COMMUNE DE LA NORVILLE

Essonne (91)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

Notice de présentation

Approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2026.

Dossier mis à la disposition du public du 25 août au 25 septembre 2026 inclus

Arrêté municipal du 29 juillet 2026

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE

II. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE

2.1 Cadre légal de la procédure de modification

2.2 Conditions de recours à la procédure de modification

2.3 Rappel : contenu du PLU en vigueur

III. OBJET ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

3.1 Modification de l'OAP « Corps de Ferme »

3.2 Constructibilité des espaces paysagers protégés en centre-ville

3.3 Réajustement des règles d'implantation des pompes à chaleur

3.4 Redéfinition du pourcentage d'ouverture des clôtures sur rue

IV. ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

V. PROCÉDURE ET CONCERTATION

5.1 Choix de la procédure

5.2 Consultation des personnes publiques associées

5.3 Mise à disposition du public

VI. COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION

6.1 Compatibilité avec le PADD

6.2 Compatibilité avec les documents supra-communaux

6.3 Compatibilité avec les risques et servitudes

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

I. PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Norville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2025, publiée le 17 décembre 2025. Ce document d'urbanisme constitue le cadre réglementaire de référence pour l'instruction de l'ensemble des autorisations d'urbanisme délivrées sur le territoire communal.

Depuis son approbation, la mise en œuvre opérationnelle du PLU a mis en évidence plusieurs dispositions nécessitant une adaptation, soit en raison d'imprécisions rédactionnelles, soit en raison d'effets non anticipés sur certaines catégories de projets. Ces ajustements, de portée limitée, ne remettent pas en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et relèvent, par leur nature, de la procédure de modification prévue aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer les motifs, le contenu et la justification juridique des modifications envisagées, conformément aux exigences du Code de l'urbanisme.

Le présent dossier est mis à la disposition du public du 25 août au 25 septembre 2026 inclus, dans les conditions précisées par arrêté municipal du 29 juillet 2026. À l'issue de cette mise à disposition, Madame le Maire présentera le bilan de la consultation devant le Conseil Municipal, qui approuvera la modification par délibération.

II. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE

2.1 Cadre légal de la procédure de modification

Le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié ou révisé selon les procédures définies aux articles L.153-31 à L.153-44 du Code de l'urbanisme. Depuis la réforme issue de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, entrée en vigueur le 26 mai 2026, la distinction entre « modification de droit commun » et « modification simplifiée » a disparu : les articles L.153-45 à L.153-48, qui régissaient l'ancienne modification simplifiée, ont été abrogés. Il n'existe désormais qu'une procédure unique de modification, régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, dont les modalités de participation du public sont adaptées à la portée de chaque projet.

Base légale – Articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme dispose :

> *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Il résulte de cet article que le PLU est modifié dans tous les cas où l'évolution envisagée ne relève pas de la révision au sens de l'article L.153-31, c'est-à-dire lorsqu'elle ne consiste pas à changer les orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La distinction entre modification de droit commun et modification simplifiée, qui reposait sur les anciens articles L.153-41 et L.153-45, a disparu : la procédure est désormais unique, mais l'article L.153-41 laisse à l'autorité compétente le choix des modalités de participation du public. Celle-ci peut ainsi :

- recourir, par principe, à une simple mise à disposition du public pendant un mois ;

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

- substituer à cette mise à disposition une procédure de participation du public par voie électronique (article L.123-19 du Code de l'environnement) ;
- ou recourir à une enquête publique ;
- sauf lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale, auquel cas le recours à la participation électronique ou à l'enquête publique devient obligatoire (article L.153-41, dernier alinéa).

C'est ce choix, laissé à l'appréciation du maire en application de l'article L.153-41, qui a remplacé l'ancienne distinction entre modification de droit commun et modification simplifiée. Pour la présente modification, en l'absence de soumission à évaluation environnementale (cf. § 2.2), Madame le Maire a retenu la mise à disposition du public pendant un mois, assortie d'une information préalable des personnes publiques associées.

2.2 Conditions de recours à la procédure de modification

En application des articles L.153-36 et L.153-41 précités, la commune de La Norville relève de la procédure de modification, et non de la révision, pour les quatre évolutions envisagées, pour les motifs suivants :

- Le reclassement du secteur « Corps de Ferme » de la zone UB à la zone UA et l'ajustement corrélatif des règles d'accès de l'OAP ne majorent pas les possibilités de construire de plus de 20 %, ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, et ne réduisent aucune protection existante ; cette modification ne relève donc pas d'un changement des orientations générales du PADD au sens de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et relève, à ce titre, de la procédure de modification prévue à l'article L.153-36.
- L'apport d'une précision complémentaire au référencement géographique de l'espace paysager protégé, en indiquant que celui-ci est également délimité par le « chemin de la Garenne », en complément du « chemin de la Messe » et de la « rue Pasteur » déjà mentionnés, ainsi que la définition des règles de constructibilité applicables au sein de cet espace, ne relèvent pas d'un changement des orientations générales du PADD au sens de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et relèvent, à ce titre, de la procédure de modification prévue à l'article L.153-36.
- La modification de la règle d'implantation des pompes à chaleur et des équipements de climatisation, qui substitue à la référence à la limite séparative une référence au fond de parcelle, ne majore pas les possibilités de construire et ne réduit aucune protection existante ; elle ne relève donc pas d'un changement des orientations générales du PADD au sens de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et relève, à ce titre, de la procédure de modification prévue à l'article L.153-36.
- La redéfinition du seuil minimal d'ouverture des clôtures sur rue, qui assouplit une règle relative à l'aspect extérieur des constructions sans incidence sur les droits à construire, ne relève pas d'un changement des orientations générales du PADD au sens de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et relève, à ce titre, de la procédure de modification prévue à l'article L.153-36.

Aucune des modifications envisagées ne porte sur les orientations générales du PADD, ne réduit la protection des espaces agricoles, naturels ou forestiers, et ne concerne un secteur sauvegardé. L'exemption automatique d'évaluation environnementale prévue à l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, réservée aux modifications ayant pour unique objet la rectification d'une erreur matérielle ou la réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser, n'est pas applicable en l'espèce, le présent dossier portant sur plusieurs objets distincts. L'examen au cas par cas prévu aux articles L.104-1 et suivants et R.104-8 du

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Code de l'urbanisme conduit néanmoins à conclure à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale, au regard de la portée limitée des modifications envisagées.

2.3 Rappel : contenu du PLU en vigueur

Le PLU approuvé le 8 décembre 2025 comprend notamment :

- Un rapport de présentation, incluant le diagnostic territorial et l'évaluation environnementale ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont l'OAP « Corps de ferme » secteur de la rue Victor Hugo ;
- Un règlement écrit et un document graphique (zonage) articulant les zones UA, UB, UC, N et A ;
- Des annexes (servitudes d'utilité publique, réseaux, risques).

La présente modification n'affecte que certaines dispositions du règlement écrit, du document graphique et du règlement des OAP. Le rapport de présentation, le PADD et les annexes demeurent inchangés.

III. OBJET ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

3.1 Modification de l'OAP « Corps de Ferme »

a) Présentation du secteur

Le secteur « Corps de Ferme », d'une surface d'environ 1,55 hectare, est situé rue Victor Hugo, au cœur du tissu urbain de La Norville. Il est occupé par un ancien corps de ferme dont les bâtiments présentent une morphologie et une implantation caractéristiques du centre-bourg ancien, ainsi que par des fonds de jardin. L'OAP adoptée lors de la révision du PLU prévoit l'urbanisation de ce secteur par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, avec conservation et réhabilitation des bâtiments existants.

b) Modification du zonage : passage de la zone UB à la zone UA

L'intégralité de l'OAP est aujourd'hui classée en zone UB (zone à dominante résidentielle périphérique). Or, le tissu environnant distingue deux zones :

- La zone UA : centre ancien présentant une mixité de fonctions et une densité bâtie héritée du bourg historique ;
- La zone UB : périphérie à dominante résidentielle édifiée autour du centre ancien.

Les bâtiments de la cour de ferme, situés du côté de la rue Victor Hugo, présentent, tant par leur implantation à l'alignement que par leur morphologie et leur architecture (volumétrie, matériaux, rapport à la rue), les caractéristiques typiques du tissu du centre-bourg ancien. L'OAP prévoyant la conservation et la réhabilitation de ces bâtiments, il est cohérent que les règles applicables correspondent au tissu dans lequel ils s'insèrent réellement, afin de garantir la pérennité de leur cohérence urbaine.

