TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de La Norville s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Section 1. Les règles générales de l'urbanisme : les articles d'ordre public

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme dites Règles Générales de l'Urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (CU) : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 du CU : « 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 ».

Article R. 111-26 du CU : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27 du CU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Sont et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :

- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil,
- du Code Minier,
- du Code Général des Impôts,
- de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
- du Règlement Sanitaire Départemental,
- relatives aux Servitudes d'Utilité Publique,
- relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- relatives à la domanialité publique (Code Voirie Routière),
- relatives à l'environnement,

Section 2. Les périmètres visés à l'article R.123-13

Reportés à titre d'information sur les documents graphiques sur lesquels on pourra se reporter pour connaître la délimitation, ces périmètres concernent sur le territoire de la commune :

• le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

Section 3. Les périmètres archéologiques

En application 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.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Section 4. Les sursis à statuer

Conformément à l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme, « Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement. ».

Section 5. Les servitudes d'utilité publique

Conformément aux articles L. 151-43 et R.126-1 du code de l'urbanisme, le PLU comporte les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes suivantes figurent en annexe au Plan Local d'Urbanisme :

- AC1. Eglise Saint-Denis de La Norville (Inscrit M.H.) ;
- EL11. Interdiction d'accès à la voie grevant les propriétés riveraines (RD 19);
- I3. Conduites de gaz à haute pression (avenue Salvador Allende) ;
- SUP/CANA instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune.
- I4. 90 Kv JUINE-LES-LOGES 1et 2 BELLEVUE-VILLEJUST I et II ;
- I4. 225 Kv AQUEDUCS VILLEJUST-PLISSON-VILLEJUST ;
- I4. 400 Kv CHESNOY-VILLJUST 1 ;
- T1. Chemin de fer (restriction au droit d'utilisation des sols) ;
- PT1. Perturbations électromagnétiques (aérodrome Brétigny-sur-Orge) ;

- Les servitudes d'alignement :

TYPE DE LA SERVITUDE	N°	LOCALISATION	IMPLICATION	ACTES INSTITUANT LA SERVITUDE	ORGANISME RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
Plan d'Alignement	1	Sentier des Grands Sillons: parcelles AB 1063-AB 1064-AB 1073- AB 1074 - AB 306	Mise à l'alignement lors des réfections de clôtures	Délibération du Conseil Municipal du 1er février 2007 et arrêté du Maire du 20 avril 2007	Commune de LA NORVILLE
	2	32 Rue du Peuple la Lance : parcelle AH 14			
	3	27 Rue Jean Jaurès : parcelle AB 457			
	4	20 Allée de la Mare Jacob : parcelle AK 75			
	5	Sentier du Parc : parcelles AH 250 -AH 234- AH 225- AH 249- AH 594 - AH 558- AH 264			
	6	Rue de la Gare : parcelles AB 1136 - AB 166 - AB 170 - AB 1139 - AB 1140			
	7	15/17 Rue Pasteur : parcelles AB 1094 - AB 198, Rue Pasteur - parcelles AC 542- AC 398 -AC 277			
	8	Rue Baptiste Marcet : parcelles AC 436 - AC 295 - AC 428 -AC 399			
	9	Sentier de la Porte Saint Denis : parcelle AC 401 -AC 143 - AC 577 -AC 609 - AC 267			
	10	Rue du Bon Puits : parcelles AE 26 -AE 59			

Section 6. Les opérations d'utilité publique

Conformément à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, il peut également être sursis à statuer : « Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».

Section 7. Les règles spécifiques aux lotissements

Article L. 442-9 C. urb : « 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 si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. ».

Article L. 442-11 C. urb : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

Section 8. Édification des clôtures et travaux de ravalement

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-17-1-e du Code de l'Urbanisme.

Section 9. Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Section 10. Risques naturels

Risque d'inondation
La commune est concernée par un risque lié à la présence de nappes à faible profondeur. À ce titre, pour toute construction, il est recommandé de réaliser une étude de sol afin de prévoir les aménagements nécessaires et de ne pas créer de caves et de sous-sols.

Risque de retrait-gonflement des sols

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Des sondages sur les terrains sont indispensables afin d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

En outre, dans le secteur d'aléa fort identifié sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 20 m d'un arbre à haute tige et aucun arbre à haute tige ne doit être planté à moins de 20 m d'une construction.

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 présent règlement).

Section 11.Les autres règles

Conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, 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. » ;

Conformément à l'article L. 151-33 du 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, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.».

Conformément à l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. ».

Section 12. Publicité

Conformément à l'article R. 425-29 du code de l'urbanisme, « L'installation de dispositifs de publicité, enseignes ou pré-enseignes, régie par les dispositions du chapitre Ier du titre VIII du livre V du code de l'environnement, est dispensée de déclaration préalable ou de permis de construire.».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Section 1. Les zones

Art. R.123-4 du code de l'urbanisme. « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

Le territoire communal est divisé en zones et secteurs délimités sur les documents graphiques à l'échelle :

- 1/5000ème, pour la totalité de la commune,
- 1/2000ème, pour le centre-ville,

Les zones urbaines

Art. R.123-5 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le plan Local d'Urbanisme de La Norville comprend :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UC
- la zone UD
- la zone UE

Les zones à urbaniser :

Art. R.123-6 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Le plan Local d'Urbanisme de La Norville comprend :

- une zone AU A,
- une zone AU B,

Les zones agricoles :

Art. R.123-7 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Le plan Local d'Urbanisme de La Norville comprend :

- une zone A.

Les zones naturelles et forestières :

Art. R.123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Le plan Local d'Urbanisme de La Norville comprend :

- une zone N

Section 2. Les secteurs

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

La délimitation des secteurs est reportée sur le plan de zonage.

Secteurs créés pour répondre à une nécessité d'urbanisme locale et caractérisés par une règle particulière :

Dans la zone UB :

Le secteur UBa, qui correspond à une destination des constructions strictement limitée aux équipements publics.

Dans la zone UC :

Le secteur UCa, constitué par l'ancien parc du château, situé en plein cœur de La Norville, délimité à l'Ouest par la D449, au Sud par la rue du Bon Puits, à l'Est par la rue Victor Hugo et au Nord par la rue Saint Denis.

Le secteur UCb comprenant notamment une demeure et son parc bordés au Nord par la rue Pasteur et au sud par le Chemin de la Messe.

Section 3. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés

Deux servitudes d'urbanisme particulières sont instituées dans le cadre du PLU. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés
(Articles L. 113-1 et L. 113-2 et R.130-23 du code de l'urbanisme).

Les emplacements réservés
(Article L. 151-41 du code de l'urbanisme).

Les annexes comportent la liste des emplacements réservés.

ARTICLE 4 - DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article L. 152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »