

Département de l'Essonne
Commune de La Norville

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°1 : PIECES ADMINISTRATIVES



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté le :

Document approuvé le : 08/12/2025

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne

Tel : 01.64.61.86.24

Email : contact@ingespaces.com

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 08 DECEMBRE 2025

DÉLIBÉRATION n° 2025-63 du 08 décembre 2025

OBJET : URBANISME – Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Nombre de conseillers en exercice : 22	L'An deux mille vingt-cinq le 08 décembre, à 20h30, le Conseil Municipal de LA NORVILLE dûment convoqué, s'est réuni en Mairie, Salle des Mariages, sous la Présidence de Madame LEGUICHER Fabienne, Maire.
Présents et représentés : 18	<u>ÉTAIENT PRÉSENTS</u> : Mesdames, Messieurs LEGUICHER, KLEIN, COLAS, PFEIFFER, LABBE, de CORDIER MELE, MARIOLLE, POULIN, PERNEL, GUAFFI, SOULLARD, ESNAULT, LAMIRAULT, BOSSEBOEUF, DEMARQUE,
Absent(s) excusé(s) : 4	
Date de la convocation : 25 novembre 2025	<u>ÉTAIENT REPRÉSENTÉS</u> : Madame GUALINO PETIT a donné procuration à Mme COLAS, M. GIROLET a donné procuration à Mme de CORDIER MELE, Mme CASTANIA a donné procuration à M. DEMARQUE
Date d'envoi des documents : 25 nov. 2025	<u>ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS</u> : Mesdames, Messieurs TREMBLAY, FRIAS, DEGHAÏE, NAZI
(Article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales)	

M. LABBE Benoit est nommé Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

REÇU EN PREFECTURE

le 16/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219104577-20251208-DEL25_63-DE

OBJET : URBANISME – Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le Maire certifie que la présente délibération est exécutoire en application de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire
Fabienne LEGUICHER

Le Maire
Fabienne LEGUICHER



Certifié exécutoire	
Transmission en Préfecture le	18.12.2025
Affichage ou publication le	17.12.2025

REÇU EN PREFECTURE
le 16/12/2025

REÇU EN PREFECTURE

le 16/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219104577-20251208-DEL25_63-DE

Révision Du Plan Local d'Urbanisme

MEMOIRE EN RÉPONSE **AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, A LA MRAE** **ET AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commune de LA NORVILLE

SOMMAIRE

<u>I.</u>	<u>REPONSES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</u>	<u>3</u>
<u>II.</u>	<u>REPONSES SUITE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>	<u>20</u>

I. Réponses suite aux avis des Personnes Publiques Associées

1. Avis de la Direction Départementale des Territoires

Avis	Réponse de la commune
<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations ci-après :</p> <p>1-Prospective et réponse aux besoins de la population ...</p> <p>En termes de mixité sociale, le taux de LLS était de 12,86% au 1^{er} janvier 2024, ce qui implique une politique de rattrapage pour atteindre le taux réglementaire de 25% fixé par l'Etat. Ainsi le projet de PLU fixe un taux minimum de LLS de 25% de LLS pour les opérations de 4 à 11 logements, et a minima 50% pour les opérations de 12 logts et plus. Ainsi la construction de 350 LLS permettra d'atteindre le niveau de 24,4% au 1^{er} janvier 2024. « L'objectif de 25% pourrait être atteint par un ajustement des règles (pour les opérations de 4 à 11 logts), ou par la mise en œuvre d'emplacements réservés. »</p> <p>Concernant les gens du voyage, le PLU ne peut pas empêcher, dans l'ensemble des zones constructives, l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur : le règlement écrit du PLU interdisant le stationnement des caravanes dans toutes les zones urbaines devra être repris.</p> <p>2 - Gestion économe de l'espace « Le document arrêté devra faire apparaître un bilan chiffré de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des dix dernières années jusqu'à la date d'arrêt du PLU. »</p> <p>3- Prise en compte des risques et des nuisances, protection de l'environnement<ul style="list-style-type: none">○ Risques et nuisances<p>Le dossier départemental des risques majeurs DDRMA été mis à jour en 2024 et une nouvelle version est disponible sur le site : www.essonne.gouv.fr/ action-de-l-etat/environnement-risques-naturels-et-technologiques Ces informations sont à mettre à jour en conséquence</p></p>	<p>Avis favorable : le PLU est modifié pour passer à 60 % le taux de logements sociaux sur le secteur de la ferme et pour indiquer un projet de création de LLS aux abords de l'école. Le règlement du secteur UBa est par ailleurs modifié pour y autoriser les logements sociaux. Ainsi le taux de 25 % est bien programmé dans le PLU.</p> <p>Avis favorable, l'interdiction des caravanes a été supprimée en zone UA.</p> <p>Favorable</p> <p>Les risques naturels et technologiques évoqués dans le diagnostic du PLU sont bien à jour, après vérification du DDRMA.</p>

<p>Concernant le risque de retrait gonflement des sols argileux la réglementation citée au sein du règlement et l'évaluation environnementale n'est pas à jour. Le règlement cite les articles R.112- 5 à R.112- 9 du code de la construction. Or ces articles ont été remplacés par les articles R.132-3 à R.132-8 au sein du même code. Cette information est à mettre à jour.</p> <p>Un renvoi vers le décret du Conseil d'état numéro 2019- 495 du 22 mai 2019 qui impose la réalisation d'étude de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte devrait être effectué dans le règlement.</p> <p>Les OAP sectorielles sont concernés par un aléa moyen ou fort, qu'il conviendrait de mentionner pour chacune.</p>	<p>Favorable</p> <p>Les arrêtés de 2020, plus récents, sont déjà cités dans le règlement, et la réglementation concernant les études de sol est déjà indiquée.</p> <p>Favorable</p>
<p>○ Protection de l'environnement</p> <p>Projet d'extension du cimetière</p> <p>Le rapport de présentation pièce numéro 2b p.79 justifie la suppression de nombreux espaces boisés classés EBC dans la zone N à proximité du cimetière zonage UBA afin de permettre son agrandissement.</p> <p>L'absence de précision sur la taille de cette extension empêche l'examen de sa compatibilité avec le SCoT. Dans le cas où elle n'est pas repérée dans le document intercommunal, il s'agira de limiter au maximum cette extension et d'avoir l'accord de la CA CEA pour anticiper et intégrer cette dernière dans la future révision du ScoT.</p> <p>De surcroît, une partie des EBC supprimés se trouve assez éloignée de la zone contiguë au cimetière, d'autre part, dans la mesure où le SDRIF-E indique que les cimetières sont comptabilisés comme espace vert, car ils peuvent offrir « un potentiel de végétalisation à exploiter en particulier au sein des communes très urbanisées », il conviendrait de reconsidérer la suppression totale de la trame EBC sur ce secteur.</p> <p>Enfin, le secteur d'extension devra être intégré au sein d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) et faire l'objet d'un sous-secteur de la zone N afin de ne pas autoriser au sein du règlement des équipements mortuaire (cimetière, mur du souvenir, ...) dans l'ensemble de la zone N.</p>	<p>Avis favorable : un petit secteur d'extension du cimetière est créé (secteur Nc), le reste de la zone est reclassée en EBC. Il ne s'agit pas d'un STECAL puisque le code de l'urbanisme autorise les constructions d'équipements en zone N, en dehors des STECAL.</p>

<p>Jardins familiaux</p> <p>Un zonage Njf est proposé sur une bande de terrain auparavant en zone agricole (A). Le dossier explique qu'il s'agit d'un espace appartenant à la commune d'une superficie de 1500 m² pour le développement de jardins familiaux et ou d'équipement lié à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Or cette nouvelle zone vient créer une coupure au sein de la zone A et isoler une petite zone agricole. Le dossier est peu précis concernant le volet équipement ainsi que les motivations justifiant une consommation de terres agricoles à cet emplacement.</p>	<p>Avis favorable pour compléter l'argumentaire dans le rapport de présentation : La création de ce secteur résulte d'une situation foncière existante suite à la réalisation de la ZAC : ce terrain n'est plus cultivé et appartiendra à la commune à l'achèvement de la ZAC. Le propriétaire du hangar a refusé un échange de terrains dans le cadre de la ZAC, ce qui a produit cette situation. Le hangar n'est pour autant pas enclavé puisque directement desservi par une voie. Le terrain classé en Njf étant voué à être communal, la Municipalité souhaite l'aménager en jardins familiaux, afin d'éviter qu'il devienne une friche.</p>
<p>Règlement en zone naturelle et agricole</p> <p>Il convient de réglementer l'emprise au sol des constructions et aménagement en zone N.</p> <p>Pour ce faire il est recommandé de fixer une limite d'emprise en m² et non en pourcentage compte-tenu de la taille des parcelles.</p> <p>De même les obligations de traiter en espace vert de pleine terre un pourcentage de la parcelle ne s'applique qu'en zone Nj, où 50% au moins de la parcelle totale du terrain doit être traité ainsi. Il est également attendu de réglementer les espaces verts de pleine terre en zone N et NJF.</p> <p>Concernant le règlement des extensions ou annexes d'habitation de la zone agricole A, aucune règle spécifique n'est prévue pour les bâtiments annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 12 m². Au-delà de ce seuil, les annexes doivent être réalisées en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale, où être construite en bois point il serait opportun de définir une limite maximum d'emprise au sol pour ses constructions annexes.</p>	<p>Les secteurs Nj et Njf font déjà l'objet d'une règle exprimée en m². Il n'y a pas de pourcentage en zone N de la commune de La Norville. Cette zone est par ailleurs intégralement en EBC dans le dossier approuvé. Le nouveau secteur Nc est limité à 50 % d'emprise au sol (extension du cimetière).</p> <p>Favorable : 80 % d'espace en pleine terre en Njf. La zone N est intégralement couverte en EBC.</p> <p>Favorable</p> <p>Favorable : bâtiments annexes limités à 12 m².</p>

<p>Remarques complémentaires</p> <p>Intégrer l'approbation du SDRIF-E par décret n°2025-517 du 10 juin 2025 en Conseil d'État dans le diagnostic</p> <p>Expliquer si les objectifs du PLHi 20-25 ont été atteints.</p> <p>PDUIF en révision : les normes de stationnement au sein du règlement devront être adaptées en conséquence.</p>	<p>Favorable</p> <p>Favorable</p> <p>Voir ci-après les réponses aux observations de IDFM</p>
<p>L'OAP thématique « pour une densification raisonnée et qualitative de l'espace urbanisé » comprend une carte couleur (p 19) qui met en exergue 3 zones. La couleur de légende de la zone 2 (rouge) sera à corriger pour reprendre l'aplatissement de la zone 2 utilisé sur la carte (marron).</p>	<p>Favorable</p>
<p>Règlement - Assainissement</p> <p>En zone A, il est écrit p 46 du règlement que l'emprise au sol est non réglementée. Or, à la page précédente, il est spécifié que l'emprise au sol sera limitée à 100 m2 pour une construction à destination d'habitation. Il conviendrait de préciser cette obligation au sein du paragraphe dédié.</p>	<p>Favorable : le règlement est revu grâce aux prescriptions fournies par la CA CEA.</p> <p>Favorable</p>
<p>La trame utilisée au document graphique (échelle 1:3500) pour matérialiser la zone d'aléa fort de retrait gonflement des argiles manque de lisibilité. Il convient donc d'ajuster ce point.</p>	<p>Favorable</p>
<p>Annexes et SUP : compléments et corrections</p>	<p>Favorable</p>

2. Avis de Cœur d'Essonne Agglomération

Cœur d'Essonne Agglomération a émis un avis favorable sur ce projet de PLU en date du 2 juillet 2025. Cet avis est complété par 10 annexes.

Quelques points d'amélioration peuvent être envisagés pour apporter une plus grande cohérence entre les différentes pièces du PLU :

- Inclure le traitement du Front urbain au sud de la commune,
- Faire référence au plan de prévention du bruit dans l'environnement adopté par l'agglomération en 2020 2023 qui fera prochainement l'objet d'une actualisation,
- L'objectif du SDRIF-E vise une proportion des espaces de pleine terre d'au moins 30% dans l'ensemble des espaces urbanisés. La commune prévoit un coefficient de 20% en zone UA et de 30% dans les autres zones ce qui pourrait poser des difficultés d'application de cette règle de 30%.
- Rendre plus lisible la carte du périmètre de la ZAC du Souchet, en pièce 9 du PLU, et préciser que les dispositions de la zone UBa ne s'appliquent pas à la ZAC du Souchet.

Réponse : les 2 premiers points sont pris en compte. La commune ne souhaite pas modifier à ce stade les coefficients d'espaces verts, car elle est soumise à des objectifs de densification qu'elle doit respecter. Les dispositions de la zone UBa s'appliquent à la zone du Souchet, sauf lorsqu'il est précisé le contraire dans le corps du règlement.

- La compétence « Développement économique »
 - Protection du commerce de proximité : le PADD pourrait mentionner l'enjeu de rendre plus qualitatif et attractif l'entrée de ville en dynamisant le commerce sur le secteur OAP, en lien avec les secteurs résidentiels des zones UB et UA du centre bourg ; des incohérences sont aussi à corriger entre le texte et la cartographie du PADD ;
 - Optimisation du foncier des ZAE : le PLU pourrait faciliter les projets qualitatifs d'optimisation foncière avec plusieurs leviers (construction

en mitoyenneté ou semi-mitoyenneté, hauteur maximale des constructions jusqu'à 15 m en surélévation de bâtiments existants, mutualisation d'espaces contigus non utilisés, limitation des destinations autorisées en zone UE...

- La problématique du stationnement est mise en avant pour le sous-dimensionnement du parc de la mare Jacob, et sur la zone des Loges où l'activité de la société TEA engorge les voies de dessertes avec des poids lourds.

- La compétence « Habitat »

- CEA souligne la cohérence de l'OAP densification raisonnée avec le SCoT, et l'intérêt des recommandations de l'OAP Habitat bioclimatique pour favoriser la rénovation de l'habitat ancien et l'installation de capteurs solaires/Pompes à chaleur.