Sur le plan juridique, l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut fixer les règles applicables à l'intérieur de chaque zone en fonction des objectifs d'aménagement définis dans les OAP. Dès lors qu'il est établi que le secteur présente les caractéristiques du tissu du centre-bourg, son classement en zone UA s'impose comme le plus pertinent pour permettre la mise en œuvre cohérente de l'OAP.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Modification retenue :

Le secteur « Corps de Ferme » et l'intégralité du périmètre de l'OAP dédiée sont reclassés de la zone UB à la zone UA, avec ajustement du document graphique en conséquence. Cette modification entraîne une variation des superficies de zone UA (+ 1,55 ha) et UB (– 1,55 ha).

c) Modification des accès au secteur

L'OAP approuvée prévoyait que l'accès principal au secteur s'effectue depuis la rue Victor Hugo, au droit de la rue du Bon Puits, avec un accès secondaire en liaison avec l'allée Georges Mathé.

L'analyse des flux de déplacement et de la configuration des carrefours existants révèle que prioriser la rue Victor Hugo comme accès principal générerait un détournement significatif de trafic vers le cœur d'îlot et les jardins arrière, sans gain de temps ni de distance pour les usagers, en raison du gabarit de la voie et des contraintes de visibilité au carrefour avec la rue du Bon Puits. Cette configuration présente en outre des risques pour la sécurité des modes actifs.

En revanche, l'allée Georges Mathé, au droit de l'avenue Anatole France, offre un carrefour de géométrie compatible avec un aménagement sécurisé, une meilleure lisibilité pour les usagers et une moindre incidence sur la circulation interne à l'îlot.

Modification retenue :

L'entrée et la sortie du secteur se feront depuis l'allée Georges Mathé, au droit de l'avenue Anatole France. Le carrefour ainsi créé devra être aménagé de manière à garantir une sécurité optimale pour tous les usages. Un second accès pourra être aménagé en liaison douce depuis la rue Victor Hugo.

La ou les voies internes à créer seront plantées d'arbres et aménagées sous forme de zone de rencontre, pour un partage des usages en toute sécurité. Une liaison douce en site propre sera aménagée au nord du secteur, reliant la rue Victor Hugo aux cheminements existants rue des Sorbiers.

3.2 Constructibilité des espaces paysagers protégés en centre-ville

a) Fondement juridique et identification des espaces concernés

Les espaces paysagers protégés (EPP) sont identifiés au document graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, qui dispose :

Article L.151-23 du Code de l'urbanisme

> *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsque le règlement identifie des espaces boisés, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.421-4 en vue de permettre l'accès à ces espaces ou leur aménagement léger. »*

Les EPP identifiés au PLU de La Norville correspondent aux parcs, jardins et ensembles végétaux présentant un intérêt paysager, écologique ou patrimonial, caractérisés par la présence de strates végétales diversifiées (strate arborée, arbustive et herbacée) contribuant à la qualité du cadre de vie et aux continuités écologiques de la commune.

Le secteur concerné par la présente modification est constitué des demeures et de leurs parcs, délimités au nord par la rue Pasteur et au sud par le chemin de la Messe et le chemin de la Garenne. Le règlement

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

approuvé en décembre 2025 mentionnait uniquement le « chemin de la Messe » et la « rue Pasteur » : la présente modification apporte une précision complémentaire en indiquant que le secteur est également délimité par le « chemin de la Garenne », conformément à la réalité cadastrale.

b) Lacune réglementaire à combler

Si le PLU approuvé identifie ces espaces comme EPP et les soumet aux dispositions générales de la zone UB, il ne définit aucune règle spécifique de constructibilité applicable à l'intérieur de la partie classée en EPP. Cette lacune est source d'insécurité juridique à double titre :

- Pour les propriétaires, dont les droits à construire ne sont pas déterminés avec la précision requise par l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme, qui impose que le règlement « fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols » ;
- Pour les services instructeurs, confrontés à l'absence de règle opposable lors de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des terrains partiellement classés en EPP.

La jurisprudence administrative a en effet rappelé que l'absence de règle dans un secteur identifié ne saurait valoir interdiction absolue de construire, mais que le silence du règlement doit être interprété conformément aux dispositions générales de la zone (CE, 27 septembre 2006, n° 275924). En l'espèce, cette interprétation conduit à des incertitudes que la présente modification a pour objet de lever.

c) Règles de constructibilité définies

Emprise au sol générale :

L'emprise au sol totale des constructions (bâtiment principal, annexes, garages et dépendances confondus) est limitée à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, calculée sur l'ensemble du terrain y compris la partie classée en EPP.

Plafond spécifique à la partie EPP :

Au sein de la partie effectivement couverte par l'EPP, l'emprise au sol des seules annexes, garages et dépendances est en outre plafonnée à 25 m² par unité foncière.

Dérogation pour les unités foncières de 2 000 m² et plus :

Pour les unités foncières d'une superficie totale égale ou supérieure à 2 000 m² comportant une demeure principale existante, les constructions suivantes peuvent être autorisées à l'intérieur de la partie EPP, dans la limite globale des 10 % :

- Annexes, garages et dépendances : 50 m² d'emprise au sol ;
- Logement de gardien ou de fonction : 80 m² de surface de plancher, à condition d'être fonctionnellement lié à la demeure principale ;
- Équipements de loisirs non couverts (piscines, terrasses dallées) : 80 m² d'emprise ;
- Serres de jardins à usage privatif : 30 m² d'emprise au sol.

Règles de hauteur dans la partie EPP :

- Annexes, garages et dépendances : 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, 6 m au faîtage ;
- Logement de gardien : 7 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère ;
- Serres : 3,50 m au point le plus haut.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Conditions générales cumulatives applicables à toute construction en EPP :

- Implantation préservant le végétal existant : aucune construction à moins de 5 m du tronc d'un arbre de haute tige ;
- Maintien de la strate végétale sur au moins 70 % de la superficie de l'EPP après travaux ;
- Maintien d'au moins 60 % de la superficie de la partie EPP en pleine terre non imperméabilisée ;
- Intégration paysagère : matériaux à teintes neutres, intégration dans l'environnement végétal, discrétion depuis l'espace public ;
- Compensation végétale : plantation d'au moins deux arbres de haute tige d'essence locale pour tout arbre abattu, dans un délai d'un an.

Tout abattage ou élagage substantiel d'arbres situés dans l'EPP est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'urbanisme, sauf pour les arbres dangereux, chablis et bois morts dûment constatés.

d) Justification de la proportionnalité

Ces règles sont élaborées dans un souci de proportionnalité au regard des deux objectifs poursuivis : d'une part, la protection effective des caractéristiques paysagères et écologiques des espaces concernés, conformément à l'article L.151-23 ; d'autre part, le respect des droits des propriétaires, dont le droit de propriété bénéficie d'une protection constitutionnelle (article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789) et qui ne saurait être privé de toute possibilité raisonnable de construire sans compensation.

Le Conseil d'État a rappelé que les restrictions à la constructibilité résultant de protections paysagères doivent être justifiées par l'intérêt général et ne pas excéder ce qui est nécessaire à la préservation de l'espace concerné (CE, 3 mars 2010, n° 309445). Les règles adoptées maintiennent une constructibilité mesurée pour les usages liés à la demeure principale, tout en garantissant la pérennité des caractéristiques végétales qui fondent le classement en EPP.

3.3 Réajustement des règles d'implantation des pompes à chaleur

a) Règle en vigueur et ses effets

L'article 2-2-3 du règlement de zonage (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) prévoit que les moteurs de climatisation et les pompes à chaleur devront être implantés sur la construction principale à une distance supérieure à 6 mètres de la limite séparative.

Cette règle, dont l'objectif de protection acoustique des voisins est légitime, produit des effets indus dans les opérations de logements groupés, et notamment au sein de la ZAC du Souchet, où les constructions sont des maisons de ville mitoyennes accolées sur la limite séparative. Dans cette configuration, l'exigence d'un recul de 6 mètres par rapport à la limite séparative latérale rend matériellement impossible l'installation de tout système de pompe à chaleur sur ces parcelles, puisque la totalité de la façade latérale est confondue avec la limite.

Il en résulte une inégalité de traitement entre les propriétaires de maisons individuelles disposant d'un recul suffisant et les propriétaires de maisons de ville en bande, ces derniers se trouvant de facto dans l'impossibilité de bénéficier des dispositifs de chauffage ou de climatisation performants autorisés par la réglementation nationale.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

b) Compatibilité avec les objectifs de transition énergétique

La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat et la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « Climat et Résilience ») ont renforcé les objectifs de rénovation énergétique du parc résidentiel et favorisé le déploiement des pompes à chaleur en substitution des chaudières à énergie fossile. L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur, impose désormais que les PLU prennent en compte ces objectifs de transition énergétique.

Une règle d'urbanisme qui conduit à l'impossibilité pratique d'installer une pompe à chaleur sur une catégorie entière de logements serait susceptible d'être regardée comme incompatible avec ces objectifs, et donc fragilisée sur le plan juridique.

c) Modification retenue

Afin de remédier à cette difficulté tout en maintenant l'objectif de protection acoustique du voisinage, la règle est modifiée pour substituer à la référence à la limite séparative une référence au fond de parcelle, et pour préciser le lieu d'implantation des équipements. L'isolation phonique reste par ailleurs garantie par le maintien de l'exigence de conformité aux normes sonores réglementaires.

La nouvelle disposition est la suivante :

> *« Les moteurs de climatisation et les pompes à chaleur devront être implantés sur la construction principale, à une distance supérieure à 6 mètres du fond de parcelle. Les unités extérieures des pompes à chaleur, de climatisation ou tout autre équipement technique similaire doivent être implantées prioritairement sur la façade avant ou sur la façade arrière des constructions, avec protection phonique et esthétique. L'implantation sur les façades latérales est interdite, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (configuration du terrain, absence de façade arrière, etc.). L'isolation phonique des équipements reste obligatoire. Les pompes à chaleur installées devront disposer d'un dispositif d'atténuation acoustique permettant de respecter les niveaux sonores réglementaires au droit des propriétés voisines, conformément à la réglementation sanitaire et aux règles relatives aux bruits de voisinage (article R.1334-31 et suivants du Code de la santé publique). Les caractéristiques acoustiques de l'équipement seront précisées dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, lorsque celle-ci est requise. »*

Cette reformulation atteint l'objectif de protection acoustique des propriétés riveraines situées en fond de parcelle, sans imposer une contrainte inapplicable aux parcelles mitoyennes sur leurs façades latérales. Elle est cohérente avec la pratique d'autres communes franciliennes ayant adapté leurs règlements à la configuration des opérations de logements groupés.

3.4 Redéfinition du pourcentage d'ouverture des clôtures sur rue

a) Règle en vigueur et ses effets induits

L'article 2-2-1 c) du règlement de zonage du PLU dispose que les clôtures sur rue devront être constituées d'une partie pleine en soubassement d'une hauteur ne pouvant excéder 0,80 m, surmontée d'un dispositif rigide à claire-voie présentant un pourcentage d'ouverture de l'ordre de 70 %.

Si l'objectif de transparence visuelle des clôtures vis-à-vis de l'espace public répond à une préoccupation légitime de qualité urbaine et de sécurité, le seuil de 70 % produit en pratique des effets contraires à ceux recherchés :

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

- Il contraint les propriétaires à opter pour des solutions de type grillage fin ou barreaudage à l'espacement très large, incompatibles avec la préservation de l'intimité des espaces privatifs ;
- En conséquence, ces propriétaires installent systématiquement, dans un second temps, des brise-vue, des panneaux de canisse ou des haies arbustives en doublement de la clôture réglementaire, ce qui aboutit à une opacité totale de fait, tout en créant une superposition d'éléments nuisant à l'harmonie visuelle des fronts bâtis ;
- Le seuil de 70 % exclut par ailleurs le recours à des solutions constructives contemporaines (bardage bois, panneaux métalliques perforés à 30-50 %, claustra composite) qui permettraient de concilier l'objectif de transparence partielle et la qualité architecturale des clôtures, notamment dans les opérations neuves.

b) Fondement juridique de la modification

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut fixer des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à leur intégration dans l'environnement. Cette compétence réglementaire doit toutefois être exercée de manière proportionnée, en évitant d'imposer des prescriptions dont les effets pratiques sont contraires aux objectifs poursuivis.

