrotère en cas de toiture terrasse,*** et au point le plus bas du terrain à l'aplomb des constructions. »
Par ailleurs, la norme de hauteur maximale des constructions a été augmentée, celle-ci est passée de **10,5 m à 12,5 m**, **soit 19 % d'augmentation.**

Cette nouvelle disposition permet aux constructions de comporter un niveau habitable supplémentaire et ainsi de s'étendre sur une moindre emprise au sol.

Cela favorise ainsi l'optimisation de la consommation de foncier, dans une logique d'intensification urbaine et de limitation de l'imperméabilisation des sols, propre à assurer une meilleure préservation de l'environnement.

Toutefois, cette augmentation de hauteur reste mesurée (19 %), de manière à continuer à garantir l'intégration des futures constructions de ce quartier dans l'environnement communal. D'ailleurs, le projet envisage la réalisation de bâtiments de type R+3, avec comme dernier niveau un attique qui présentera une surface de 50 % au plus par rapport au niveau inférieur. L'impact dans le paysage de ce dernier niveau sera donc très modéré.

d) Modification de l'article AUB12

Il est désormais indiqué que le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, ***sauf aménagement spécifique défini par le plan d'aménagement de la ZAC.***

Cette nouvelle disposition permet de garantir la compatibilité des règles du PLU avec celles définies dans le cadre de la ZAC du Souchet en particulier en ce qui concerne les places de stationnement déportées pour les maisons individuelles groupées.

III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

L'évolution apportée au PLU porte sur la modification des orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que du règlement.

1. Modification des orientations d'aménagement et de programmation

La modification consiste en l'ajout d'une orientation thématique sur la prise en compte du développement durable et la préservation de la biodiversité.

En conséquence, les présentes modifications sur les orientations d'aménagement et de programmation ont un impact positif sur l'environnement.

2. Modification des documents graphiques

La présente modification de mise en forme sur les documents graphiques n'a aucun impact sur l'environnement.

3. Modification du règlement

La présente modification ne présente pas d'impact négatif sur l'environnement, la Municipalité ayant souhaité au contraire une meilleure protection de celui-ci dans son document d'urbanisme.

Au sein des dispositions générales, le paragraphe sur les risques a été complété afin de mieux informer les pétitionnaires des risques de retrait-gonflement des sols argileux.

Dans toutes les zones urbaines, à urbaniser et dans les zones à protéger A et N, les comblements, affouillements et exhaussements de sol quels que soient leurs dimensions sont autorisés uniquement à condition d'être nécessaires (aménagements paysagers, hydrauliques, travaux d'infrastructures routières, recherche archéologique, etc.) et accessoires à des projets autorisés (aménagements paysagers, etc.). Conformément à la recommandation du PNR du Gâtinais Français, ces aménagements sont ainsi encadrés afin de protéger les paysages remarquables de l'Essonne et de préserver la biodiversité (par l'interdiction du comblement des mares par exemple), sans bloquer toutefois certains projets nécessaires.

En zone UB et UC, à l'article 11, de nouvelles prescriptions sur la démolition reconstruction à l'identique des murs favorise l'harmonisation du tissu urbain entre la zone UA et les autres zones urbaines à vocation dominante d'habitat. Cette modification permet ainsi une prise en compte de

l'identité architecturale de l'ensemble des quartiers de la commune, et ainsi une meilleure préservation de ceux-ci.

Les autres modifications concernant les clôtures ne présentent que peu d'impact sur l'environnement (insertion dans le paysage urbain). En effet, il est toujours imposé qu'elles aient une hauteur maximum de 1,80 m et, de plus, l'emploi de plaques de béton préfabriqué sur toute la hauteur, fibrociments, fausses haies, cannisses et brises vues est toujours interdit en bordure des voies et du domaine public, afin de garantir la qualité urbaine et architecturale des espaces publics de la commune. Le passage de la petite faune est encouragé pour favoriser la biodiversité urbaine et les continuités écologiques.

En zone AUB, aux articles 7 et 10, de nouvelles prescriptions sur l'implantation et la hauteur permettent d'optimiser la consommation du foncier, et ce dans une logique d'intensification urbaine et de limitation de l'imperméabilisation des sols. L'augmentation de hauteur restant mesurée, l'intégration des futures constructions de ce quartier dans l'environnement communal est garantie et l'impact dans le paysage sera donc très modéré.

Les modifications règlementaires concernant les voies et le stationnement ont également une incidence positive sur l'environnement. En effet, la réduction de la largeur des voies et la rationalisation du stationnement permettent une optimisation du foncier. Cela va donc dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles pour la création future de logements.

De plus, cela permet de limiter l'imperméabilisation des sols pour lutter contre les risques de ruissellement. Enfin, cette modification favorise l'utilisation de modes de transport doux économes en énergie et non émetteurs de gaz à effet de serre.