- La compétence « Transition écologique »

- Compléments à apporter au PADD : incitations aux économies de ressources et d'énergie, recours aux renouvelables plus clairement indiquées dans les opérations de réhabilitation énergétique et thermique des bâtiments, préciser l'objectif d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les ombrières des parcs de stationnement, mention sur l'économie circulaire pour inciter aux économies de ressources. Le PADD peut aussi faire référence au Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement adopté par CEA en 2023, notamment autour du RER C.
- Le diagnostic peut être enrichi par les éléments dont dispose CEA (cartes du potentiel solaire, du potentiel réseau de chaleur).

- La compétence « Agriculture »
 - Le projet SESAME n'est mentionné ni dans le rapport de présentation, le PADD ou l'ensemble du document. Il peut être porté attention sur la consommation de produits agricoles produits à proximité, et sur la circulation des engins agricoles.
- La compétence « Mobilités »
 - Actualiser les données relatives à l'élaboration du plan de mobilité Île de France (MODIDIF), notamment pour les lignes de bus Transdev, les lignes scolaires, les circulations douces et le Plan Vélo de l'Agglomération, et mentionner le développement du stationnement vélos sur l'ensemble des équipements communaux.

Réponse : les demandes de Cœur d'Essonne Agglomération sont prises en compte. Sur l'aspect optimisation de la ZAE, la commune ne souhaite pas augmenter fortement les hauteurs autorisées pour que les activités s'intègrent dans le tissu urbain. De plus la mitoyenneté est déjà autorisée dans le règlement

- Les compétences « techniques »
 - Des préconisations issues des compétences couvertes par l'Agglomération pourraient être prises en compte dans les différentes pièces du PLU. Celles-ci sont jointes en annexes de l'Avis de CEA.

Réponse : l'ensemble des demandes des services techniques ont été prises en compte, dans le rapport de présentation, les OAP, le règlement et les annexes du PLU.

- Instruction du droit des sols
 - Le service instructeur est confié à CEA, des recommandations concernant l'écriture du règlement sont proposées en annexe de l'avis.

Réponse : les demandes du service instructeur sont prises en compte, sauf les éléments suivants :

- illustrations qui n'ont qu'un caractère pédagogique et qui ne sont donc pas opposables aux tiers : il n'est pas souhaitable de les rendre opposable pour éviter toute incohérence potentielle avec le texte du règlement.
- Normes PMR pour le stationnement : cela relève du code de la construction et non du CU, et contrairement aux normes vélos, ce n'est pas imposé par le PDUIF, avec lequel le PLU a un rapport de compatibilité.
- accès : la commune ne souhaite pas limiter leur nombre
- « Page 19 : la mention selon laquelle « les dispositions ne s'appliquent qu'aux opérations réalisées postérieurement à l'approbation du PLU » semble inutile, car le nouveau PLU ne sera opposable qu'aux autorisations d'urbanisme délivrées après l'entrée en vigueur du PLU. » : c'est un souhait de précision de la commune pour éviter toute ambiguïté
- p 26 : la réserve concernant l'écart à la règle est indiquée en dispositions générales pour éviter d'alourdir le règlement avec un rappel de cette règle à chaque article
- p26 : le retrait fixe signifie strict et non minimum ; pour l'accès principal, la commune souhaite se laisser une marge de manœuvre en appréciant où il est défini. La notion de voies ouvertes au public inclut les voies privées : cela a été complété.
- p 28 toitures végétalisées : c'est un souhait de la commune de ne pas les encourager

- P.29 : OAP DD : il n'est pas souhaitable de donner à cette OAP une valeur réglementaire trop contraignante.
- p.45 et 49 : le tableau n'est pas utile car un grand nombre de destinations sont interdites.
- p74 et 78 : en vertu de la Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité au Sénat, publiée le 09/10/2014 et de la jurisprudence, il n'est pas recommandé de préciser la hauteur de 60 cm pour les terrasses, qui a été retirée des textes.
- p 82 : le corps du règlement a été complété pour préciser à quelles voies les règles s'appliquent (publiques ou privées). Le lexique peut donc être maintenu.

3. Avis de Île-de-France Mobilité (IDFM)

Il ressort de l'analyse du projet de PLU arrêté que le règlement n'est pas parfaitement compatible avec les prescriptions et la recommandation du PDUIF. Les observations d'Île-de-France Mobilité sont explicitées dans le tableau d'analyse ci-après.

Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

Constructions à usage de bureaux

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de La Norville	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de La Norville1 arrêté en conseil municipal le 31/03/2025	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ? + réponse de la commune
Norme plafond	Prescription À moins de 500 mètres de la gare RER de La Norville, il ne pourra être construit plus de 1 place pour 45 m ² de surface de plancher.	Dispositions communes à toutes les zones Véhicules motorisés Dans un rayon de 500 m autour de la gare Il ne pourra être aménagé plus d'une place par tranche de 45 m ² de surface de plancher. En dehors du rayon de 500 m autour de la gare Il ne pourra être aménagé plus d'une place par tranche de 55 m ² de surface de plancher.	<u>si souhaité par la commune</u> afin de prescrire des niveaux de normes cohérents en fonction de la proximité ou non de la gare RER de La Norville En effet, la norme plafond prescrite par le projet de PLU arrêté au-delà du périmètre de 500 mètres autour de la gare (« <i>Il ne pourra être aménagé plus d'une place par tranche de 55 m² de surface de plancher</i> ») est plus contraignante en termes de nombre maximum de places de stationnement à construire que la norme plafond prescrite par le projet de PLU à proximité de la gare (« <i>Il ne pourra être aménagé plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher</i> »). Par exemple, pour un immeuble de bureaux neufs d'une superficie de 1 000 m ² de surface de plancher, l'application de ces normes conduirait à construire 23 places au maximum à moins de 500 mètres autour de la gare, contre 19 places au maximum au-delà, dans des secteurs moins bien desservis par les transports collectifs. Ainsi, les normes prévues par le règlement du projet de PLU arrêté amènent à restreindre davantage le stationnement automobile pour les bureaux créés dans les secteurs les moins bien desservis par les transports collectifs par rapport aux secteurs les mieux desservis. Or, l'objectif du PDUIF est bien de limiter davantage les places de stationnement automobile dans les bureaux neufs localisés à
Norme plancher	Recommandation Au-delà d'un rayon de 500 mètres autour de la gare RER de La Norville, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m ² de surface de plancher.		

			<p>proximité des gares ou stations, là où l'offre de transports collectifs structurants est la plus satisfaisante.</p> <p>Par conséquent, afin de faire évoluer le projet de PLU de La Norville vers une meilleure compatibilité avec le PDUIF, Île-de-France Mobilités recommande à la Ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit de maintenir une norme plafond au-delà du périmètre de 500 mètres autour de la gare mais qui soit moins contraignante que la norme plafond fixée à proximité de la gare ; • soit de transformer la norme plafond de 1 place pour 55 m² de surface de plancher à plus de 500 mètres de la gare en une norme minimale (plancher), que les constructeurs pourront dépasser en tant que de besoin. <p>Réponse : avis favorable : « En dehors du rayon de 500 m autour de la gare, il devra être aménagé au moins une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher ».</p>
Constructions à usage d'habitation			
Norme plancher	Recommandation Ne pas exiger plus de 2,3 places par logement	<p>Dispositions communes à toutes les zones</p> <p>Véhicules motorisés - Logement</p> <p>Dans un rayon de 500 m autour de la gare</p> <p>Logement social : au moins 0,5 place par logement</p> <p>Autre logement : au moins 1 place par logement</p> <p>En dehors du rayon de 500 m autour de la gare :</p> <p>Logement social : au moins 1 place par logement</p> <p>Autre logement : au moins 1 place pour les T1, et au moins 2 places pour les T2 et plus</p> <p>Stationnement visiteur pour les opérations de plus de 5 logements : 0,5 place par logement</p> <p>Hébergement</p> <p>Au moins 0,5 place par unité d'hébergement</p>	<p>A modifier, si la commune le souhaite</p> <p>pour ne pas dépasser le niveau de la norme recommandée par le PDUIF en incluant le stationnement des visiteurs prévu pour les opérations de plus de 5 logements</p> <p>Réponse : la commune ne souhaite pas suivre cette recommandation.</p>

Normes de stationnement pour les vélos			
Norme plancher pour les constructions à usage de bureau	<p>Prescription</p> <p>A minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher</p>	<p>Dispositions communes à toutes les zones Vélos</p> <p>Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p>	<p>OBLIGATOIRE</p> <p>afin de s'assurer que la norme fixée dans le PLU arrêté (« 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment »), reprise de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments à usage tertiaire, est bien compatible avec la prescription du PDUIF (« 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher »)</p> <p>En effet, en considérant que la superficie minimale d'une place de stationnement vélo s'élève à 1,5 m² et que le ratio moyen de surface de plancher par emploi de bureau dans l'agglomération centrale est d'environ 20 m², la norme prescrite par le PDUIF correspond à 1 place vélo pour 5 emplois permanents (et non pour 6 emplois).</p> <p>Réponse : favorable, ajout dans le règlement : « pour les bâtiments à usage tertiaire, conformément à la prescription du PDUIF, le seuil minimal d'emplacement destiné au stationnement sécurisé des vélos est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. »</p>
Norme plancher pour les constructions à usage d'établissement scolaire	<p>Prescription</p> <p>1 place pour 8 à 12 élèves</p> <p>Recommandations</p> <p>1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur</p>	<p>Dispositions communes à toutes les zones Vélos</p> <p>Aucune</p>	<p><u>OUI, si souhaité par la commune,</u></p> <p>pour prescrire une norme vélo conforme à la recommandation du PDUIF dans les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur dans les zones urbaines qui autorisent ces types de constructions</p> <p>Réponse : favorable</p>

Réglementation – Stationnement vélo

À venir – Projet de Plan des mobilités en Île-de-France

Le projet de Plan des mobilités revoit les normes de stationnement vélo afin de tenir compte de la nouvelle réglementation nationale, qui est notamment plus exigeante pour les immeubles comportant au moins deux logements.

Pour la majorité des catégories / destinations de bâtiments, le projet de Plan des mobilités reprend les normes de la réglementation nationale mais en adapte l'expression afin d'en faciliter l'application par les collectivités. Ainsi, à l'exception des normes pour les logements et des normes pour les établissements recevant du public, elles sont exprimées dans le projet de Plan des mobilités en termes de nombre de places vélo à réaliser selon la surface de plancher, ratio plus adapté pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Toutefois, pour les bureaux, considérant l'objectif de triplement de la part modale du vélo d'ici à 2030 porté par le Plan des mobilités, lié notamment à l'essor de l'usage du vélo pour les déplacements domicile-travail, des normes plus exigeantes que la réglementation nationale ont été fixées en distinguant le niveau d'exigence selon les zones et la proximité du cœur de métropole. **Pour la commune de La Norville, classée dans la catégorie 5 « Autres communes de la couronne et centralités rurales », le projet arrêté de Plan des mobilités en Île-de-France prévoit de retenir une norme minimale de 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher (équivalente à celle du PDUIF).**

NB : La répartition des communes par zone et les normes exposées ci-dessus correspondent au projet de Plan des mobilités en Île-de-France arrêté. Elles ne tiennent pas compte des modifications qui pourront être apportées au plan afin de tenir compte des résultats de la consultation des personnes publiques associées, des conclusions du rapport de la commission d'enquête et de l'avis de l'État en vue de l'approbation finale du plan par le Conseil régional d'Île-de-France.

Réponse : la modification opérée (1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher) est compatible avec ces futures règles

4. Avis de la MRAe

Le service d'appui de la MRAE, relevant de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports, n'a pas été en mesure d'instruire ce dossier et de faire une proposition d'avis à la MRAe. La MRAe n'a pas été en mesure de pallier la carence de ce service dans l'élaboration, des avis cet **avis** est alors **sans observation**.

5. Avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France

I – Diagnostic agricole

Notre compagnie déplore la légèreté du diagnostic de l'activité agricole sur votre commune qui ne vous permet pas d'appréhender correctement cette activité.

Nous constatons la présence bien schéma de circulation agricole dans le PLU mais celui-ci est incomplet. Aussi, nous demandons que celui-ci soit rectifié et que les nouvelles opérations de construction et d'aménagement urbain soient réalisés en étroite concertation avec la profession agricole afin de ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole.

Réponse : il n'y a pas de siège d'activité sur le territoire, d'où le fait que le diagnostic agricole est assez limité. Le plan de circulation est complété.

II – Règlement graphique

Le boisement au sud de la commune au-dessus de la D 19 devrait être en zone N et non A avec un aplat en EBC.

Réponse : favorable

En conclusion la chambre d'agriculture émet un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte de ces 2 demandes sur le projet de révision du PLU.

6. Avis de la CDPENAF

La CDPENAF émet un avis favorable.

Demandes prises en compte dans le PLU approuvé :

La commission :

- demande de passer un EBC de zonage A à N afin de respecter la réalité du terrain ; **Réponse** : **favorable**
 - regrette le manque d'informations dans le diagnostic agricole ;
 - demande de compléter le plan des circulations agricoles et forestiers.
- Réponse** : il n'y a pas de siège d'activité sur le territoire, d'où le fait que le diagnostic agricole est assez limité. Le plan de circulation est complété.

7. Avis du Conseil Départemental de l'Essonne

« En conclusion j'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, en proposant d'intégrer les remarques susvisées. »

Remarques prises en compte :

Déplacements

Dans le rapport de présentation p.122 je vous invite à mettre à jour les éléments de présentation des lignes de bus sur la commune puisque la numérotation de celles-ci a évolué depuis début 2025.

Par ailleurs le rapport de présentation pourrait au même titre que le plan vélo de Cœur d'Essonne Agglomération, évoquer le plan vélo départemental adopté en mai 2018.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « Pôle de service » pourrait préciser que l'arrêt du bus « Stade » se situe à moins de 100 m de l'OAP. La cartographie gagnerait également à identifier cet arrêt de bus.

Réponse : le PLU est complété sur ces thématiques.

Environnement et cadre de vie

Le patrimoine naturel et les continuités écologiques

Le projet d'aménagement et de développement durable PADD présente les continuités écologiques. Elles pourraient cependant être plus précises et indiquer les secteurs à reconnecter. Dans l'idéal une déclinaison locale de la trame verte et bleue régionale est conseillée.

Réponse : les continuités écologiques repérées sont déjà celles repérées par la Région au sein du SRCE.

Le rapport de présentation liste simplement les espèces menacées et protégées sur la commune. Pour compléter ce paragraphe sur la faune et la flore présente sur le territoire la commune et le bureau d'étude peuvent s'appuyer sur les bases de données de l'inventaire national du patrimoine naturel INPN et du conservatoire botanique national du bassin parisien CBNBP base de données Flora.

Les jardins naturels sensibles (JNS) sont des espaces privés ou publics, dont les propriétaires ou gestionnaires s'engagent, par la signature d'une charte, à respecter certains engagements concernant le jardinage au naturel. L'ensemble des JNS forme ainsi un maillage de jardin écologique favorable à la biodiversité et à son déplacement sur le territoire essonnien. Ces JNS sont complémentaires des ENS instaurés par le Conseil départemental et les communes. La commune de La Norville comprend actuellement 4 JNS sur son territoire.

Réponse : le diagnostic est complété sur ces thématiques.

Autres données

En 2008, une étude visant à recenser l'ensemble des itinéraires historiques relatifs au territoire essonnien a été réalisé pour le compte du département. La commune de la Norville est concernée par ceux de la « Ligne de chemin de fer de l'arpajonnais », du « Vieux chemin des postes

de Paris à Orléans », du « Vieux chemin de Vert-le-Petit à Arpajon » et de la « Voie gallo-romaine Lutèce-Cenabum ». Je vous invite à intégrer cette thématique dans le PLU en y ajoutant les fiches proposées en annexe.

Réponse : le diagnostic est complété sur ces thématiques.

2. Volet eau

Règlement

Le règlement du PLU reprend les grands principes du règlement d'assainissement (eau usée et eau pluviale) de Cœur d'Essonne Agglomération. Le règlement pourrait citer l'EPCI et faire référence au-dit règlement présent dans les annexes sanitaires.

Réponse : le règlement a été revu suite aux remarques de l'EPCI.

Annexes

Les annexes sanitaires ne comportent pas les zonages d'assainissement eaux usées et eau pluviale. La réalisation de ces zonages et leur annexion au PLU est pourtant une exigence réglementaire selon le CGCT. Ces zonages devront être annexés au PLU après enquête publique (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Réponse : Le service assainissement de Cœur Essonne Agglomération a indiqué à la commune qu'il n'y a actuellement pas de zonage assainissement, il sera produit en 2027 environ.

OAP sectorielle

L'OAP corps de ferme vise à la création de logement sur un secteur constitué actuellement par un ancien corps de ferme et de fond de jardin. Afin de prévenir l'aggravation du risque de ruissellement en densifiant un secteur aujourd'hui fortement arboré, il serait nécessaire de fixer une limite à l'emprise au sol des constructions. **Réponse : le règlement comprend déjà un coefficient végétal visant à limiter l'imperméabilisation.**

3. Volet déchets

Il vous est demandé de mentionner et d'utiliser les informations issues du plan régional de prévention et de gestion des déchets PRPGD, adopté par le Conseil régional en novembre 2019 et de les mettre en perspective avec les données en matière de gestion des déchets obtenu à l'échelle communale.

Réponse : le PLU est complété sur ces thématiques.

Il est à souligner que le règlement précise que chaque nouvelle construction doit disposer d'un espace de stockage pour les déchets. Il pourrait être complété en imposant que les emplacements permettent le passage des véhicules de collecte des déchets.

Réponse : le règlement (partie voies de desserte) l'impose déjà.

4. Volet « Energies et électromobilité »

Energie renouvelable

Le diagnostic présente globalement un état des lieux complets sur la thématique. Cependant, une cartographie précise des zones favorables au développement des ENR (énergies renouvelables) et une représentation des infrastructures énergétiques pourrait être ajoutée. Par ailleurs, l'analyse des usages et besoins locaux mériterait que soit approfondie l'étude et de la consommation énergétique locale et celle du potentiel de couverture par les ENR.

De son côté l'OAP thématique spécifique aux ENR gagnerait à identifier les secteurs prioritaires ou réservés à l'implantation des ENR. Enfin, le règlement pourrait distinguer de manière plus claire les possibilités et interdictions d'implantation d'ENR selon les zones ainsi que

préciser les critères pour l'implantation des installations (distance minimale, protection de la biodiversité).

Réponse : le diagnostic du PLU est complété sur ces thématiques grâce aux éléments de la CACEA. La commune ne souhaite pas entrer davantage dans le détail dans le règlement et les OAP.

8. Avis de RTE

L'avis de RTE a été adressé à la commune le 24 avril 2025.

Afin de remplir sa mission de service public (opérations de maintenance, réparations, entretien des ouvrages), RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

Report des servitudes d'utilité publique (Servitude I4)

Le plan des servitudes

Il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus, afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

Le plan de servitudes du dossier doit être mis à jour.

Réponse : le plan a été mis à jour à l'aide des données du GPU.

NB : la liste des servitudes est fournie par la DDT.

Le Règlement

Dispositions générales

Les ouvrages de RTE constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et entrent dans la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées », et peuvent être mentionnés au sein de cet article.

Dispositions particulières

a. Pour les lignes électriques HTB

RTE précise les précisions à mentionner aux différents chapitres du règlement suivants :

- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition ;
- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- Règles de hauteur des constructions ;
- Règles de prospect et d'implantation ;
- Règles d'exhaussement et d'affouillement des sols.

b. Pour les postes de transformation

Il conviendra de préciser que les règles relatives aux critères de constructibilité « ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

Réponse : le règlement du PLU arrêté prenait déjà en compte les préconisations de RTE : les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées sont autorisés (car non expressément interdits) en zones UA, UB et UEb. En zones A et N ils sont expressément autorisés.

Une exemption pour les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés était déjà formulée dans toutes les

zones concernant la hauteur et l'implantation (sauf en A, mais cela a donc été complété). En N, il n'y a de règle de hauteur que pour les annexes.

Enfin, les affouillements et les exhaussements de sol sont déjà autorisés dans toutes les zones à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Emplacements réservés

Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité de l'emplacement n°2 réservé à la création d'une voie douce :

- **Liaison 90 kV n° 1 JUINE - LOGES (LES)**
- **Liaison 90 kV n° 2 JUINE - LOGES (LES)**
- **Liaison 90 kV n° 3 JUINE - LOGES (LES)**

Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur cet emplacement devra tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

Réponse : la commune en prend bonne note.

2. OAP

RTE demande la prise en compte de la présence de la future liaison 225 kV n°1 Bois -Labette – Les Loges, avec communication des coordonnées du groupe de maintenance et des plans correspondants.

L'avis RTE comporte 5 pièces jointes.

Réponse : l'OAP « pôle de service » a été complétée à ce sujet.

9. Avis de La Région ile de France

« Le **projet communal privilégie la sobriété foncière** en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il prévoit ainsi un développement résidentiel et économique limité à l'enveloppe urbaine existante, et **respectueux du front vert d'intérêt régional**, tel que cartographié dans le SDRIF-E, confirmant le caractère intangible de ce dernier grâce aux outils mis en place (plan de zonage et Orientation d'Aménagement et de Programmation - trame verte et bleue). »

« Le **projet de PLU s'inscrit dans l'objectif d'un développement polycentrique, en renforçant l'offre commerciale et les services de proximité** dans le centre-bourg ou à proximité immédiate, et en valorisant la diversification de l'offre de logements, aussi bien dans le diffus qu'au sein des OAP sectorielles. »

« L'ensemble de ces orientations est cohérent avec les objectifs de protection de l'environnement du SDRIF-E. »

« En matière de mobilités, le projet de PLU met en avant l'opportunité qu'offre la gare RER située au nord du territoire pour favoriser l'intermodalité. Il prévoit de renforcer les liaisons douces, notamment dans le cadre des OAP sectorielles et au sein du bourg, à travers une OAP dédiée à la densification raisonnée. **Une meilleure articulation avec le réseau viaire et les dispositifs de stationnement vélo gagnerait à être recherchée pour compléter pleinement cette ambition.** »

Suggestions de modifications dans l'avis détaillé par thématiques :

« Cette ambition pourrait être plus largement exprimée **dans le PADD en considérant par exemple que le développement des mobilités douces dans l'espace urbain, y compris pour les déplacements du quotidien, s'appuie sur un réseau viaire plus accessible (renforcement des zones de circulation apaisée : zones 30 et zones de rencontre) et sur l'amélioration de l'offre de stationnement des vélos dans l'espace public et privé.** »

« Dans ce contexte, l'intérêt de l'emplacement réservé n°2, destiné à la création d'une liaison douce, mériterait d'être davantage explicité dans une pièce complémentaire du PLU, autre que le plan de zonage, afin de mieux comprendre son rôle dans la construction du maillage communal des liaisons douces, d'autant qu'elle impliquera une artificialisation, certes limitée, de terres agricoles. »

Réponse : ces remarques sont prises en compte.

L'ER 2 est justifié p. 52.

II. Réponses suite au rapport du commissaire enquêteur

Avis favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Norville, assorti de recommandations.

Recommandation 1

Modifier et compléter les pièces du dossier et les annexes pour prendre en considération les nombreuses observations et réserves exprimées dans les avis des PPA.

Avis favorable (voir synthèse des avis ci-avant).

Recommandation 2

Modifications à apporter au règlement :

a- Modifier l'article UB 10 du règlement pour porter la hauteur constructible à l'égout à 6,50 mètres, ceci dans la mesure où cette disposition ne permette pas la création d'un étage supplémentaire sur de nouvelles constructions par un jeu de premier étage semi enterré.

Réponse : La commune y est favorable. Le règlement des zones UA et UB est modifié, en permettant un égout à 6,5 m, mais en imposant en parallèle de ne pas dépasser 3 niveaux habitables dans tous les cas.

b- Compléter l'article UE chapitre 3 section 1 § 1.1 par le libellé suivant :

« Sont également interdits :

Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre hormis pour les déchetteries professionnelles, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises au régime déclaratif. »

Avis favorable

c- OAP Corps de ferme : imposer un pourcentage d'ouverture de l'ordre de 70% obligatoire pour les dispositifs de clôtures à claire-voie.

Avis favorable : il faut cependant préciser que cette modification demandée dans le cadre de l'enquête concerne la zone UA et la zone UB et non seulement l'OAP du corps de ferme (erreur du commissaire enquêteur).

Recommandation 3

Justifier le refus d'accorder la constructibilité de la parcelle arrière de MM. LE GRASSE, celle-ci étant accessible depuis la voie publique par la parcelle mitoyenne dont ils sont propriétaires.

Réponse : Le PLU entend privilégier une densification raisonnée de l'espace urbanisé et limiter la densification anarchique en limitant les accès individuels qui sont source d'insécurité (multiplication d'accès), mais aussi de limiter la construction d'immeuble sur ce type de parcelle (lot arrière). C'est pourquoi les constructions isolées en lot arrière sont interdites. Seules sont autorisées à l'arrière des constructions existantes les opérations d'ensemble comprenant au moins deux lots, desservis par une voie répondant aux caractéristiques décrites dans le règlement du PLU.

Recommandation 4

Réexaminer en commission urbanisme le zonage Nj des parcelles appartenant à MM. DELOUTRE et M. et Mme TALON, mitoyennes à la ZAC du Souchet, en vue de maintenir leur constructibilité par un zonage UA.

Réponse : il faut rappeler que la constructibilité d'un terrain au moment de sa vente n'est pas juridiquement à prendre en compte dans le cadre de la révision d'un PLU. Ce document d'urbanisme vise l'intérêt général avant les

intérêts particuliers. Le PLU en vigueur n'empêche pas la construction de garage, et la Municipalité ne souhaite pas effectuer de changement de zone au droit de la ZAC.

Recommandation 5

Réexaminer en commission d'urbanisme la possibilité de réaliser l'OAP Corps de ferme en plusieurs phases.

Avis favorable

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 31 MARS 2025

DÉLIBÉRATION n° 2025-21 du 31 mars 2025

OBJET : URBANISME – Bilan de la concertation - Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de sa révision

<p>Nombre de conseillers en exercice : 23</p> <p>Présents et représentés : 19</p> <p>Absent(s) excusé(s) : 4</p> <p>Date de la convocation : 19 mars 2025</p> <p>Date d'envoi des documents : 19 mars 2025</p> <p>(Article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales)</p>	<p>L'An deux mille vingt-cinq le 31 mars, à 20h30, le Conseil Municipal de LA NORVILLE dûment convoqué, s'est réuni en Mairie, Salle des Mariages, sous la Présidence de Madame LEGUICHER Fabienne, Maire.</p> <p>ÉTAIENT PRÉSENTS : Mesdames, Messieurs LEGUICHER, KLEIN, COLAS, PFEIFFER, de CORDIER MELE, MARIOLLE, TREMBLAY, POULIN, PERNEL, GUAFFI, SOULLARD, ESNAULT, LAMIRAULT, BOSSEBOEUF, DEMARQUE,</p> <p>ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. LABBE a donné procuration à M. MARIOLLE, Mme GUALINO PETIT a donné procuration à Mme COLAS, M. GIROLET a donné procuration à Mme de CORDIER MELE, Mme CASTANIA a donné procuration à M. KLEIN,</p> <p>ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS : Mesdames, Monsieur GUERAND, FRIAS, DEGHAYE, NAZI.</p>
--	---

Mme ESNAULT est nommée Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

REÇU EN PREFECTURE

le 08/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219104577-20250331-DEL25_21-DE

DÉLIBÉRATION n° 2025-21 du 31 mars 2025

OBJET : URBANISME – Bilan de la concertation - Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de sa révision

Par délibération en date du 11 décembre 2023, le Conseil municipal de La Norville a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008.

Face aux évolutions importantes des législations avec l'entrée en vigueur des lois Grenelle II, ENL et ALUR, le Conseil municipal de La Norville a confirmé, par délibération du 11 décembre 2023, les objectifs initiaux de la révision du PLU, pris acte des grandes orientations qui guideront l'élaboration du futur PLU, confirmé les modalités de la concertation établies et décidé d'appliquer les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme, résultant de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Les objectifs principaux de la révision du Plan Local d'Urbanisme sont :

- *Préserver le cadre de vie tout en respectant les réglementations*

La maîtrise de la croissance de la commune et de son développement urbain consiste à orchestrer une expansion urbaine équilibrée tout en respectant les objectifs de construction de logements définis par le plan local de l'habitat. Cette approche implique une gestion réfléchie de l'utilisation des sols, favorisant la densification là où c'est pertinent tout en préservant les espaces naturels. Alignant le développement urbain sur les directives du PLH, la commune assure une réponse appropriée aux besoins en logements, tout en garantissant une cohérence avec les exigences en matière d'aménagement du territoire. Cela englobe également la création de quartiers durables, la promotion de la mixité fonctionnelle, et l'intégration de solutions innovantes pour répondre aux défis sociaux économiques et environnementaux locaux. Ainsi, la maîtrise de la croissance urbaine s'inscrit dans une vision à long terme, en conciliant les aspirations de la population avec les impératifs du développement territorial.

Ce développement urbain doit aussi favoriser le transport en commun et mobilités actives qui constituent une approche essentielle pour promouvoir un système de déplacement durable et efficace. Ainsi, la commune contribue à réduire la congestion routière, les émissions de gaz à effet de serre, tout en améliorant la qualité de l'air et favorisant un mode de vie sain. Cela nécessite des infrastructures adaptées, telles que des pistes cyclables sécurisées et des aménagements piétons. La collectivité œuvre pour une ville plus accessible, durable et agréable à vivre tout en répondant aux enjeux environnementaux contemporains.

- *Participer activement à la transition écologique*

Privilégier la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables constituent une démarche cruciale pour orienter le développement urbain vers la durabilité. En intégrant des normes de performance énergétique dans les nouvelles constructions et en encourageant la rénovation énergétique de bâtiments existants, la commune pourra réduire son empreinte carbone. L'inclusion de dispositions favorisant le recours aux énergies renouvelables et à des matériaux biosourcés contribuent à diversifier le mix énergétique local, renforçant ainsi la résilience énergétique de la communauté. En favorisant ces orientations, la commune s'inscrit dans une vision urbaine durable capable de répondre aux défis climatiques tout en promouvant l'efficacité énergétique.

REÇU EN PREFECTURE

le 08/04/2025

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil municipal le 9 décembre 2024.

Les orientations générales du PADD du futur PLU se déclinent sur 3 axes d'aménagement et d'urbanisme, à savoir :

- Favoriser un renouvellement urbain durable pour le développement de l'habitat et des activités.
- Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain,
- Préserver le patrimoine paysager et environnemental et tenir compte des risques et nuisances.

Bilan de la concertation

La concertation publique permet d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure les habitants de la commune et les personnes intéressées ainsi que les personnes publiques associées.

Les modalités de la concertation ont été définies par le Conseil municipal dans sa délibération du 11 décembre 2023 de la manière suivante :

Modalités de communication obligatoire dans le cadre de la procédure de révision

- Mise à disposition en mairie et au service urbanisme d'un dossier présentant le projet de révision pendant les jours et horaires habituels d'ouverture du service public
- Mise à disposition en mairie d'un cahier de concertation permettant de consigner les observations les jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie
- Mise à disposition d'une page pour recueillir les observations sur le site internet de la mairie
- Association des personnes publiques associées
- Instauration d'un dialogue avec les associations agréées qui en auront fait la demande
- Insertion au caractère apparent dans un journal diffusé dans le département le 22 février 2024
- Mise en débat du projet d'aménagement et de développement durable en Conseil municipal du 9 décembre 2024

Modalités complémentaires proposées par la commune

- Organisation d'au moins une réunion publique et des mesures d'information portées à la connaissance du public par voie d'affiche apposée en mairie et sur le site internet
- Possibilité d'écrire au maire par courrier ou par mail
- Parution d'au moins un article dans le bulletin municipal.

Ces modalités ont été mises en œuvre pendant toute la durée de la concertation.

La concertation a fait l'objet en effet de :

- La mise en place d'un registre d'observation en mairie dès janvier 2024
- La mise en place sur le site internet de la ville d'un onglet dédié dans la section urbanisme permettant la diffusion d'informations en lien avec la procédure de révision du PLU
- De la publication d'un article de presse dans le journal local le Républicain en date du 22 février 2024

- La publication d'un article dans le bulletin municipal
- La mise en place dans la salle du Conseil de la mairie de panneaux d'affichage afin notamment de présenter le diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable
- L'organisation d'une réunion publique en date du 4 mars 2025
- La mise à disposition en mairie de porter la connaissance de l'état et des pièces composant le PLU au fur et à mesure de leur avancée
- La réalisation de publicité dans toutes les boîtes aux lettres de la commune, sur le site de la commune et sur l'application « Maire et citoyens » en vue de l'information sur la réunion publique.

La population a pu ainsi, de manière continue, prendre connaissance et suivre l'évolution des éléments du dossier par la mise à disposition d'éléments d'information en mairie et sur le site internet.

Elle a également pu faire état de ces observations par la mise à disposition du public en mairie d'un registre de concertation.

L'ensemble de ces moyens de concertation est détaillé dans le bilan de la concertation joint en annexe de la présente délibération.

L'ensemble des observations émises par la population dans le registre de concertation est également synthétisé dans le bilan de la concertation.

Au vu de ce qui précède il convient de tirer une conclusion positive de la concertation engagée depuis janvier 2024.

Arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

À l'issue du constat et du diagnostic de l'existant, le projet d'aménagement et de développement durable a été mis en forme.

Celui-ci a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal en date du 9 décembre 2024.

Le dossier de plan local d'urbanisme a été élaboré après étude et plusieurs séances de travail avec les personnes publiques consultées, en particulier les services de l'État, associés à la procédure de révision du plan local d'urbanisme.

Pour faire suite à la phase d'étude, de concertation, d'élaboration associée et au regard des documents composant le projet de PLU, Le Conseil municipal doit désormais arrêter ce projet de révision.

Après l'approbation de cette délibération, le projet de révision du PLU arrêté sera transmis pour avis aux personnes publiques, qui disposeront d'un délai de 3 mois pour faire valoir leurs observations.

Le projet de révision du PLU sera soumis à enquête publique, ce qui permettra aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et de faire valoir leurs observations avant l'approbation définitive du PLU.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses observations.

Le Conseil municipal pourra approuver le PLU en y apportant, s'il le souhaite, des modifications pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes publiques.

Des éventuelles modifications apportées après l'enquête publique ne pourront pas remettre en cause l'économie générale du projet de révision de plu arrêté.

VU le Code de l'urbanisme, ses articles, L.101-2, L.151-1 et suivants et R 104-11 et R.151-1 et suivants, ainsi que l'article L.103-2

VU la délibération en date du 11 décembre 2023 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;

CONSIDERANT qu'un débat a eu lieu le 9 décembre 2024 au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

Entendu l'exposé de Monsieur l'Adjoint au maire, délégué à l'urbanisme ;

VU le projet de plan local d'urbanisme et notamment le projet d'aménagement et de développement durables, le rapport de présentation, les documents graphiques, le règlement et les annexes ;

VU la phase de concertation menée en mairie du 10 décembre 2023 au 31 mars 2025 ;

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à sa révision ;

Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré à l'unanimité,

ARRETE le bilan de la concertation préalable tel qu'annexé à la présente délibération.

ARRETE le projet de plan local d'urbanisme révisé tel qu'annexé à la présente délibération.

AUTORISE Madame le maire à poursuivre la procédure de révision générale du PLU.

PRECISE que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées (MRAE, communes limitrophes, associations agréées qui en ont fait la demande).

DIRE que la présente délibération sera transmise à la préfecture de l'Essonne fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois conformément aux dispositions de l'article R 153- 3 du code de l'urbanisme et publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le Maire certifie que la présente délibération est exécutoire en application de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
Le Maire
Fabienne LEGUICHER



Le Maire
Fabienne LEGUICHER

Certifié exécutoire

Transmission en préfecture le 08/04/2025
Affichage ou publication le 08/04/2025

RECU EN PREFECTURE
Le 08/04/2025
Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 08/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219104577-20250331-DEL25_21-DE

BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE A LA REVISION DU PLU DE LA NORVILLE

1. Bilan des modalités de concertation mises en place par la commune

La Commune de La Norville a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme par délibération en date du 11 décembre 2023. Cette révision a été prescrite dans l'objectif de conformité avec les évolutions importantes des législations depuis l'entrée en vigueur des lois Grenelle II, ENL et ALUR.

Conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus de révision du PLU. La procédure de révision arrivant à son terme, il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation dont les modalités ont été définies lors de la délibération précitée.

Les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU étaient les suivantes :

➔ **Modalités de communication obligatoires dans le cadre de la procédure de révision :**

- Mise à disposition en Mairie, au Service Urbanisme, d'un dossier présentant le projet de révision pendant les jours et aux horaires habituels d'ouverture du service public.
- Mise à disposition en Mairie, au Service Urbanisme, d'un cahier de concertation permettant de consigner les observations, les jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie.
- Mise à disposition d'une page pour recueillir les observations sur le site internet de la Mairie.
- Association des personnes publiques associées.
- Instauration d'un dialogue avec les associations agréées qui en auront fait la demande.



- Insertion au caractère apparent dans un journal diffusé dans le département le 22 février 2024

- Mise en débat du projet d'aménagement et de développement durables en Conseil municipal en date du 9 décembre 2024.

➔ **Modalités complémentaires proposées par la commune :**

- Organisation d'au moins une réunion publique et des mesures d'informations portées à la connaissance du public par voie d'affiches apposées en mairie, sur le site internet et sur les panneaux sur l'ensemble du territoire communal puis avis diffusé dans un flash info.
- Possibilité d'écrire au maire par courrier ou par mail.
- Parution d'au moins un article dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.



PLU

plan local d'urbanisme

URBANISME

Le plan local d'urbanisme

Comme annoncé dans les précédents bulletins, la révision du PLU (Plan local d'urbanisme) est maintenant lancée.
Par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2024, la prescription de révision du PLU a été définie.

<p>Le PLU actuel s'appuie sur une base ancienne datant de 2008 avec quelques modifications au fil des ans. Le contexte législatif a évolué, imposant aux communes de se mettre en conformité avec les exigences réglementaires et environnementales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit notamment des lois ENE (Engagement National pour l'Environnement) (2010), ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) (2014) et loi de modernisation (2015). • Mais il faut aussi prendre en compte les évolutions législatives pour les intercommunalités : le SCoT (Schéma de Cohésion Territoriale) et le PLH (Plan Local d'Habitat) (2015) ainsi que le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial). • Ainsi que le SDRIF-E (Schéma Directeur Environnemental dont l'enquête publique est actuellement en cours jusqu'au 16 mars 2024) et le ZAN (Zero Artificialisation Nette) 	<p>Le nouveau PLU va donc se voir accompagné d'un PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) lui aussi mis à jour. Les objectifs de la révision du PLU ressemblent à notre commune d'aujourd'hui et à celle que nous souhaitons voir demain, garantissant la qualité de vie et le bien être des Norvillois tout en prenant en compte les obligations de la commune vis à vis des réglementations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • maîtriser la croissance de la commune ; • préserver les espaces naturels ; • respecter les objectifs de constructions imposés par le PLH et la loi SRU ; • création de quartiers durables à mixité fonctionnelle ; • favoriser les transports en commun et les mobilités actives ; • privilégier la performance énergétique et les énergies renouvelables. 	<p>Suite à la délibération, une procédure de marché simplifié a été lancée afin de sélectionner un bureau d'étude pour accompagner la commune dans cette révision. Le choix du partenaire sera effectué fin février 2024.</p> <p>Le déroulement de la révision :</p> <ul style="list-style-type: none"> • phases d'études ; • réunions publiques ; • bilan, délibération et arrêté liés au projet ; • enquête publique et avis du commissaire ; • délibération d'approbation ; • publication. <p>L'objectif est de finaliser ce nouveau PLU pour fin 2025.</p> <p>Nous vous tiendrons informés des prochaines étapes et restons à votre écoute sur ce sujet.</p>
--	---	--

Les modalités suivantes ont été exécutées :

- Mise à disposition du public des pièces du PLU en mairie au fur et à mesure de leur validation
- Mise à disposition d'un registre pour consigner les remarques de la population
- Exposition par le biais de cinq panneaux (présentation de la procédure, du diagnostic, du PADD, des OAP, du plan de zonage et du règlement) au fur et à mesure de la procédure.
- Informations dans le bulletin municipal et diffusion d'une plaquette en février 2025 présentant les différentes pièces du PLU
- Réunion publique le 04 mars 2025 à 19h.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de La Norville

La Municipalité a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

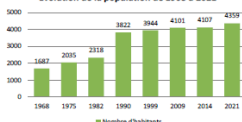
Aujourd'hui, la révision du PLU est l'occasion pour les habitants de participer aux choix de développement et d'aménagement futurs de La Norville au cours des prochaines années. Le présent document expose une synthèse du diagnostic territorial.

Diagnostic Territorial - Analyse socio-économique

La Population :

On recense 4359 habitants sur la commune en 2024 (population légale INSEE 2021). Entre 1968 et 1982, la croissance démographique est importante mais le pic a été atteint entre 1982 et 1990 avec 1504 habitants supplémentaires. Entre 1999 et 2009 la croissance ralentit, atteint son niveau le plus bas entre 2009 et 2014 avant de regagner en intensité entre 2014 et 2020 (+209 habitants). Cela est dû notamment au renouvellement de la population au sein du parc construit dans les années 1980 (départ de personnes âgées, et achat de ces maisons par des familles).

Evolution de la population de 1968 à 2021



La population communale est légèrement plus âgée que celle de la CA Cœur d'Essonne Agglomération et du département. La population est plutôt composée de familles dont les parents ont 45 ans et plus, et de personnes retraitées. On observe une tendance au vieillissement de la population.

Le parc immobilier :

Le rythme de construction a été très important entre 1982 et 1990 avec en moyenne 56 logements nouveaux par an. Après une baisse de ce rythme jusqu'à atteindre son niveau le plus bas entre 2009 et 2014 (8 logements/an), le rythme est redevenu plus important entre 2014 et 2020 avec 26 nouveaux logements en moyenne par an. Dans un futur proche, c'est la ZAC du Souchet qui va concentrer la production de logements avec environ 240 logements individuels et collectifs prévus.

Aujourd'hui, le parc est dominé par des maisons individuelles (à hauteur de 83,3%) occupées par leurs propriétaires (78,5%). Toutefois, entre 2009 et 2020, le parc immobilier s'est diversifié avec une augmentation de la part des appartements (+2,1 points) et des locataires (+2,1 points).

La population active et l'emploi :

La population totale active de La Norville représente 2636 personnes.

En 2020, 10% des actifs occupés habitant à La Norville travaillaient sur le territoire communal (soit 193 personnes), ce qui représente un taux non négligeable pour une commune de cette taille. Il y a en effet 843 emplois offerts sur le territoire.

Les principales activités économiques de la commune se concentrent dans deux secteurs : à l'est de la commune (logistique et déchets du BTP) et au Sud du secteur urbanisé (La Poste, commerces, énergie...)

Les espaces agricoles occupent 48% de la surface communale mais la commune ne compte aucune exploitation agricole dont le siège est installé sur le territoire communal. Les cultures sont surtout dédiées aux céréales comme l'orge, le blé, la luzerne et le maïs.

1

Plaquette de présentation du projet de PLU

Diagnostic Territorial - État initial de l'environnement

Les équipements publics et services :

La commune de La Norville dispose d'une école maternelle, d'une école primaire, d'un centre de loisirs et de deux collèges. Les capacités d'accueil de l'école primaire arrivant à saturation, un projet de reconstruction est à l'étude pour augmenter sa capacité à 15 classes. La commune offre également de nombreux équipements sportifs et culturels.

Quelques commerces sont situés dans le bourg ainsi que dans la zone d'activité au Sud du bourg. Les habitants se rendent également dans les communes voisines pour leurs achats quotidiens.

La morphologie urbaine et le patrimoine bâti :

La commune comprend un Monument Historique qu'est l'Eglise Saint-Denis, construite au XIIe siècle puis rebâtie au XVIe. Plusieurs édifices remarquables participent à la constitution du bourg : le Château de La Norville, l'ancienne mairie-école, la maison de Célestine de Varreux...

On distingue plusieurs typologies de bâti à La Norville : le tissu ancien du centre, l'habitat ancien groupé et les corps de ferme, les extensions pavillonnaires, les grandes propriétés du parc du château et les ensembles collectifs récents.

Plusieurs parcs, places et terrains de sport animent l'espace urbanisé de La Norville. Ils confèrent à la commune un cadre de vie qualitatif et végétalisé.

Les déplacements :

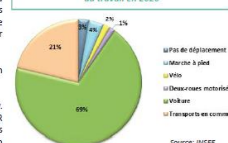
Le territoire de La Norville bénéficie d'une bonne accessibilité routière principalement via la RD19 et la RD449. La commune est aussi dotée d'un réseau de liaisons douces bien développé à l'intérieur du bourg ainsi que de plusieurs voies cyclables. Celles-ci devraient se développer à l'avenir en lien avec Cœur d'Essonne Agglomération.

Selon l'INSEE, 21 % de la population utilise les transports en commun tandis que 69% se rend au travail en voiture.

La commune est desservie par cinq lignes de bus Transdev. Elle est également desservie au Nord par la ligne C du REK avec la gare de La Norville-Saint-Germain-Hés-Arpajon. Les habitants peuvent également se rendre à la gare d'Arpajon située en amont sur la même ligne.

La gare dispose cependant d'une accessibilité limitée : elle est excentrée et nécessite de passer par les reliefs de la commune ce qui complique l'accès à pied et l'étroitesse des rues à ses abords rend impossible sa desserte en bus depuis La Norville.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020



Source : INSEE

2

🌳 Le paysage :

- l'entité agricole : Les espaces agricoles occupent la moitié Sud ainsi que la partie Nord-Est de La Norville sur environ 220 ha. Cet espace est en revanche traversé au Sud par la route départementale 19 et du Sud au Nord par des lignes électriques aériennes.

- l'entité urbaine : l'entité urbaine principale à vocation résidentielle est située à la fois dans la vallée de l'Orge et sur le plateau, elle est marquée par la coupe de la voie ferrée. Les entités urbaines à vocation d'activités sont constituées de la zone commerciale au Sud du secteur résidentiel et la zone d'activité à l'extrême Est de la commune.
- l'entité espaces naturels : La Norville est une commune urbaine marquée par l'omniprésence d'éléments de nature (parcs, alignements d'arbres, bois...). Le bois de la Garenne est le principal composant de l'entité naturelle.

Entité urbaine principale
 Entée de ville
 Tissu urbain individuel à usage d'habitat et Saint-Germain-lès-Arpajon
 Zone commerciale
 Zone d'activité
 Axes routiers structurants
 Voies ferrées
 Lignes électriques aériennes
 Espaces boisés
 Alignements d'aires
 Vallée de l'Idre
 Cours d'eau intermittents
 Plans d'eau
 Espaces agricoles
 Perspectives enfilées

Vue depuis la rue Pasteur



Coupure paysagère des lignes haute tension



3

 Le milieu naturel :

Sur le territoire communal de La Norville, un grand nombre d'espaces naturels sont présents. Ils assurent un équilibre écologique et animent le paysage par la diversité de leur importance, de leur forme et des essences qui les constituent. Les espaces boisés couvrent environ 19 ha, essentiellement constitués par le Bois de la Garenne (aussi appelé Parc de la Galanderie). Le Bois de la Garenne est une forêt communale de 18,52 ha, entre le village et la plaine agricole. La variété des essences forestières qui y sont présentes est un atout dans cette forêt très fréquentée par les promeneurs.

Peu d'espace en eau composent l'environnement naturel de La Norville. Quelques mares se situent au sud de la commune dans l'espace agricole ainsi qu'un plan d'eau à l'Est, près de la zone d'activité.

// Bosquets
 Alignement d'arbres
 ■ Estrie urbaine comprenant des jardins
 Trame bleue :
 — Cours d'eau
 ■ Plans d'eau
 Trame jaune :
 ■ Zones agricoles
 Continuités écologiques (CECO) :
 ■ Corridors de la trame verte
 ■ Corridors bleus
 ■ Corridors alluviaux

0 250 500 m

Parc de la Mairie



Bois de la Garenne



4

Axe 1: Favoriser un renouvellement urbain durable pour le développement de l'habitat et des activités

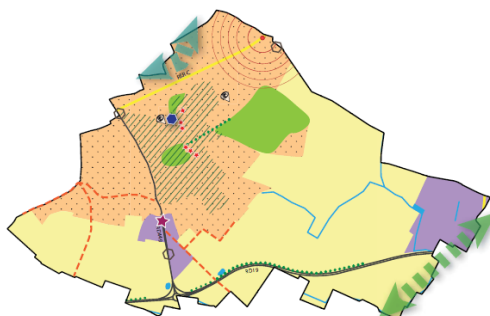
- | | |
|--|---|
|  <p>Developper et poursuivre la diversification de l'offre de logements au sein du bourg, en lien avec les obligations réglementaires et supra communales de la commune</p> |  <p>Developper l'offre de commerces de proximité et de services de santé</p> |
|  <p>Pérenniser et développer l'offre en équipements et services dans le bourg</p> |  <p>Pérenniser et optimiser les zones d'activités économiques</p> |
|  <p>Restructurer l'école primaire Louis Pasteur afin d'augmenter sa capacité d'accueil et d'y intégrer un centre de loisirs.</p> |  <p>Pérenniser l'activité agricole</p> |

Axe 2 : Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Préserver les éléments bâtis remarquables et l'Église St Denis, classée Monument Historique |  | Rendre la gare plus accessible depuis le bourg en développant l'intermodalité |
|  | Préserver la qualité patrimoniale et paysagère aux abords du Monument Historique (Périème délimitée des abords) |  | Conforter le maillage des liaisons douces dans le bourg |
|  | Préserver les entrées de ville de qualité | | |
|  | Maintenir les perspectives visuelles remarquables |  | Développer les liaisons douces |

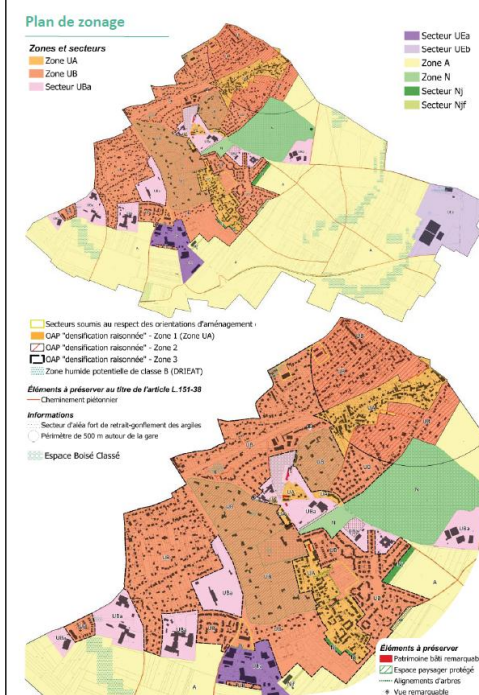
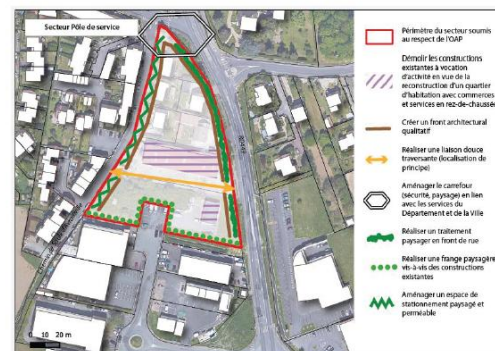
Axe 3 : Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

-  Préserver les éléments constitutifs de la trame verte (boisements, alignements d'arbres)
  Prendre en compte les nuisances liées à la voie ferrée
-  Préserver les éléments constitutifs de la trame bleue
  Prendre en compte les risques naturels liés aux remonte-de nappe et au retrait-gonflement des argiles
- Préserver les corridors écologiques :
-  Trame verte
 Aluvial en contexte urbain



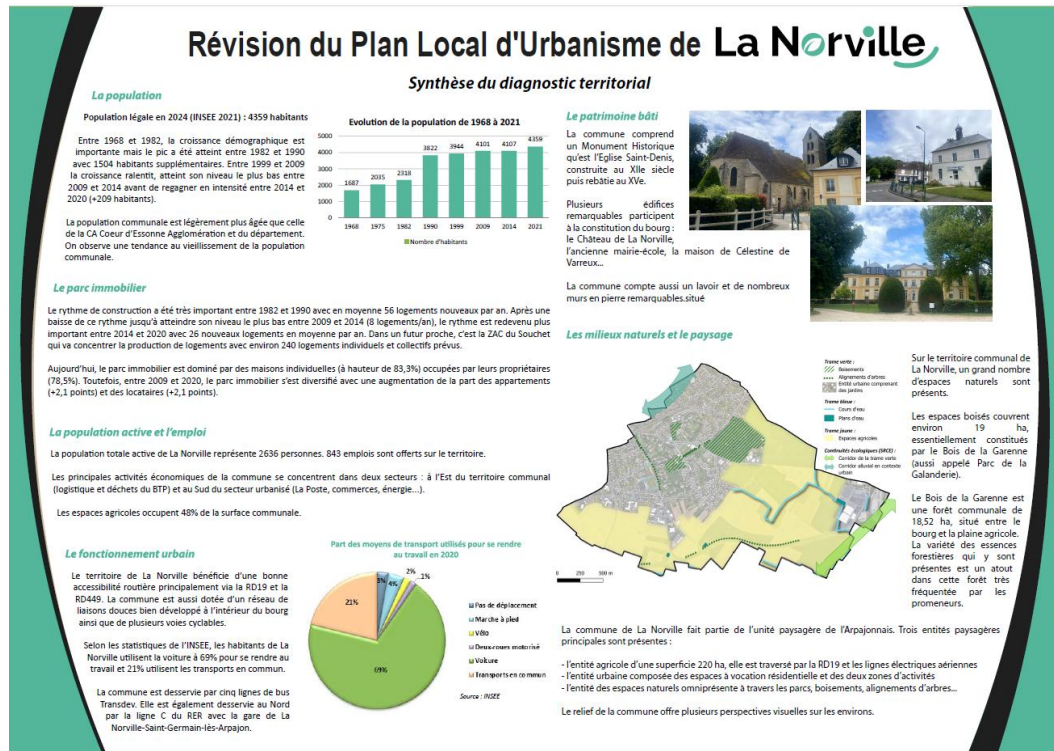
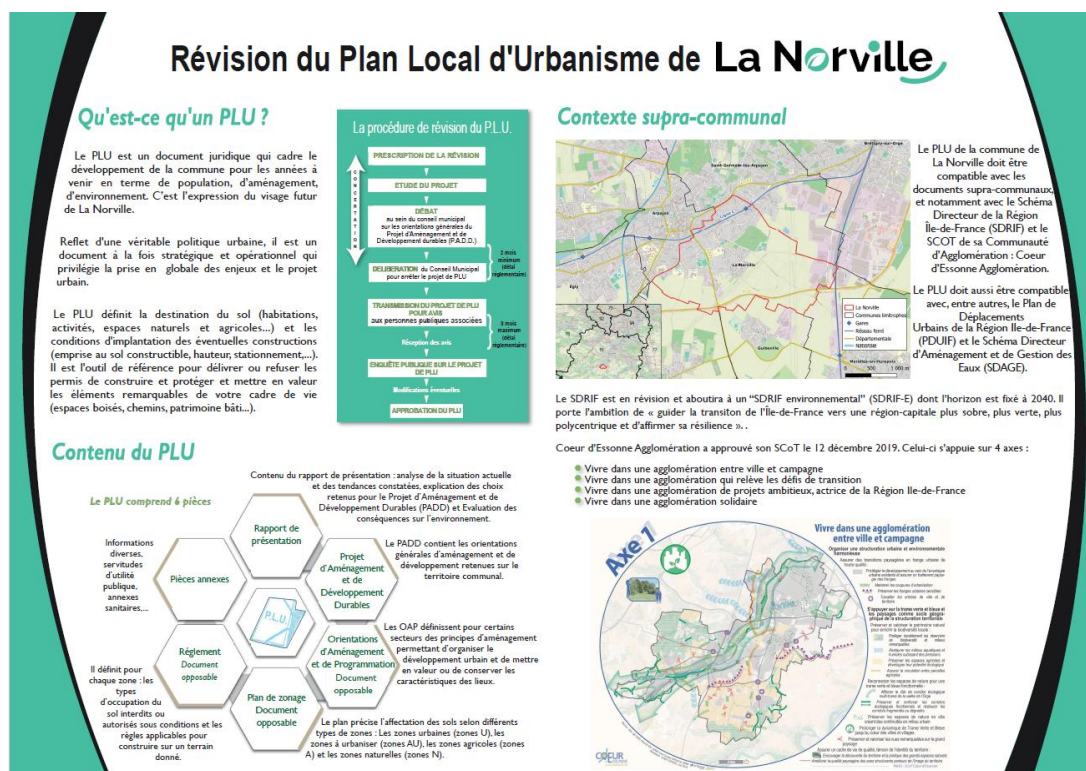
5

OAP thématique pour une densification raisonnée et qualitative de l'espace urbain



2. Mise à disposition des pièces du PLU, exposition et registre de concertation

Cinq panneaux présentant les principales étapes et pièces de la révision du PLU ont été exposés en mairie, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure, à destination de la population.



Un registre de concertation (format papier) a été mis à disposition en mairie de La Norville, permettant aux habitants et usagers du territoire de faire part de leurs observations. Par ailleurs, ils avaient également la possibilité de transmettre leurs remarques par courriel.

2 observations ont été envoyées par mail, et une lettre a été déposée en mairie et intégrée au registre papier.

Observation n°1 :

De: jeanmarcarenard@icloud.com
Envoyé: lundi 3 mars 2025 19:18
À: Urbanisme - La Norville
Objet: A propos de la REVISION DU PLAN LOCAL D URBANISME

Bonjour,

A la lecture du format A3 d'information concernant le sujet ci-dessus référencé et en tant qu'Architecte je me permet quelques remarques.
, indépendamment des fautes d'orthographe qui sont elles le signe d'une absence de relecture.

Secteurs avenue Allende :

- « **Font architectural qualitatif** » : de quoi parle t on ? , comment utiliser le terme « front" alors que rien dans l'environnement ne correspond à ce type de bâti mais plutôt du type pavillonnaire à la va « comme je te pousse » , quand au terme « qualitatif » il prête à sourire quand on analyse sérieusement le bâtiment sur la commune , rien n'est qualitatif mais tout est hasardeux . L'entrée de La Norville du coté de la RD 19 est d'ailleurs particulièrement laid, la faute sans doute à l'absence de culture architecturale des édiles passés et présents.

- « **Densification raisonnée** » , encore l'emploi d'un terme flou ou chacun comprendra ce qu'il veut laissant libre cours à des interprétations douteuses parce que mal posée.

Secteur « pole de service » :

- « **Liaison douce traversante** » : encore un terme un peu abusif quand on analyse son implantation dans une zone chaotique ou on a envie de prendre ses jambes à son coup . Par contre une liaison douce existe mais fermée à clef : celle qui se situe entre le chemin des Bleuets et le chemin des Berges sur le trottoir opposé, elle hélas depuis toujours elle permettrait d'accéder à la Mairie et aux groupes scolaires proches; mais au fait pourquoi est elle fermée ?

Bien cordialement

Jean-Marc RENARD
Architecte

Réponse observation n°1 : les OAP sectorielles imposent aux futurs aménageurs d'apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'avenue Salvador Allende. Elles devront ainsi bénéficier d'une qualité architecturale marquée, pour permettre à ces opérations d'être une valeur ajoutée en termes de cadre de vie pour la commune. Ce n'est pas parce que des erreurs ont pu être commises par le passé qu'elles doivent se réitérer et c'est justement l'objet du PLU.

Le terme de densification raisonnée est pleinement explicité dans le document complet des OAP, qui définit, secteur par secteur, une densité précise à ne pas dépasser. Il n'est donc pas « flou ».
La liaison entre le chemin des Bleuets et le chemin des Berges est fermée car elle se situe sur un espace privé.

Observations n°2 :

De: Vaidie Wilfried <vaidie.wilfried@hotmail.fr>
Envoyé: mercredi 5 mars 2025 14:00
À: Urbanisme - La Norville
Objet: Demande de renseignements / Commentaires - OAP - Secteur Avenue Salvador Allende - Secteur B

Catégories: Catégorie Jaune

Bonjour à vous,

J'ai assisté hier à la réunion publique concernant la révision du PLU. Je vous remercie tout d'abord pour cette présentation.

De mon côté, j'ai quelques questions complémentaires concernant l'OAP - Av Salvador Allende - Secteur B. Je réside sur la parcelle n°772 secteur AB.

Seriez-vous en mesure de me fournir les règles de construction que vous envisagez de mettre concernant ce secteur en particulier.

Notamment, ma question concerne la localisation du futur bâtiment par rapport à ma limite parcellaire. Votre zone en jaune impacte directement ma limite parcellaire. Pourquoi ne pourriez-vous pas mettre la localisation du futur bâtiment au centre de la parcelle, plutôt qu'en largeur totale ? Il faudrait dégager le risque de voir des constructions au plus proche des limites latérales. L'espace vert à aménager à l'arrière du secteur ne pourrait-il pas être réparti plus convenablement dans le pourtour de la parcelle. Je trouve votre répartition inadéquate et cela peut impacter directement ma maison mais aussi celle des voisins proches.

Pourriez-vous faire en sorte que si projet il y a, suite à un éventuel départ de VEOLIA, que ne soit construit que des résidences individuelles (sociales et privés), et qu'aucune résidence collective ne puisse s'implanter afin de garder une homogénéité dans ce secteur d'habitation ?

La ségrégation de la parcelle est-elle possible de votre côté (lors de votre droit de préemption) en cas de départ de VEOLIA afin de garder une emprise foncière, pour du logement social (maison individuelle) et maison privée ?

En vous remerciant par avance pour votre retour,

Bonne journée,

Wilfried VAIDIE
4 rue Rosa Luxembourg - La Norville
06 74 27 73 35

- **Réponse observation n°2 :** les OAP Avenue Salvador Allende se situent en zone UB. Les constructions doivent être implantées :

- **sur au plus une des limites séparatives latérales,**
- et en retrait minimal de 4 m des limites séparatives de fond de parcelle.

Lorsqu'un retrait est appliqué par rapport aux limites séparatives latérales, il est d'au moins :

- 8 m si la façade faisant face à la limite latérale comporte des ouvertures créant des vues (telles que définies dans le lexique du présent règlement),
- 2 m si la façade faisant face à la limite latérale n'en comporte pas.

De plus la hauteur est limitée à 10,5 m au faîtage.

Ainsi, il ne pourra pas y avoir de construction sur les deux limites séparatives et il n'y aura pas de bâtiment de grande hauteur.

Observation n°3 :

Le 08/03/2025

Lettre déposée dans le registre papier à l'accueil de la mairie de La Norville

Objet : Hauteur maximale du niveau d'égout du toit

Mme Le Maire, M. Klein, Mme Fabian, M. Le Commissaire Enquêteur,

Je suis résident à La Norville depuis 2020 d'une maison construite en 1948 dans le chemin des Berges.

Comme dans de nombreuses maisons existantes, des travaux énergétiques seraient nécessaires.

Etant donné le coût que représente l'isolation de la toiture et des façades, je souhaiterais en profiter pour aménager les combles or je suis confronté à la hauteur maximale du niveau de l'égout du toit du PLU (voir extrait ci-dessous).

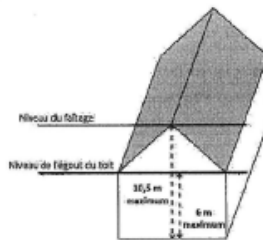


Figure 1 : Extrait PLU paragraphe « Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions »

En complément je précise :

- Que seul le deuxième niveau est habitable, en raison d'un premier niveau non chauffé (garage et sous-sol).
- Que l'épaisseur d'isolation par rapport aux standards actuels nécessite une épaisseur d'isolation de la toiture supérieure à la configuration existante, venant ainsi diminuer d'autant plus la hauteur libre qu'il resterait en dessous.

Ainsi, dans le paragraphe « Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions » je propose que la phrase suivante soit ajoutée :

« La hauteur maximale du niveau de l'égout du toit peut être portée à 6,5 m à condition que les deux dispositions suivantes soient remplies :

- **Le bâtiment est existant depuis plus de deux ans.**
- **Le premier niveau de construction ne comporte pas de surface habitable. »**

Je vous remercie par avance à l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie d'agréer, Mme Le Maire, M. Klein, Mme Fabian, M. Le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

Jean-Baptiste ROUGET 06.89.44.96.67.

Réponse observation n°3 : proposition BE : on peut passer à 6,5 m la hauteur à l'égout dans toutes les zones, au lieu de 6 m

3. Réunion publique du 4/03/2025

PERSONNES PRESENTES



Mairie de La Norville :

- Mme Fabienne LEGUICHER, Maire de La Norville
- M. Jérémie KLEIN, 1er Adjoint
- Mme Vanessa FABIAN, Responsable du Service Urbanisme

Bureau d'études IngESPACES :

- Mme Pascale PEQUIGNOT, Cheffe de projet

Environ 180 personnes étaient présentes.

OBJET DE LA REUNION

Réunion de présentation du nouveau PLU aux habitants.

COMPTE-RENDU

Mme Pascale PEQUIGNOT a présenté les grandes orientations du PADD, les OAP, et le zonage.

- Une personne a demandé si la densification prévue est obligatoire.

Les élus ont répondu que la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) impose un taux de 25 % de logement sociaux sur la commune. Cela nécessite donc la création de logements et si cet objectif n'est pas rempli, il est possible que les pénalités qui s'élèvent à 57 000 € pour l'année dernière) soient triplées voir quadruplées.

De plus si cet objectif n'est pas rempli, le Préfet peut faire usage du droit de préemption urbain et réaliser ou faire réaliser lui-même des opérations sur la commune. Il est donc préférable que la commune puisse en amont elle-même décider de l'endroit où seront réalisés les opérations.

Par ailleurs, dans le cadre du PLU, la programmation doit être compatible avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF-E) et le schéma de cohérence territoriale de cœur d'Essonne. Ces deux documents imposent une augmentation de la densité de 15 % cela signifie que 15 % de logements supplémentaires doivent être prévus au sein de la ville.

- Une autre personne a demandé si des normes de stationnement sont prévues.

La commune a répondu qu'effectivement le règlement du PLU impose deux places de stationnement par logement mais au sein du secteur de la gare où il est considéré par l'État et la région que les personnes ont moins besoin de voitures, ce nombre descend à une place par logement voire même 0,5 places pour le logement social.

La commune a cependant fait le choix d'ajouter des normes en termes de place visiteurs pour augmenter le nombre de places de stationnement au sein des opérations d'ensemble.

Madame le Maire rappelle également que le problème vient aussi des personnes qui stationnent sur la chaussée et que ces incivilités créent des problèmes pour les déplacements notamment des piétons et des poussettes.

- Une personne a demandé combien de logements sont actuellement présents au sein de l'OAP du corps de ferme et combien le seront dans le futur, et si les élus ne craignent pas une perte de population à la suite de la perte du côté calme de la ville. De plus il est demandé s'il y a un retour d'expérience sur d'autres villes par rapport à cette densification de logements.

Les élus ont répondu que toutes les autres communes d'Île-de-France sont soumises aux mêmes règles de densification car il existe un besoin en logement important. Par ailleurs, pour donner suite à la loi climat il est demandé de ne plus consommer d'espace agricole et naturel.

Il faut donc créer les logements en renouvellement urbain au sein des bourgs existants.

Par rapport à la ferme, actuellement ce sont des terrains vides, des jardins il n'y a donc pas de logements existants. Dans le futur, 78 logements sont prévus mais seulement si cette opération se réalise, sachant que ce sera très compliqué puisqu'il y a une multiplicité de propriétaires et que la commune ne portera pas de projet. Il faut que l'ensemble des propriétaires soient d'accord pour vendre à un promoteur pour que cette opération puisse se faire.

Le visage de la commune va changer mais la révision du PLU a justement été lancée pour que cela se passe dans les meilleures conditions avec une densification encadrée et pour conserver la qualité du cadre de vie. De plus la commune fait en sorte que les équipements soient adaptés, notamment avec le projet en cours sur l'école Pasteur.

- Une personne a demandé des précisions sur les accès véhicules au sein de la ZAC du Souchet, est-il prévu de refaire la route et les trottoirs et d'enfouir les réseaux ?

L'accès principal se trouve route de Marolles. La ZAC a été décidée il y a plus de 15 ans et il y a eu un travail du Préfet pour récupérer les terrains petit à petit. Il y a eu une réunion publique pour présenter les aménagements prévus ; ce projet est porté par l'agglomération, il y a 242 logements qui sont en cours de construction. L'aménageur verse à la commune quelques compensations financières mais la réfection des rues adjacentes n'est pas prévue dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. Chaque année la commune essaie de prévoir la réfection de voiries en fonction du budget mais seulement une fois que les travaux sont terminés de manière à ne pas endommager les voies après les travaux.

Au niveau de la ZAC, les constructions devraient être terminées dans deux-trois ans c'est donc à ce moment-là que les travaux pourront être engagés pour la réfection des voiries.

- Une personne a posé la question de savoir où en étaient les travaux sur les bâtiments de la rue de la Gare, et également a précisé que le chemin des berges nécessite une réfection.

Il a été répondu que le chantier de la gare a plus de 6 ans, la commune s'est rendu compte que l'entreprise a été défaillante puisque notamment une rue s'est effondrée au cours des travaux. Aujourd'hui cela fait 5 ans que le chantier est à l'arrêt puisque le constructeur est en faillite. Ces logements sont prévus par le bailleur social 3F et la commune les appelle quasiment toutes les semaines. Ce bailleur a missionné un expert judiciaire pour déterminer les responsabilités. Des études sont en cours pour déterminer l'état du bâtiment. Il y a deux pistes pour l'avenir, soit on répare et on continue le chantier, soit ce sera rasé et reconstruit.

La commune s'informe régulièrement mais c'est un projet privé donc les élus ne peuvent pas y faire grand-chose. En ce qui concerne le chantier du chemin des berges il y a également une entreprise qui a fait faillite et qui en redressement judiciaire.

Et de la même manière le chemin des berges sera refait une fois que les travaux seront terminés.

- Une personne a demandé s'il est normal qu'un bus scolaire circule sur une voie interdite au plus de 3,5 tonnes

La commune a répondu qu'il y a effectivement une dérogation pour les bus au niveau du chemin des berges car c'est la seule rue qui permet de desservir les collèges et le lycée.

- Une personne a demandé pourquoi il y a un zonage Nj au niveau des terrains situés à proximité de la ZAC du Souchet.

La commune a répondu que ce sont des terrains anciennement agricoles qui ne sont pas dans la ZAC. Il a donc été fait le choix de préserver une zone tampon naturelle pour limiter la densification aux apports de la ZAC qui contient déjà 242 logements.

Cela permet d'obtenir un certain équilibre entre espace vert et espace construit dans ce secteur de la commune. Il a également été répondu qu'il s'agit d'un cas particulier qui pourra être étudié en rendez-vous avec les élus.

- Une personne a demandé des précisions sur les liaisons viaires et douces qui sont prévues dans le PLU

Les liaisons viaires correspondent à des liaisons routières ; la volonté est d'améliorer les mobilités au sein du bourg pour améliorer le maillage, il y a des liaisons à créer en lien avec des opérations qui se feraient au sein du tissu urbain.

- Une personne a indiqué que le sentier des bleuets est abîmé et nécessiterait aussi une réfection

Les élus ont précisé que de la même manière, il faut attendre la fin des travaux et que le budget étant limité, la commune est obligée de prioriser les chantiers. Cependant le sentier des bleuets est en haut de la liste. Il faut également préciser que lorsqu'une requalification de voirie est faite il y a l'obligation de prévoir une circulation pour les piétons et les cycles. Il y aura aussi une concertation des riverains.

- Une personne a signalé qu'il existe d'anciens sentiers au sein de l'ancien parc du château passant chemin des berges jusqu'à l'école élémentaire ; ce sentier est fermé pourtant il serait intéressant pour notamment rejoindre l'école élémentaire

Il a été répondu que malheureusement ces sentiers sont privés et appartiennent au parc du château donc la commune ne veut pas les ouvrir. De plus des ruches ont été installées dans ce secteur.

- Une personne a demandé pourquoi il y a une différence entre le parc du château et l'arrière de la ferme l'un étant prévu pour une densification alors que l'autre est préservé. Elle a également demandé comment a été faite la projection du nombre d'habitants.

Concernant le parc du château c'est un parc qui est unique en Île-de-France avec un cœur boisé qui est reconnu dans le schéma directeur de la région Île-de-France comme un espace vert à préserver. Il

a donc été fait le choix de conserver cet espace paysager pour maintenir la biodiversité et un poumon vert. Concernant l'objectif démographique, il s'agit d'une hypothèse, tout simplement le nombre de logements potentiel a été multiplié par la taille des ménages, estimée à 2,4 personnes à l'horizon 2040.

- Une personne a demandé si une opération le long du bois serait possible ou pas chemin de la Garenne

Les élus ont répondu que la commune ne portera pas d'opération elle ne fait qu'encadrer dans le cadre du PLU les potentiels projets. Il est rappelé que si les propriétaires veulent vendre ce serait possible mais dans le respect des règles du PLU : notamment des distances par rapport aux limites séparatives ou aux voies et le respect des hauteurs maximales.

Il faut d'ailleurs faire attention au porte-à-porte des promoteurs qui font croire aux voisins qu'une opération est déjà bien avancée alors que ce n'est pas forcément le cas.

Il faut rappeler que la commune peut encadrer mais pas interdire complètement une opération sauf en espace vert protégé.

- Plusieurs personnes ont également indiqué qu'il était difficile de circuler en vélo en toute sécurité notamment en direction de l'école et de la gare.

La commune a précisé encore une fois que lorsque des requalifications de voiries sont prévues les aménagements cyclables sont réalisés, par exemple avenue Anatole France où a été réalisée une « chaussidoux ». Le problème repose également sur le fait que beaucoup de rues sont trop étroites pour créer des pistes cyclables. Le plan vélo cœur d'Essonne a prévu quelques pistes cyclables mais la commune ne souhaite pas raser des maisons pour élargir des voies et créer des pistes cyclables ; elle fait de son mieux, avec des marquages au sol, des panneaux et va mettre en place une répression pour le stationnement anarchique qui gêne la circulation des vélos et des piétons. Deux postes de garde champêtre / policiers municipaux sont en cours de recrutement.

- Une personne a demandé s'il y a un risque de préemption de l'État au niveau des terrains du corps de ferme

La commune a répondu qu'il n'y a pas plus de risques de préemption de l'État sur ces terrains qu'ailleurs, ça concernerait l'ensemble du territoire communal. Mais, tant que la commune répond à ses objectifs triennaux, il n'y a pas de risque pour que l'État fasse usage de son droit de préemption. Il faut rappeler également qu'il s'agit d'un droit de préemption et non de l'expropriation ce qui signifie que ça s'applique uniquement si les propriétaires vendent leur terrain.

- Une personne a demandé si la réunion publique était une réunion d'information ou de concertation, en d'autres termes s'il est encore possible d'émettre des observations qui peuvent être prises en compte dans le cadre du PLU

La commune a répondu qu'il s'agit bien une réunion de concertation et qu'un registre est disponible en mairie pour recueillir les avis de la population. Ceux-ci peuvent être encore pris en compte dans le cadre du PLU. Il y aura aussi par la suite une enquête publique pendant un mois en mairie au cours de laquelle les habitants pourront émettre des remarques auprès du commissaire enquêteur et celui-ci les prendra en compte ou non en fonction de leur légalité notamment.

- Une personne a demandé si la liaison douce envisagée rue de la Commune de Paris était toujours d'actualité, une réunion de concertation sur les travaux est-elle prévue ?

La commune a répondu que ces travaux sont toujours d'actualité mais les élus ont malheureusement appris il y a peu que le département ne donnera finalement pas de subventions suite à des coupes budgétaires... un financement avec cœur d'Essonne est en discussion mais cela va être plus compliqué.

- Une personne a posé des questions concernant le plan d'alignement aux abords du sentier du parc

La commune a répondu que ce plan d'alignement serait annexé au PLU et continuera à s'appliquer au coup par coup en fonction des projets qui voient le jour aux abords des rues concernées.

- Une personne a demandé s'il pouvait être précisé si réellement il y a obligation d'opération d'ensemble ou si plusieurs petits projets pouvaient être faits au sein des OAP

Il a été répondu qu'une seule opération d'ensemble est imposée ce qui signifie qu'il faut vraiment que l'ensemble des parcelles soient vendues à un promoteur pour qu'il puisse y avoir un projet. Cela ne pourra pas être fait au coup par coup par petites opérations. La commune a également précisé que des règles dans le PLU ont été mises en place pour limiter la densité anarchique telles que des bandes de constructibilité et un encadrement de la densité.

- Une personne a demandé si l'accessibilité à la ZAC du Souchet n'allait pas entraîner un enclavement de ce quartier et des difficultés d'intégration des habitants

Pour rappel la ZAC du Souchet est un projet défini il y a 15 ans avec seulement 2 rues mais il y a quand même une liaison piétonne rue du bon puits. La commune s'est attachée à contrôler la réalisation pour notamment favoriser la qualité des bâtiments. L'aménagement de pistes cyclables au Sud du Souchet et l'aménagement d'une résidence intergénérationnelle avec une salle commune qui pourra accueillir les associations de la ville permettra l'intégration de la population et les échanges entre les différentes personnes des différents quartiers.

- Une personne a demandé si les voiries vont être adaptées à l'augmentation de la population et des voitures

Comme il a été dit précédemment la commune s'attache à refaire et à requalifier les voiries petit à petit en fonction du budget disponible. Il faut rappeler que l'État et la Région imposent à la commune de densifier et de créer des logements mais que malheureusement aucune aide en retour n'est faite pour accompagner la commune dans la réalisation des équipements qui sont nécessaires à l'accueil de nouvelles populations, comme les écoles et la réfection des voiries. La commune négocie avec les aménageurs pour obtenir une participation financière et c'est grâce à cette assez somme qu'elle arrive à financer petit à petit des équipements.

- Une personne a posé une question concernant les OAP prévues avenue Salvador Allende, quel est le potentiel prévu en termes de logements ?

Il est prévu 24 et 43 logements sur ces deux zones, avec une hauteur maximale de R + 2 et des espaces verts. L'objectif est de favoriser une hauteur qui s'intègre dans le bourg tout en favorisant également la présence d'espaces verts à l'arrière. Cela est préférable plutôt que de bétonner à 100 % la parcelle.

- Une personne a demandé, pour améliorer la circulation rue du Bon-Puits, la création d'une voie au sein du parc du château ; cela faciliterait la circulation vers les équipements scolaires

La commune a répondu qu'il n'était pas possible de réaliser des voiries au sein de cet espace privé mais qu'il convient d'être responsable et de respecter les règles de circulation pour favoriser la sécurité des déplacements de tous.

- Une personne a demandé si des commerces étaient prévus au sein de la ZAC du Souchet

La commune a répondu que non, mais pour pallier ce manque, qui est dû au projet réfléchi il y a 15 ans, la municipalité actuelle a prévu au sein de la zone de la marge Jacob des commerces et services tels que des médecins, une pharmacie et une boulangerie.

- Une personne a demandé des précisions sur l'application de la loi sur l'eau et la gestion des eaux de pluie dans le PLU

La commune a indiqué que c'était une question prioritaire au niveau de la ZAC du Souchet et il a été imposé la réalisation de bassin de rétention. Dans le PLU, il est imposé la gestion à la parcelle et il y a des contrôles de la part de cœur d'Essonne.

- Une personne a demandé ce que ce que qu'il est prévu en termes d'aménagement du chemin des Saulx d'Avrainville

L'OAP prévoit dans ce secteur un élargissement de voirie et des insertions paysagères. L'élargissement de voirie va servir à créer du stationnement longitudinal mais il n'y aura pas forcément d'accès sur ce chemin. En revanche une liaison douce est imposée en direction de la RD.

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 09 DECEMBRE 2024

DÉLIBÉRATION n° 2024-69 du 09 décembre 2024

OBJET : URBANISME – Révision du Plan Local d'Urbanisme : débat sur le projet d'aménagement et de développement durable

<p>Nombre de conseillers en exercice : 24</p> <p>Présents et représentés : 20</p> <p>Absent(s) excusé(s) : 4</p> <p>Date de la convocation : 03 décembre 2024</p> <p><i>(Article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales)</i></p>	<p>L'An deux mille vingt-quatre le 09 décembre, à 20h30, le Conseil Municipal de LA NORVILLE dûment convoqué, s'est réuni en Mairie, Salle des Mariages, sous la Présidence de Madame LEGUICHER Fabienne, Maire.</p> <p><u>ÉTAIENT PRÉSENTS</u> : Mesdames, Messieurs LEGUICHER, KLEIN, COLAS, PFEIFFER, LABBE, de CORDIER MELE, MARIOLLE, TREMBLAY, POULIN, PERNEL, GUAFFI, SOULLARD, ESNAULT, BOSSEBOEUF, DEMARQUE, NAZI</p> <p><u>ÉTAIENT REPRÉSENTÉS</u> : Mme GUALINO PETIT a donné procuration à Mme COLAS, M. LAMIRAULT a donné procuration à Mme PFEIFFER, M. GIROLET a donné procuration à Mme de CORDIER MELE, Mme CASTANIA a donné procuration à M. DEMARQUE</p> <p><u>ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS</u> : Mesdames, Messieurs REBOLLO, GUERAND, FRIAS, DEGHAÏE</p>
---	---

Mme NAZI est nommée Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DÉLIBÉRATION n°2024-69 du 09 décembre 2024

OBJET : URBANISME – Révision du Plan Local d'Urbanisme : débat sur le projet d'aménagement et de développement durable

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,

VU la loi n°2003-1208 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat,

VU la loi n°2009-967 du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 relative à l'engagement National pour l'environnement dite Grenelle 2,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR),

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants, R123-1 et suivants et L103-2,

VU le Code de l'urbanisme et notamment son article L153-12 qui précise qu'un débat a lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2023 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Entendu l'exposé de Monsieur l'Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme,

Le Conseil municipal,

Après en avoir délibéré, à L'UNANIMITÉ,

PRECISE que l'article L.151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-

REÇU EN PREFECTURE

le 10/01/2025

4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

TERMES DU DEBAT :

Le projet de PADD établi sur la commune de La Norville qui comporte les trois grandes orientations suivantes :

- Favoriser un renouvellement urbain durable pour le développement de l'habitat et des activités.
- Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain,
- Préserver le patrimoine paysager et environnemental et tenir compte des risques et nuisances.

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.

I. Favoriser un renouvellement urbain durable pour le développement de l'habitat et des activités

Ce premier axe consiste à :

- Développer et poursuivre la diversification de l'offre de logements en lien avec les obligations réglementaires et supra communales de la commune
- Maintenir et développer les équipements et services publics en accompagnement de la croissance démographique
- Pérenniser et développer le tissu économique local, notamment l'offre de commerces et services de proximité

Afin de développer et de diversifier l'offre d'habitat sur le territoire communal, il est envisagé la construction de nouveaux logements au sein du bourg sur des espaces libres, au sein de bâti à reconverter (ferme...) ou sur des espaces actuellement occupés par des activités qui pourraient cesser à l'avenir.

Conformément aux objectifs assignés par le SDRIF-E (Schéma Directeur de la Région Ile de France environnemental) et par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération « Cœur d'Essonne » le nombre de logements au sein de l'enveloppe urbaine devra augmenter de 15% au minimum.

L'effort de production de nouveaux logements se poursuivra donc en faveur d'une diversité du parc favorable à une mixité générationnelle, sociale et urbaine, en vue de respecter les obligations réglementaires en la matière. Il s'agit aussi de faciliter l'accès au logement pour tous : anciens, jeunes et familles.

Le niveau démographique communal à l'horizon 2040 se situe entre 5500 et 6000 habitants. Cela représente une croissance annuelle moyenne de la population comprise entre 1,5 et 2 % sur la durée du PLU.

II. Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain

Cette deuxième orientation vise tout d'abord à préserver l'identité patrimoniale et paysagère de La Norville pour préserver le cadre de vie :

- Préserver les éléments bâtis remarquables et l'église St Denis, classée Monument Historique
- Préserver le caractère paysager des grands parcs et jardins

- Préserver les entrées de ville de qualité et maintenir les perspectives visuelles remarquables

Il s'agit également de veiller au bon fonctionnement urbain et réduire l'usage de l'automobile :

- Conforter le maillage de liaisons douces
- Développer les liaisons cyclables
- Améliorer l'accessibilité de la gare (orientation supra communale).

III. Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace en vue de réduire l'artificialisation des sols

Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

Dans ce cadre, il est envisagé sur la commune de La Norville un développement de l'habitat, des équipements et des activités exclusivement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (occupation des espaces interstitiels, renouvellement urbain...).

Aucune consommation d'espace agricole ou naturel n'est donc envisagée.

Par ailleurs, le PADD comprend les orientations suivantes, en matière de paysage et d'environnement :

- Préserver le patrimoine paysager et environnemental
 - Préserver les éléments constitutifs de la trame agricole, verte et bleue
 - Préserver les continuités écologiques
- Tenir compte des risques et des nuisances
 - Prendre en compte les nuisances liées à la voie ferrée
 - Prendre en compte les risques naturels.

PREND ACTE de la tenue ce jour, au sein du Conseil municipal, du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de Plan Local d'Urbanisme ainsi que le prévoit l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

AUTORISE Mme le Maire ou son représentant à surseoir à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L424-1 du Code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installation ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme (conformément à l'article L153-11 du Code précité).

DIT que la présente délibération sera affichée un mois en mairie.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le Maire
Fabienne LEGUICHER

Le Maire certifie que la présente délibération est exécutoire en application de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
Le Maire
Fabienne LEGUICHER



Certifié exécutoire	
Transmission en Préfecture le	
Affichage ou publication le	

REÇU EN PREFECTURE
le 10/01/2025
Application agréée E-legalite.com



RÉPUBLIQUE FRANCAISE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 11 DECEMBRE 2023

DÉLIBÉRATION n° 2023-63 du 11 décembre 2023

OBJET : URBANISME – Prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune, définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation

<p>Nombre de conseillers en exercice : 24</p> <p>Présents et représentés : 18</p> <p>Absent(s) excusé(s) : 6</p> <p>Date de la convocation : 05 décembre 2023</p> <p>(Article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales)</p>	<p>L'An deux mille vingt-trois le 11 décembre, le Conseil Municipal de LA NORVILLE dûment convoqué, s'est réuni en Mairie, Salle des Mariages, sous la Présidence de Madame LEGUICHER Fabienne, Maire.</p> <p>ÉTAIENT PRÉSENTS : Mesdames Messieurs LEGUICHER, KLEIN, COLAS, PFEIFFER, de CORDIER MELE, MARIOLLE, TREMBLAY, POULIN, PERNEL, GUAFFI, ESNAULT, BOSSEBOEUF, DEMARQUE, CASTANIA</p> <p>ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. LABBE a donné procuration à M. KLEIN, M. REBOLLO a donné procuration à Mme CASTANIA, Mme GUALINO PETIT a donné procuration à Mme COLAS, M. GIROLET a donné procuration à Mme de CORDIER MELE</p> <p>ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS : Mesdames Messieurs SOULLARD, LAMIRAULT, GUERAND, FRIAS, DEGHAÏE, NAZI</p>
--	--

M. BOSSEBOEUF est nommé Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

REÇU EN PREFECTURE

le 14/12/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219104577-20231211-DEL_63-DE

DÉLIBÉRATION n°2023-63 du 11 décembre 2023

OBJET : URBANISME – Prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune, définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification stratégique et réglementaire exprimant sur le territoire de la commune, le projet de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'habitat, de services, de déplacement, d'environnement et d'urbanisme.

Le contexte législatif lié à la planification des documents d'urbanisme a évolué depuis 2008.

Le PLU actuel doit intégrer les nouvelles exigences réglementaires et en particulier :

- Les nouvelles normes issues notamment de la loi Engagement National pour l'Environnement (loi ENE du 12 juillet 2010), de la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR du 24 mars 2014) de la loi n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et du décret N° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.
- Se mettre en compatibilité avec les documents de planification supra communaux, notamment intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires et anticiper leurs évolutions et notamment mettre en compatibilité le PLU avec les documents cadres de CDEA, à savoir le SCoT et le PLH adoptés le 12 décembre 2019, conformément aux dispositions des articles L ;131-4 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Anticiper l'approbation du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) lancé par CDEA.
- Anticiper la prise en compte des objectifs de la loi Climat et Résilience et du SDRIF-E qui vise notamment à tendre vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Une première prescription du PLU a été prise par délibération n°2017-34 le 14 juin 2017.

Cependant celui-ci impose désormais de prendre en compte de nouveaux enjeux liés à l'environnement et au développement durable, impliquant de modifier le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), permettant une parfaite cohérence entre le PLU et le cadre juridique national.

Pour y répondre, il convient d'engager une procédure de révision générale du PLU. C'est également l'opportunité pour la commune de réfléchir sur une vision à moyen terme équilibrée et pérenne pour ses habitants. Cette vision à moyen terme du devenir du territoire permettra notamment à la commune d'anticiper sur les besoins en équipements.

Il a donc été décidé de prescrire la révision du PLU afin de définir les objectifs suivants :

1 - Préserver le cadre de vie tout en respectant les réglementations

La maîtrise de la croissance de la commune et de son développement urbain consiste à orchestrer une expansion urbaine équilibrée tout en respectant les objectifs de construction de logements définis par le Plan Local de l'Habitat (PLH). Cette approche implique une gestion réfléchie de l'utilisation des sols, favorisant la densification là où c'est pertinent tout en préservant les espaces naturels. En alignant le développement urbain sur les directives du PLH, la Commune assure une réponse appropriée aux besoins en logements, tout en garantissant une cohérence avec les exigences en matière d'aménagement du territoire. Cela englobe également la création de quartiers durables, la promotion de la mixité fonctionnelle, et l'intégration de solutions innovantes pour répondre aux défis socio-économiques et environnementaux locaux. Ainsi, la maîtrise de la croissance urbaine s'inscrit dans une vision à long terme, conciliant les aspirations de la population avec les impératifs du développement territorial.

Ce développement urbain doit aussi favoriser les transports en commun et mobilités actives qui constituent une approche essentielle pour promouvoir un système de déplacements durable et

REÇU EN PREFECTURE

le 14/12/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219104577-20231211-DEL_63-DE

efficace. Ainsi, la Municipalité contribue à réduire la congestion routière, les émissions de gaz à effet de serre, tout en améliorant la qualité de l'air et favorisant un mode de vie sain. Cela nécessite des infrastructures adaptées, telles que des pistes cyclables sécurisées et des aménagements piétons.

La collectivité œuvre pour une ville plus accessible, durable, et agréable à vivre, tout en répondant aux enjeux environnementaux contemporains.

2 - Participer activement à la transition écologique

Privilégier la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables constitue une démarche cruciale pour orienter le développement urbain vers la durabilité. En intégrant des normes de performance énergétique dans les nouvelles constructions et en encourageant la rénovation énergétique des bâtiments existants, la commune pourra réduire son empreinte carbone. L'inclusion de dispositions favorisant le recours aux énergies renouvelables et à des matériaux biosourcés contribuent à diversifier le mix énergétique local, renforçant ainsi la résilience énergétique de la communauté. En favorisant ces orientations, la commune s'inscrit dans une vision urbaine durable, capable de répondre aux défis climatiques tout en promouvant l'efficacité énergétique.

Madame le Maire procédera au lancement de toutes consultations nécessaires pour désigner le cabinet d'étude afin d'accompagner la commune pour la réalisation des études liées à la procédure de révision générale.

L'autorisation lui sera donnée pour signer toute convention de prestation d'assistance-conseil avec la DDT pour la révision du PLU, et pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services concernant cette révision.

Madame le Maire sera autorisée :

- à signer tout acte nécessaire pour assurer la conduite de la procédure de révision générale
- à saisir l'autorité environnementale pour l'examen au cas par cas, afin de déterminer si le projet est soumis à une évaluation environnementale
- conformément à l'article L132-15 du Code de l'urbanisme, à solliciter une dotation auprès de l'Etat en compensation des dépenses engagées dans le cadre des études conduites à l'établissement de la révision du PLU
- notifier conformément aux articles L.132-10 à L.132-13 du Code de l'urbanisme, la présente délibération :
 - à Monsieur le Préfet de l'Essonne
 - aux présidents du Conseil régional, du Conseil départemental et de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne
 - aux Présidents de la Chambre de commerce et de l'industrie, de la Chambre des métiers et de la Chambre d'agriculture
 - aux présidents du Syndicat des transports d'Ile de France
 - aux Maires des communes composant la Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne
 - aux Maires des communes voisines
 - aux présidents des EPCI voisins compétents.

Conformément aux articles R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi que dans la prochaine édition du bulletin municipal, sur le site internet de la commune et d'une publication au recueil des actes administratifs.

D'autres part, il est proposé de fixer les modalités de concertation suivantes :

- Modalités de communication obligatoires dans le cadre de la procédure de révision

REÇU EN PREFECTURE

le 14/12/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219104577-20231211-DEL_63-DE

- mise à disposition en Mairie, au Service urbanisme, d'un dossier présentant le projet de révision pendant les jours et aux horaires habituels d'ouverture du service public
- mise à disposition en Mairie, au Service urbanisme, d'un cahier de concertation permettant de consigner les observations, les jours et aux horaires habituels d'ouverture de la mairie
- mise à disposition d'une page pour recueillir les observations sur le site internet de la Mairie
- association des personnes publiques associées
- instauration d'un dialogue avec les associations agréées qui en auront fait la demande
- insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- mise en débat du projet d'aménagement et de développement durable en Conseil municipal.

- Modalités complémentaires proposées par la commune :

- organisation d'au moins une réunion publique et des mesures d'informations portées à la connaissance du public par voie d'affiches apposées en mairie, sur le site internet et sur les panneaux sur l'ensemble du territoire communal puis par avis diffusé dans un flash info
- possibilité d'écrire au maire par courrier ou par mail
- parution d'au moins un article dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-1 et suivants, L101-2, L103-2 et suivants R153-1 et suivants

VU la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain, dite loi SRU

VU la loi N° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat

VU la loi N° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement, loi ENL

VU la loi N° 2010-78 du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'environnement, Grenelle II

VU l'ordonnance N° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

VU le décret N°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012.11 du 5 janvier 2012

VU le décret n° 2013- 1241 du 27 décembre 2013 approuvant le Schéma directeur de la région Ile-de-France

VU la loi N° 2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR

VU la délibération du Conseil régional en date du 19 juin 2014 approuvant le Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France

VU le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 janvier 2008, modifié les 12 avril 2010, 7 février 2011, 19 septembre 2019 et 6 avril 2022, rectifié le 2 septembre 2010 et mis à jour les 22 mai 2008, 13 septembre 2013 et 15 décembre 2015.

VU la délibération n° 2017-34 du 14 juin 2017 portant sur la prescription de la 1^{ère} révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'avis favorable de la Commission d'Urbanisme du 4 novembre 2023,

VU l'avis favorable du Bureau municipal en date du 13 novembre 2023,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de prendre en compte les orientations générales et les prescriptions qui découlent des documents suivants : Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Schéma de Cohérence Territorial (SCOT),

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme n'intègre pas les nouvelles dispositions du contexte normatif qui a évolué depuis la dernière approbation,

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte et/ou être compatible avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT qu'il est important de maîtriser la croissance de la commune,

Après en avoir délibéré,

DIT qu'en application des articles L104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le projet fera l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale

AUTORISE la première révision du PLU sur l'ensemble du territoire de la commune

DONNE tous pouvoirs au Maire pour choisir l'organisme chargé de la révision du PLU

FIXE les objectifs de cette révision du PLU conformément à ce qui a été décrit ci-dessus

FIXE les modalités de la concertation avec les habitants et autres personnes concernées selon les modalités ci-dessus énoncées, pendant toute la période de révision du PLU et jusqu'à son arrêt définitif par le Conseil municipal

RAPPELLE qu'en application de l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme, « L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable »

DIT qu'il est inscrit au budget communal de l'exercice considéré les crédits nécessaires au financement des dépenses afférentes à cette révision du PLU

AUTORISE Madame le Maire à signer tout document relatif à l'exécution de cette délibération

DONNE pouvoir au Maire afin de poursuivre l'exécution de la présente délibération.

Adoptée à L'UNANIMITE

Le Maire certifie que la présente délibération est exécutoire en application de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
Le Maire,
Fabienne LEGUICHER.



Fait et délibéré en séance publique
les jour, mois et an susdits
Le Maire,

Fabienne LEGUICHER