Le juge administratif a en effet censuré des dispositions réglementaires dont l'application conduisait à des résultats manifestement contraires à l'objectif déclaré (CAA Bordeaux, 19 novembre 2015, n° 14BX00842). En l'espèce, une règle qui conduit à l'installation généralisée de brise-vue est contraire à l'objectif de transparence qu'elle prétend promouvoir.

c) Modification retenue

Le seuil minimum de 70 % est remplacé par un seuil minimum de 30 %. La nouvelle disposition est la suivante :

> *« Les clôtures sur rue devront être constituées d'une partie pleine en soubassement, d'une hauteur ne pouvant excéder 0,80 m, surmontée d'un dispositif rigide à claire-voie présentant un pourcentage d'ouverture d'au moins 30 %. »*

Ce seuil de 30 % maintient l'exigence d'une transparence partielle permettant la relation visuelle entre l'espace public et le domaine privé, favorable à l'animation des rues et à la sécurité passive des espaces publics, tout en laissant une liberté architecturale suffisante pour des solutions de clôtures durables, esthétiquement cohérentes et adaptées aux projets de logements. Il est compatible avec les objectifs de qualité du cadre bâti définis dans le PADD du PLU de La Norville.

IV. ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La présente modification répond à quatre enjeux distincts mais convergents vers un objectif commun : améliorer la sécurité juridique, la lisibilité et l'applicabilité du PLU de La Norville sans remettre en cause ses orientations fondamentales.

Enjeu n° 1 – Cohérence morphologique du document graphique

Le classement du secteur « Corps de Ferme » en zone UB alors que sa morphologie, son architecture et sa situation au sein du tissu urbain le rattachent au centre ancien en zone UA constitue une incohérence entre le document graphique et la réalité du terrain. Cette incohérence est de nature à fragiliser l'instruction des autorisations d'urbanisme dans ce secteur.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Enjeu n° 2 – Sécurisation juridique des règles applicables aux EPP

L'absence de règles de constructibilité précises dans les espaces paysagers protégés expose la commune à des contentieux d'application et laisse les propriétaires sans visibilité sur leurs droits effectifs. La définition de règles claires et proportionnées sécurise l'ensemble des parties.

Enjeu n° 3 – Compatibilité du PLU avec les objectifs de transition énergétique

La règle d'implantation des pompes à chaleur, dans sa rédaction actuelle, est inapplicable à une catégorie entière de logements et contraire aux politiques nationales de rénovation énergétique. Son adaptation est nécessaire pour garantir la compatibilité du PLU avec les lois Énergie et Climat et Résilience.

Enjeu n° 4 – Efficacité et cohérence de la règle relative aux clôtures

La règle de transparence à 70 % produit des effets inverses à ceux recherchés. Sa modulation à 30 % rétablit la cohérence entre l'objectif réglementaire et les pratiques effectives.

La modification se fixe en conséquence les objectifs suivants :

- Modifier le document graphique pour reclasser le secteur « Corps de Ferme » de la zone UB à la zone UA ;
- Modifier le règlement des OAP pour ajuster les règles d'accès au secteur « Corps de Ferme » ;
- Modifier le règlement pour : (i) compléter le référencement géographique de l'EPP, (ii) définir les règles de constructibilité dans l'EPP, (iii) adapter la règle d'implantation des PAC, (iv) modifier le seuil d'ouverture des clôtures.

V. PROCÉDURE ET CONCERTATION

5.1 Choix de la procédure

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 (entrée en vigueur le 26 mai 2026), la procédure de modification a été retenue au regard de la nature et de la portée des modifications envisagées, qui n'imposent pas le recours à la révision du PLU au sens de l'article L.153-31. En application de l'article L.153-41, et en l'absence de soumission du projet à évaluation environnementale (cf. § 2.2), la mise à disposition du public pendant un mois a été retenue comme modalité de participation du public.

La procédure de modification se déroule selon les étapes suivantes :

- Arrêté municipal prescrivant les objectifs de la modification et définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public ;
- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées (PPA) par courrier avec accusé de réception ;
- Mise à disposition du dossier au public pendant un mois ;
- Bilan de la mise à disposition présenté au Conseil Municipal ;
- Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification, avec prise en compte éventuelle des observations recueillies.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

5.2 Consultation des personnes publiques associées

En application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, qui renvoie notamment aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, le projet de modification a été notifié, avant la mise à disposition du public, par courrier avec accusé de réception, aux personnes publiques associées suivantes :

- Madame la Préfète de l'Essonne ;
- Monsieur le Sous-Préfet de Palaiseau ;
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Île-de-France ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Essonne ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Essonne ;
- Monsieur le Président de la Chambre Interdépartementale de l'Agriculture d'Île-de-France ;
- Madame la Présidente d'Île-de-France Mobilités ;
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération ;
- Monsieur le Président du Syndicat de l'Orge ;
- Les communes limitrophes concernées.

Un exemplaire a été transmis aux services de l'État : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) en son unité territoriale de l'Essonne.

5.3 Mise à disposition du public

En application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, le dossier de modification est mis à disposition du public dans les conditions suivantes, définies par arrêté municipal du 29 juillet 2026 :

- Le dossier est mis à disposition du public et librement consultable du mardi 25 août au vendredi 25 septembre 2026 inclus, en Mairie de La Norville, service Accueil, 1 rue Pasteur, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Le dossier comprend la présente notice de présentation, le règlement et le document graphique modifiés, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles coté et paraphé, dans lequel seront enregistrées les observations du public ;
- Un avis de mise à disposition sera affiché sur les panneaux administratifs de la commune et publié dans le journal Le Républicain ;
- Le dossier est également mis en ligne sur le site internet de la commune.

À l'issue de la mise à disposition, Madame le Maire présentera le bilan de la consultation au Conseil Municipal, qui approuvera la modification par délibération dans les conditions prévues à l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme. Après accomplissement des mesures de publicité légales prévues aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la modification du PLU deviendra exécutoire dans les conditions prévues à l'article L.153-44 du Code de l'urbanisme, qui renvoie aux articles L.153-23 à L.153-26, et sera alors opposable à toute demande d'autorisation du droit des sols.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

VI. COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION

6.1 Compatibilité avec le PADD

La présente modification ne remet pas en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de La Norville. Elle ne modifie ni les grandes orientations de développement urbain de la commune, ni les principes de préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers, ni les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale.

Au contraire, les modifications apportées confortent plusieurs axes du PADD :

- Le reclassement en zone UA du secteur « Corps de Ferme » s'inscrit dans la politique de valorisation et de requalification du centre-bourg historique ;
- La définition des règles de constructibilité dans les EPP met en œuvre de manière précise et proportionnée la protection des espaces paysagers identifiés dans le PADD ;
- L'adaptation de la règle PAC et la modification du seuil de clôtures soutiennent les objectifs de transition énergétique et de qualité du cadre de vie résidentiel inscrits dans le PADD.

6.2 Compatibilité avec les documents supra-communaux

a) Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E 2040)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E), approuvé par décret du 28 décembre 2023, identifie La Norville dans l'armature territoriale francilienne comme un territoire à enjeux de densification maîtrisée à proximité des gares du RER C. La commune est concernée par les objectifs de production de logements et de valorisation des centralités existantes.

Le reclassement du secteur « Corps de Ferme » en zone UA et la définition des droits à construire dans les EPP participent à la mise en œuvre de ces objectifs, en permettant une densification mesurée et qualitative du tissu bâti existant, cohérente avec les prescriptions du SDRIF-E.

b) Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La commune de La Norville est intégrée dans le périmètre du SCOT de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération. Les modifications apportées sont compatibles avec les orientations du SCOT relatives à la densification des secteurs urbanisés, à la préservation des continuités écologiques et à la qualité des formes urbaines.

c) Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Les modifications apportées au règlement des EPP, qui maintiennent une couverture végétale minimale de 70 % de la superficie de l'EPP et imposent la compensation de tout abattage d'arbre, sont compatibles avec les objectifs du SRCE d'Île-de-France relatifs à la préservation des trames verte et bleue et à la protection de la biodiversité en milieu urbain.

d) Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

La modification des règles d'accès au secteur « Corps de Ferme », qui prévoit la création d'un accès principal sécurisé et d'une liaison douce en site propre reliant la rue Victor Hugo aux cheminements existants, est compatible avec les objectifs du PDUIF de développement des modes actifs et de sécurisation des déplacements en milieu urbain.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

6.3 Compatibilité avec les risques et servitudes

Les modifications apportées ne créent aucun droit à construire dans des zones exposées à un risque identifié dans les plans de prévention des risques opposables sur le territoire communal (Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Orge, Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain). Les règles de constructibilité définies dans les EPP demeurent soumises aux dispositions des plans de prévention des risques, qui s'y appliquent de plein droit en tant que servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

La présente modification n'affecte pas les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe du PLU et ne génère aucun impact sur les réseaux et infrastructures existants.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE