Département de l'Essonne

Commune de La Norville

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2b : RAPPORT DE PRESENTATION

Analyse de la capacité de densification
et de mutation des espaces bâtis
Justification des choix retenus - Evaluation Environnementale



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

SOMMAIRE

I. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES 6

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS 7

A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 2013 7
B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS 11

III. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN 14

A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SCENARIO « FIL DE L'EAU » 14
B. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN 16
1. SECTEURS A ET B « AVENUE SALVADOR ALLENDE » 16
2. SECTEUR « POLE SERVICE » 17
3. SECTEUR « CORPS DE FERME » 18

IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 19

A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 19
1. FAVORISER UN RENOUVELLEMENT DURABLE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DES ACTIVITES 19
2. PRESERVER LE CADRE DE VIE ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN 26
3. PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL – TENIR COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES 27

1.
2.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 28
OBJECTIFS ET ENJEUX 28
JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 28

V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES 31

A. LE ZONAGE 31
B. LE REGLEMENT 37
1. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES 38
JUSTIFICATIONS DES REGLES CONCERNANT LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 40
JUSTIFICATIONS DES REGLES CONCERNANT LA DESSERTE PAR LES RESEAUX 41
2. TABLEAUX DE SYNTHESE DU REGLEMENT DE CHAQUE ZONE 42
3. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 1 46
4. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 48
5. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 51

6. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 51
C. LES EMPLACEMENTS RESERVES 52
D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES 53

VI. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES 55

A. OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT PRIS EN CONSIDERATION DANS LE CONTEXTE INTERNATIONAL ET NATIONAL 55
B. UNE REPONSE EQUILIBREE AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AUX NIVEAUX INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL. 56
C. RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES 57

VII. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX 58

VIII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES 61

A. LE SCOT DE CŒUR D'ESSONNE 61
B. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE 63
1. OBJECTIFS EN TERMES D'INTENSIFICATION URBAINE (SDRIF-E) 63
2. OBJECTIFS LIES AUX CAPACITES D'EXTENSION (SDRIF-E) 63
3. AUTRES ORIENTATIONS DU SDRIF-E EN TERMES DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT 65
C. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE 67
D. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) 68
E. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) 69
F. SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT 70
G. PLHI DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CŒUR D'ESSONNE AGGLOMERATION 71
H. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) 71
I. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) 71

IX. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 73

A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE 73
1. RESSOURCE EN EAU 73
2. LES RISQUES NATURELS 75
B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL 77
1. EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES ZONES NATURA 2000 ET LES ZNIEFF 77
2. PRISE EN COMPTE ET PRESERVATION DE LA TRAME JAUNE, VERTE, BLEUE 78

C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE 80
D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE 83
1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER 83
2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 84
E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE 85
1. LES VOIES DE COMMUNICATIONS ET LES DEPLACEMENTS 85
2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES 86
3. LES NUISANCES 86
4. LA QUALITE DE L'AIR 87
5. L'ENERGIE 88
F. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 88

X. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 90

XI. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE 96

A. RESUME NON TECHNIQUE 96
1. CONTEXTE SUPRA COMMUNAL 96
OBJECTIFS EN TERMES D'INTENSIFICATION URBAINE 97
OBJECTIFS LIES AUX CAPACITES D'EXTENSION (SDRIF-E) 97
AUTRES ORIENTATIONS DU SDRIF-E EN TERMES DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT 97
2. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL 100
LES COMPOSANTES PHYSIQUES ET NATURELLES DU SITE 103
LES RISQUES ET LES NUISANCES 105
LE PAYSAGE, LE CADRE DE VIE, LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LES RESEAUX 105
3. RESUME DE LA JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 107
4. RESUME DE LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE 108
5. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES 111
B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION 116
C. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU 117

I. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

Les prévisions démographiques :

Le développement démographique de la commune de La Norville est encadré par le **SCOT Cœur d'Essonne** qui devra être mise en compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E). Ces deux documents imposent des objectifs d'optimisation des espaces urbanisés.

Le SCOT Cœur d'Essonne contient les dispositions suivantes :

- « Obtenir une **densité résidentielle** *(nombre de logements par hectare)* **des espaces d'habitat de +15%** et une **densité humaine** *(nombre d'habitants + nombre d'emplois / hectare)* **de +15 %** dans les communes disposant d'une gare […], à l'horizon 2030 »
- Densité minimale de **50 logements par hectare** dans les quartiers aux abords d'une gare
- Enveloppe foncière maximale en extension à vocation résidentielle dominante de **6,5 ha**

Dans le cadre du SDRIF-E qui a été adopté par la Région en septembre 2024, à l'horizon 2040, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité des espaces urbanisés de référence (en raison de la présence d'une gare). Cela représente 277 logements à réaliser sur la commune au cours des 15 prochaines années.

Dans les années à venir, avec la raréfaction du foncier disponible en Ile-de-France, la commune pourrait ainsi connaître un développement démographique plus important que les dernières périodes étudiées dans le rapport de présentation 2.1.

En effet, l'espace urbanisé existant présente des espaces libres pouvant conduire à la réalisation de nouveaux logements entrainant ainsi une augmentation prévisible de la population.

Les prévisions économiques :

La commune accueille actuellement 843 emplois sur son territoire (pour 792 emplois en 2009).
En 2020, 43,3 emplois pour 100 actifs sont disponibles sur la commune, et cet indicateur a progressé de + 3,2 depuis 2009.

Deux zones à vocation économique existent sur le territoire communal et celles-ci vont être confortées mais il n'est pas prévu d'extension. Un pôle commercial est également prévu au sein d'une OAP, ce qui devrait permettre la création de quelques emplois supplémentaires.

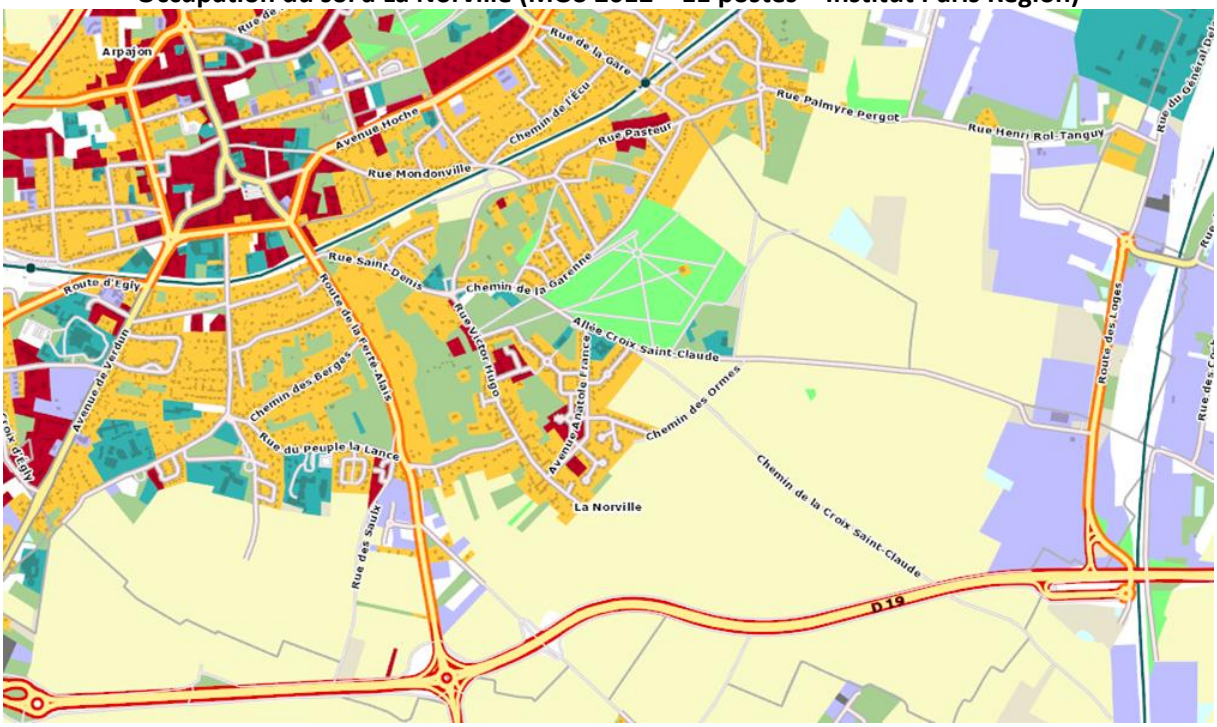
Ainsi, le nombre d'emplois devrait stagner ou augmenter faiblement dans les années à venir.

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 2013

Bilan de la consommation d'espace, selon l'Institut Paris Région :

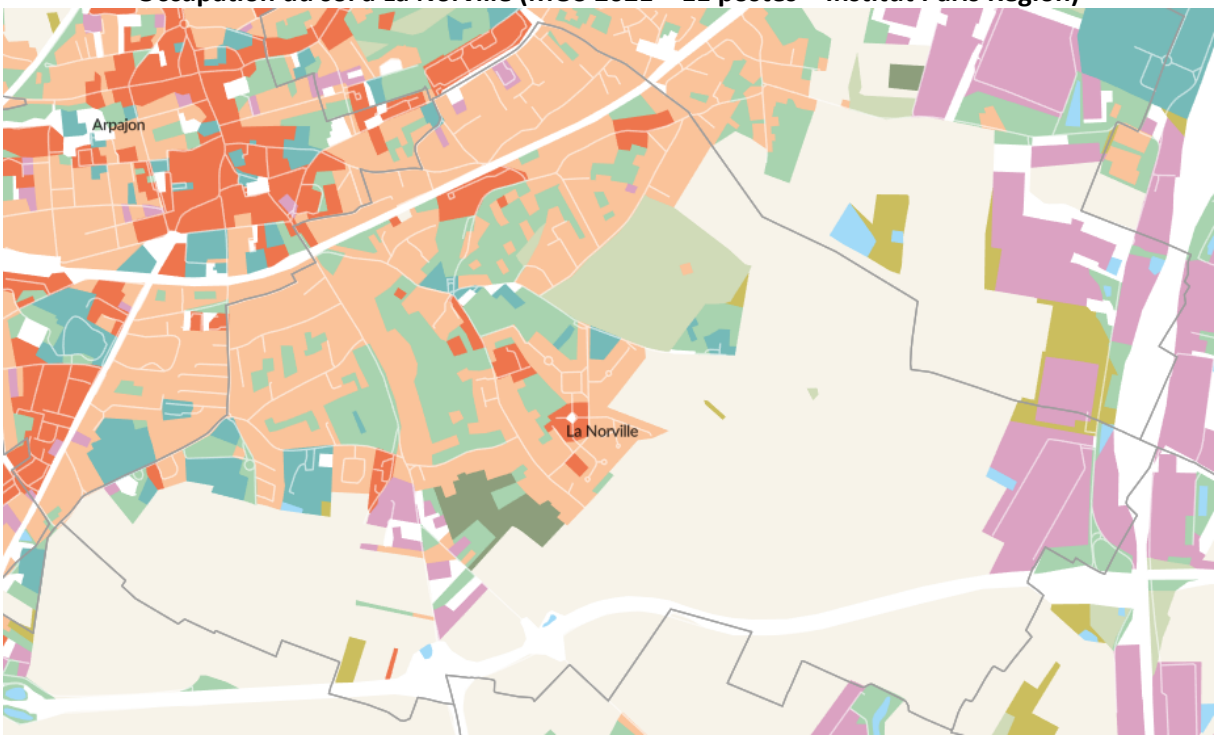
Occupation du sol à La Norville (MOS 2012 – 11 postes – Institut Paris Région)



Occupation du sol simplifiée

- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

Occupation du sol à La Norville (MOS 2021 – 11 postes – Institut Paris Région)



Occupation du sol

- Bois ou forêt
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges, chantiers

Bilan de l'occupation du sol à La Norville ((MOS 2012, 2017 et 2021 – Institut Paris Région)

Norville (la) — **Surfaces en hectares**

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	19.62	19.24	19.08
Milieux semi-naturels	4.1	2.72	2.48
Espaces agricoles	228.38	225.95	220.1
Eau	0.41	0.57	0.94
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**252.51**	**248.47**	**242.61**
Espace ouverts artificialisés	41.52	42.78	42.56
Habitat individuel	101.24	101.91	102.39
Habitat collectif	6.98	9.5	9.5
Activités	22.37	21.96	21.96
Équipements	9.15	9.15	9.15
Transport	23.58	23.58	23.43
Carrières, décharges et chantiers	0.0	0.0	5.75
Total espaces artificialisés	**204.84**	**208.89**	**214.75**
Total communal	**457.36**	**457.36**	**457.36**

Entre 2012 et 2021, selon le MOS, les espaces artificialisés ont progressé de 9,91 hectares, principalement en raison de l'extension des surfaces consacrées aux espaces ouverts artificialisés (+ 1,04 ha), à l'habitat individuel (+ 1,15 ha), à l'habitat collectif (+ 2,52 ha), ainsi qu'aux carrières, décharges et chantiers (+ 5,75 ha). Cette augmentation a toutefois été partiellement compensée par une diminution de la surface occupée par les équipements (- 0,41 ha) et les infrastructures de transport (- 0,15 ha).

De même, entre 2012 et 2021, les espaces naturels agricoles et forestiers ont diminué de 9,9 hectares, en grande partie en raison de la réduction des surfaces dédiées aux bois et forêts (- 0,54 ha), aux milieux semi-naturels (- 1,62 ha) et aux espaces agricoles (- 8,28 ha). En revanche, les surfaces consacrées à l'eau ont augmenté de + 0,53 ha.

Par exemple, comme le montrent les deux images ci-dessous, la construction de logements destinés à l'habitat collectif, réalisée approximativement vers l'année 2016, aux environs de la rue Joséphine Baker, sur des terrains agricoles, a contribué à l'augmentation des espaces artificialisés.

MOS 2012

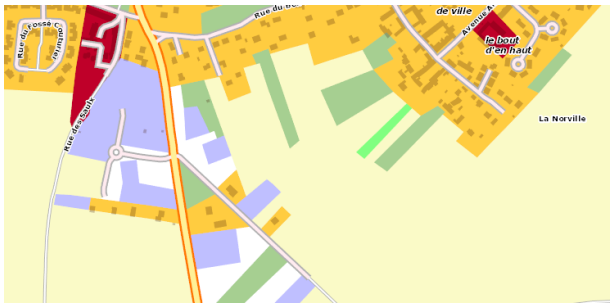


MOS 2021

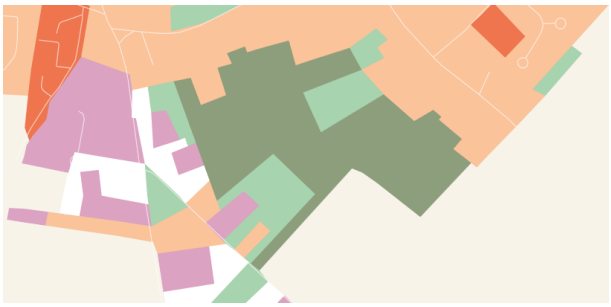


Autre exemple : comme le montrent les images ci-dessous, l'aménagement de la ZAC du Souchet (carrières, décharges et chantiers, identifiés par le MOS 2021, pour une superficie de 5,75 ha) sur des terrains agricoles, a contribué à l'augmentation des espaces artificialisés.

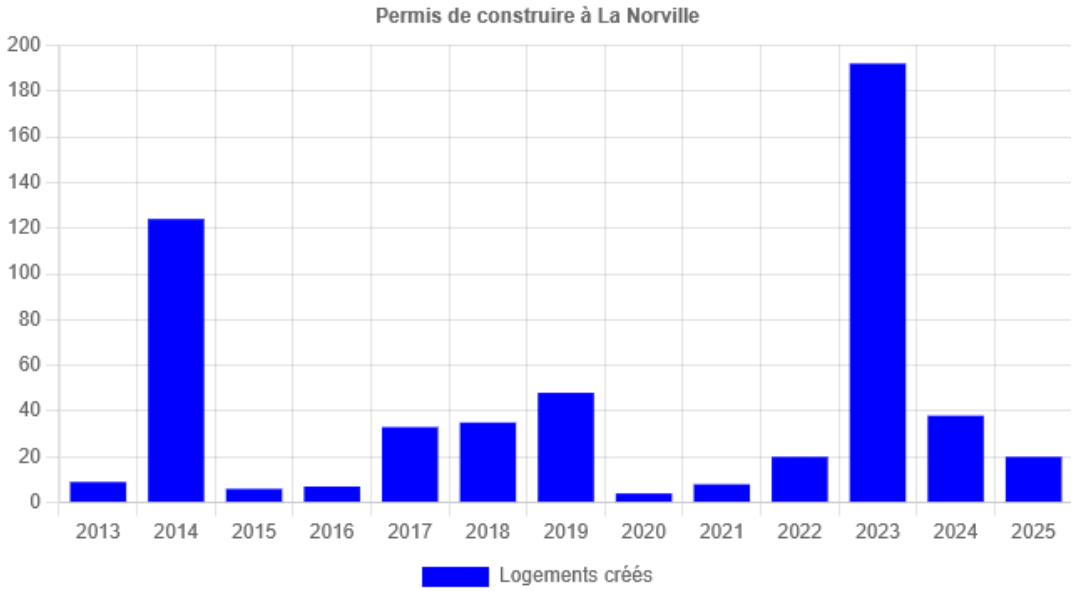
MOS 2012



MOS 2021



<u>Évolution 2021-2025</u>



année	total
2021	8
2022	20
2023	192
2024	38
2025	20
Total	278

Source SITADEL

Depuis 2021, 278 logements ont été créés sur le territoire, dont une large majorité au sein de la ZAC du Souchet. La création de cette ZAC a consommé 5,75 ha, comme précisé ci-avant.
Les autres logements ont été réalisés en densification de l'espace urbanisé.

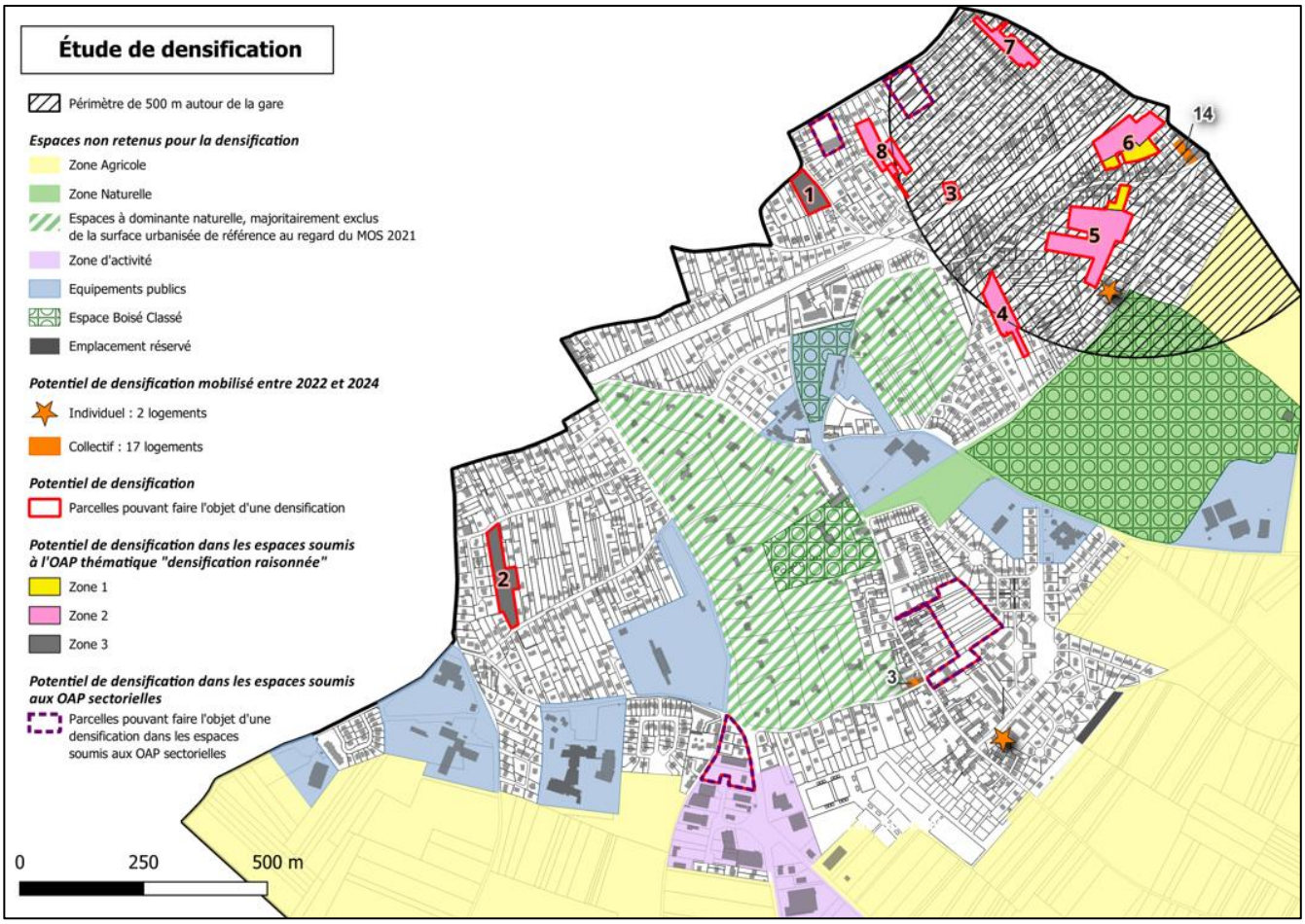
B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis de La Norville porte sur l'ensemble de l'espace urbanisé et plus particulièrement sur le bourg présentant une mixité fonctionnelle (habitat, équipement public, activité agricole…).

Le potentiel de densification

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présents sur la commune a été évaluée selon les angles suivants :

- Le potentiel de logements en diffus de par leur facilité de mise en œuvre (parcelle ayant fait l'objet de division, accès facilité…)
- Le potentiel de requalification du bâti,
- Les espaces libres.



Sur la carte ci-dessus, on observe qu'il reste quelques espaces de densification potentielle « en diffus ». Ils sont identifiés par des numéros et une couleur jaune, rose ou grise, selon la densité appliquée pour calculer le nombre de logement qui pourraient y être réalisés.

Il existe également un potentiel au sein des secteurs qui ont fait l'objet d'OAP sectorielles dans le PLU.

Sont indiqués également les espaces ayant fait l'objet d'un permis de construire accordé entre 2022 et 2024, dont on considère qu'ils seront bâtis à partir de 2024 et entreront ainsi dans le décompte des logements réalisés depuis 2024 en densification.

Source	N° du potentiel de densification	Zone de densification raisonnée	Surface m²	Densité maximale autorisée par l'OAP (lgts/ha)	Nombre de logements estimés
EPFIF	1	3	3510	50	18
EPFIF	2	3	6326	50	32
PLHi	3	2	960	80	8
PLHi	4	2	4910	80	39
PLHi	5	1	1269	200	25
		2	13146	80	105
PLHi	6	1	9341	150	140
		1			
		2			
PLU	7	2	3766	80	30
PLU	8	2	4433	80	35
Total			**47661**	**91**	**432**
Total après application d'un taux de rétention de 50 %					**216**

Les espaces libres numérotés sur la carte de la page précédente sont tous actuellement dans l'espace urbanisé de référence (au regard du MOS 2021). **Ils représentent au total un potentiel de 216 logements, après application d'un taux de rétention de 50 %.** En effet, ces espaces vont être assez difficiles à mobiliser du fait de la multiplicité de propriétaires et de problèmes d'accès.

Les densités retenues pour le calcul du potentiel de logements réalisables sont celles définies dans l'OAP thématique « densité » :

Tableau récapitulatif des densités par zone

	Surface opération (m²)	densité maximale (lgts/ha)
zone 1	< 200	250
	200 à 1500	200
	1500 à 5 000	175
	> 5000	150
	densité minimale	densité maximale (lgts/ha)
zone 2	50	80
zone 3	35	50

Lorsqu'un projet s'étend sur deux ou trois zones différentes, la règle de densité sera appliquée de la manière suivante :

- **Zone 1 et une ou plusieurs autres zones** : la densité sera appliquée en fonction de l'appartenance de chaque terrain à sa zone : les terrains situés en zone 1 respecteront la densité de la zone 1,... et le reste du périmètre du projet sera soumis à la densité affectée à leur zone ;
- **Zones 2 et 3** : la densité la plus importante pourra être appliquée à l'ensemble de l'opération.

En outre, les secteurs qui ont été soumis à OAP sectorielles représentent un potentiel de 174 logements. Avec le potentiel de diffus (216 logements), et les logements autorisés entre 2022 et 2024 (19) on atteint ainsi un total de 409 logements potentiels en densification.

Potentiel de densification		Superficie (ha)	Densité brute (lgts/ha) incluant les VRD	Nombre total de lgts en densification
Logements autorisés en diffus entre 2022 et 2024				19
OAP	**OAP Avenue Salvador Allende (secteur a)**	0,30	80	24
	OAP Avenue Salvador Allende (secteur b)	0,53	80	43
	OAP pôle de service	0,58	50	29
	OAP corps de ferme	1,55	50	78
Autres projets	Logements en diffus (voir étude de densification)			216
	TOTAL		**-**	**409**

Ainsi, l'espace urbanisé de La Norville présente un potentiel de 409 logements en densification.

III. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

A. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement – scénario « fil de l'eau »

En l'absence de révision du PLU, l'état initial de l'environnement de la commune serait amené à évoluer « au fil de l'eau ». Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à un horizon d'une dizaine d'années, en l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état initial de l'environnement constaté au cours des années passées.

Pour rappel, la population a plus que doublé entre 1968 et 2020 (passant de 1687 à 4316 habitants).
Entre 1968 et 2020, le nombre de logements a fortement progressé (+ 1179 logements) sur le territoire communal.

La révision du PLU n'a pas pour effet de consommer des espaces naturels ou agricoles. Elle vise à encadrer la densification du tissu. Le scénario fil de l'eau aurait pu conduire à la réalisation de constructions anarchiques causant des troubles dans le fonctionnement urbain et une perte en matière de cadre de vie (stationnement anarchique, voies trop étroites pour desservir les nouvelles constructions, absence d'insertion paysagère des nouvelles constructions…).

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances de développement constatées, les thématiques environnementales pourraient évoluer comme présenté dans le tableau ci-dessous.

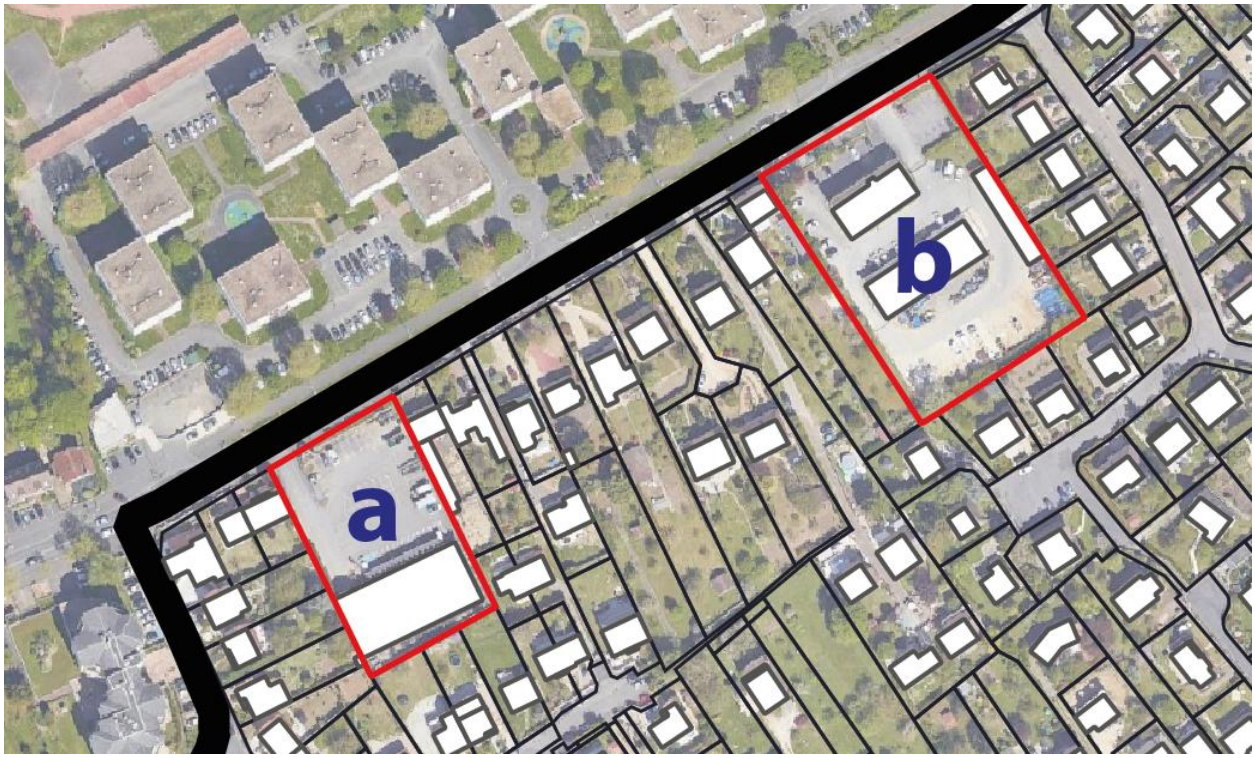
Thématique environnementale		Évolution attendue « au fil de l'eau »
Milieu physique	Relief	Pas de changement attendu
	Géologie	Pas de changement attendu
	Eaux souterraines et superficielles	Pas de changement attendu
	Climat	Effets du réchauffement global
Environnement naturel et paysager	Paysage et patrimoine	Possible modification des paysages urbains du fait d'une intensification anarchique du tissu urbain. Dégradation du patrimoine bâti en l'absence de protection.
	Faune, flore et habitats naturels	Dégradation des espaces naturels sans protection par le PLU

Thématique environnementale		Évolution attendue « au fil de l'eau »
	Zones humides	Dégradation des milieux sans protection par le PLU
	Continuités écologiques	Dégradation des corridors boisés sans protection par le PLU
Réseaux et ressources locales	Gestion de l'eau	Pas de changement attendu
	Gestion de l'énergie	Pas de changement attendu
	Transports et déplacements	Augmentation des problèmes de fonctionnement urbain dus à la densification anarchique des espaces urbanisés.
	Collecte et traitement des déchets	Pas de changement attendu
Santé des populations	Risques naturels et technologiques	Pas de changement attendu
	Pollutions	Pas de changement majeur attendu, à part l'accroissement de la pollution atmosphérique dû à la densification anarchique et démesurée du tissu urbain.
	Nuisances	Pas de changement majeur attendu, à part les nuisances dues à une densification anarchique et démesurée du tissu urbain.

B. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan

A l'horizon 2040, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de La Norville permet le développement de l'habitat au sein d'espaces urbanisés (Zones UB).

1. Secteurs A et B « Avenue Salvador Allende »



Localisation et description du site

Ces secteurs se situent Avenue Salvador Allende, à proximité immédiate de la limite communale Nord avec Saint-Germain-lès-Arpajon. Il s'agit de parcelles orthogonales occupées actuellement par des bâtiments d'activités, implantées au sein d'un quartier pavillonnaire et bordées par des fonds de jardin. En face, côté Saint-Germain-lès-Arpajon, se trouve un quartier d'habitat collectif de hauteur R+4.
La surface totale du secteur A représente environ 0,3 ha et la surface du secteur B, 0,5 ha.

Risques naturels et technologiques

Risques significatifs :

Secteur A :
- « Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » (risque naturel).

Secteur B :
- Un ancien site industriel et/ou d'activités de service SSP3883018 est localisé en secteur B (risque technologique).

Secteurs A et B :
- « Aléa fort » de retrait-gonflement des argiles (risque naturel).
- Adjacents à une canalisation de transport de matières dangereuses (gaz naturel) située avenue Salvador Allende (risque technologique).

Nuisances

Cette zone n'est pas susceptible d'être touchée par des nuisances significatives.

Les milieux naturels

Outre la présence à proximité d'un corridor alluvial en contexte urbain, lié à la présence de l'Orge sur la commune voisine (mentionné au SRCE), le site n'est pas concerné par des milieux naturels présentant un intérêt écologique majeur. Aucune zone NATURA 2000 ou ZNIEFF n'est recensée sur ce site. Une zone humide potentielle de classe B (DRIEAT) est localisée sur la partie Nord du secteur A. Le règlement impose donc aux futurs opérateurs la réalisation d'une étude de caractérisation des zones humides.

2. Secteur « Pôle service »



Localisation et description du site

Le secteur est situé dans le sud du bourg, entre le chemin de Saulx d'Avrainville et la RD 449. Il est actuellement occupé par des bâtiments d'activités et par quelques pavillons. La surface totale du périmètre représente environ 0,57 ha.

Risques naturels et technologiques

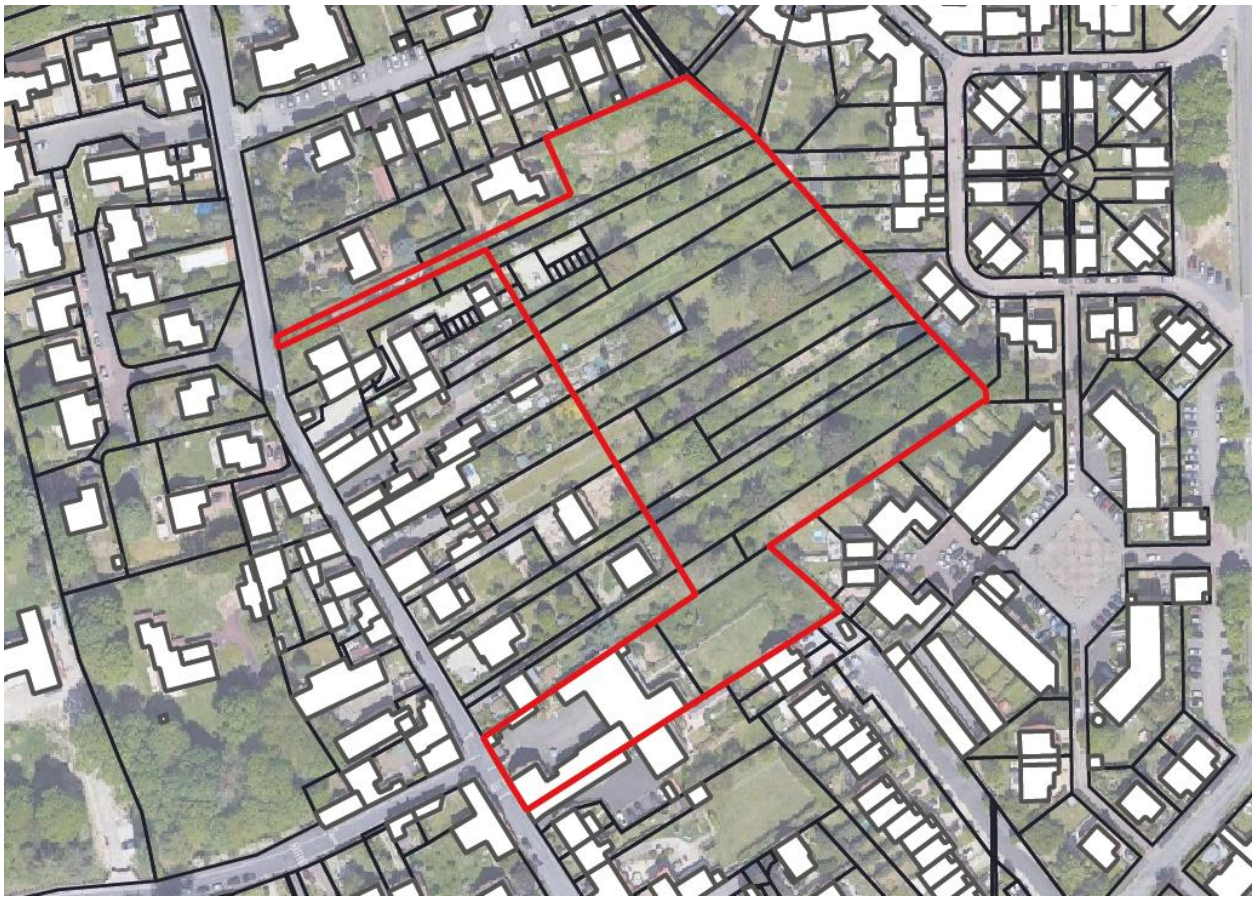
Le secteur est situé en « Aléa moyen » de retrait-gonflement des argiles (risque naturel).

Nuisances

Le secteur est situé dans une zone exposée au bruit (cf. Carte « Réseaux routier départemental dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an » dans le diagnostic du PLU, pièce 2a).

Les milieux naturels
Le site n'est pas concerné par des milieux naturels présentant un intérêt écologique majeur. Aucune zone humide potentielle ou avérée n'est recensée sur ce site, ni aucune zone NATURA 2000 ou ZNIEFF.

3. Secteur « Corps de ferme »



Localisation et description du site
Ce secteur est situé rue Victor Hugo. Il est occupé par un ancien corps de ferme et par des fonds de jardin. La surface totale du secteur représente environ 1,55 ha.

Risques naturels et technologiques
Le secteur est situé en « Aléa moyen » de retrait-gonflement des argiles (risque naturel).

Nuisances
Cette zone n'est pas susceptible d'être touchée par des nuisances significatives.

Les milieux naturels
Le site n'est pas concerné par des milieux naturels présentant un intérêt écologique majeur. Aucune zone humide potentielle ou avérée n'est recensée sur ce site, ni aucune zone NATURA 2000 ou ZNIEFF.

IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2.1 du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements et de transports et déplacements qui peuvent être résumées en trois grandes orientations :

- Favoriser un développement durable pour le développement de l'habitat et des activités
- Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain
- Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

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

a) Objectif démographique et de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Estimation du point mort entre 2021 et 2040

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants
Il est pris pour hypothèse une baisse du nombre de logements vacants (levée de vacance correspondant à 13 logements) et une légère réduction des résidences secondaires passant de 41 à 35 logements à l'horizon 2040. **En effet, le taux de vacance est actuellement de 4 %, ce qui est assez faible, et correspond donc à un taux structurel qui ne peut guère baisser davantage.**

	1999	2009	2014	2020	2040
Ensemble	1 490	1 635	1 676	1 830	
Résidences principales	1 422	1 560	1 584	1 716	
Résidences secondaires et logements occasionnels	23	21	19	41	35
Logements vacants	45	54	74	73	60

Source : INSEE

Le desserrement des ménages

Depuis 2014, la taille des ménages a diminué (2,59 à 2,51 personnes/ménage). Il est pris pour hypothèse une légère diminution de cette taille moyenne des ménages à l'horizon 2040 à 2,41 pers/ménage, soit – 0,1 personne par ménage au cours des prochaines années.

En effet, la commune est attractive pour les familles qui s'éloignent de l'agglomération parisienne à la recherche d'une maison individuelle. De plus, une partie non négligeable du parc de logements a été réalisée dans les années 1970-1990, et les primo accédants de ces logements vont donc progressivement les quitter dans les 20 prochaines années. Ces logements seront donc occupés à nouveau par des familles au lieu de personnes seules ou de couples âgés, ce qui va faire augmenter la taille des ménages.

Ce phénomène va donc contrebalancer celui du desserrement des ménages lié aux divorces et à la décohabitation des jeunes. De plus, les jeunes décohabitent peu à La Norville, puisque l'offre de formations et d'emplois n'y est pas suffisante.

Néanmoins, la tendance nationale de la baisse du nombre de personnes par ménage est à prendre en compte (moins d'enfants par femme). La baisse de la taille des ménages estimée à -0,1 personne paraît donc tout à fait réaliste.

Calcul du point mort

	2014-2020	2021-2040
Evolution des logements inoccupés	21	-19
Renouvellement du parc	-	-
Taille moyenne des ménages	2,59 - 2,51	2,41
Desserrement	5	93
POINT MORT	26	74

Ainsi, 74 logements doivent être réalisés sur la commune entre 2021 et 2040 afin de maintenir le niveau de population actuel.

Objectif démographique

A l'horizon 2040, l'objectif démographique communal est situé entre 5500 et 6000 habitants, soit environ 1,7 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU. Cela nécessite la réalisation d'environ 650 logements en tenant compte d'un point mort estimé à 74 logements.

	Référence	Programmation PLU (arrondi à la dizaine près)	
Date	**2021**	**2040**	
Population	**4359**	**Objectif démographique**	**5750**
		Variation démographique	1390
	2,51	Taille des ménages	**2,41**
		Besoin en logements pour assurer la croissance démographique	**577**
		Point mort	74
		Total du besoin en logements en tenant compte du point mort	651
Parc de RP	**1716**	**Parc de logements à terme**	**2367**

Cet objectif permet d'inverser la dynamique démographique constatée depuis 2014 (stagnation / augmentation faible de la population).

	Années	Habitants	Variation	Taux d'évolution annuel moyen
Evolution 1968 - 2019	1968	1687		
	1975	2035	348	2,72%
	1982	2318	283	1,88%
	1990	3822	1504	6,45%
	1999	3944	122	0,35%
	2009	4101	157	0,39%
	2014	4107	6	0,03%
	2024	4359	252	0,60%
Programmation PLU	**2040**	**5750**	**1391**	**1,7%**

Programmation de logements entre 2024 et 2030

Programmation 2022-2040		Superficie (ha)	Densité brute (lgts/ha) incluant les VRD	Nombre total de lgts	dont densification	dont extension
Logements autorisés en diffus entre 2022 et 2024				**19**	**19**	
ZAC du Souchet - logements autorisés entre 2022 et 2024				**242**	**0**	**242**
OAP	**OAP Avenue Salvador Allende (secteur a)**	0,30	80	24	24	0
	OAP Avenue Salvador Allende (secteur b)	0,53	80	43	43	0
	OAP pôle de service	0,58	50	29	29	0
	OAP corps de ferme	1,55	50	78	78	0
Autres projets	Logements en diffus (voir étude de densification)	4,71	50	216	216	0
	PROGRAMMATION 2022-2040		-	**651**	**409**	**242**

Entre 2022 et 2040, il est programmé 650 logements environ dont :

- 19 logements en diffus autorisés entre 2022 et 2024 (on estime environ 2 ans entre l'obtention du permis et la réalisation effective du logement)
- 242 logements au sein de la ZAC du Souchet (PC déjà accordés)
- 174 logements au sein des OAP sectorielles
- 216 logements en diffus (voir étude de densification dans le chapitre II.B)

A l'horizon 2040, il est ainsi estimé que 650 logements environ seront mis en œuvre sur le territoire et contribueront à l'atteinte de l'objectif démographique communal.

Objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

La commune se fixe un objectif de lutte contre l'étalement urbain et entend prioriser les opérations de reconversion du bâti et de construction sur les espaces libres du tissu urbain. Ainsi, l'atteinte de l'objectif démographique communal passera uniquement par la création de logements en densification de l'espace urbain existant. La ZAC était en effet créée antérieurement à l'approbation du PLU.

Le SDRIF-E et le SCOT Cœur d'Essonne imposent en effet un objectif d'accroissement de la densité résidentielle avec une augmentation d'au moins 15 % du nombre de logements au sein des zones d'habitat existantes soit la création de 277 logements minimum à l'horizon 2040.

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.

Le développement de l'urbanisation sur la commune permettra de développer et diversifier l'offre d'habitat, mais aussi de développer les activités économiques et l'offre d'équipements.

b) Développer et poursuivre la diversification de l'offre de logements en lien avec les obligations règlementaires et supra communales de la commune

Depuis les années 60, de manière générale, l'étalement urbain a entraîné une consommation des surfaces agricoles. Il est donc aujourd'hui important de préserver ces espaces et de privilégier, à un horizon 2040, une politique de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres ou interstitiels au sein du tissu urbain existant afin d'y développer l'habitat.

L'analyse du potentiel de densification du tissu urbain existant, au regard d'une densité urbaine raisonnable, permet d'envisager la réalisation d'environ 409 logements supplémentaires sur les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain (avec application d'un taux de rétention sur le diffus).

Concernant la réalisation de nouvelles constructions « en diffus » au sein du tissu urbain existant, la commune souhaite procéder à une densification raisonnée, en maintenant des espaces perméables et naturels.

La commune envisage par ailleurs un développement et **une diversification de l'habitat** afin de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement sur la commune :
- en poursuivant l'offre de logements de petite et moyenne taille en locatif privé et social sur les nouveaux programmes
- en poursuivant l'offre de logements en accession.

Programmation 2022-2040		**Superficie (ha)**	**Densité brute (lgts/ha) incluant les VRD**	**Nombre total de lgts**	**% de logements sociaux**	**Nb LS créés**
Logements autorisés en diffus entre 2022 et 2024				**19**		**0**
ZAC du Souchet - logements autorisés entre 2022 et 2024				**242**	**50%**	**121**
OAP	**OAP Avenue Salvador Allende (secteur a)**	0,30	80	24	**50%**	**12**
	OAP Avenue Salvador Allende (secteur b)	0,53	80	43	**50%**	**22**
	OAP pôle de service	0,58	50	29	**50%**	**15**
	OAP corps de ferme	1,55	50	78	**60%**	47
Autres projets	Logements en diffus (voir étude de densification)	4,71	50	216	**50%**	148
	PROGRAMMATION 2022-2040		**-**	**651**		**3**

Bilan relatif aux logements sociaux	
Nombre de Résidences principales (RP) au 1er janvier 2023 (INSEE 2020)	**1716**
Nombre de logements sociaux (LS) au 1er janvier 2023	**226**
Taux de logements sociaux au 1er janvier 2023	**13,2%**
Estimation du nombre de RP nouvelles entre 2024 et 2040	651
Estimation du nombre de LS nouveaux entre 2024 et 2040	364
Taux de logements sociaux au 1er janvier 2040	**25%**

La programmation du PLU permet d'envisager à terme un taux de 25 % de logements locatifs sociaux sur la commune. Pour ce faire, il est imposé 50 % de logements sociaux au sein des OAP sectorielles (60 % dans le secteur du corps de ferme), et dans le règlement, 25 % de logements sociaux pour les opérations de 4 à 11 logements et 50 % pour les opérations de 12 logements et plus.
En outre, le règlement du secteur UBa autorise désormais les logements locatifs sociaux, afin notamment de permettre la réalisation d'un projet de 5 LLS aux abords de l'école.

c) Maintenir et développer les équipements et services publics en accompagnement de la croissance démographique

Pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, la Municipalité souhaite que le développement de l'habitat soit accompagné par le maintien et le développement des équipements et des services publics.
L'école Louis Pasteur sera repensée afin d'accueillir les élèves dans les meilleures conditions. Elle comptera plus de classes et intègrera désormais des espaces verts et le centre de loisirs.

La Municipalité a également la volonté de développer les services de santé en favorisant l'implantation d'une maison médicale au sein du bourg (OAP « pôle de services »).

La commune souhaite enfin maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques.

Estimation du besoin en termes d'équipements scolaires au regard du développement envisagé

La commune dispose de plusieurs établissements scolaires :
- École maternelle La Galanderie
- École primaire Louis Pasteur
- Collège Jean Moulin
- Collège Albert Camus

Effectif 2024/2025

	nb de classes	nombre d'élèves total	Nombre de classes vides ou de locaux pouvant être transformés en classe	moyenne élèves / classe
Total maternelles	6	140	1	23
Total élémentaires	13	323		25

463 élèves au total sont scolarisés à La Norville.

Estimation de la capacité résiduelle d'accueil des écoles

	Etat des lieux		**Scénario**
	2024/2025		**Horizon 2040**
Nombre de résidences principales (INSEE)	1716	Nombre de résidences principales en 2040 (point mort déduit)	2293
Nombre d'élèves scolarisés	463	Nombre total d'élèves à l'horizon 2040	619
Nombre moyen d'élèves par résidence principale	0,27	Nb de classes nécessaires	22
		Nb de classes disponibles à terme	24
		Nombre de classes à ouvrir	0

A l'horizon 2040, il est pris pour hypothèse un nombre de résidences principales égal à 2293 logements (voir programmation de logements, point mort déduit).

En prenant le ratio de 0,27 élèves par logement, le nombre total d'élèves à scolariser en 2040 est estimé à 619, contre 463 actuellement. Cela nécessite 22 classes, en prenant une hypothèse de 28 élèves par classe. Or la capacité des écoles à terme est de 24 classes.

En effet, un projet de démolition / reconstruction de l'école Pasteur est actuellement à l'étude pour augmenter sa capacité de 2 à 4 classes, soit au total 15 à 17 classes élémentaires. En effet, un espace modulaire pourra être scindé en deux classes si nécessaire. La phase de réalisation des travaux est prévue pour 2026-2027.

Ces travaux sont donc en adéquation avec le développement démographique prévu.

d) Pérenniser et développer le tissu économique local

Afin de répondre aux besoins des habitants et aux principes de développement durables, la commune souhaite encourager une offre commerciale de proximité (boulangerie,… au sein du futur pôle de service dans l'OAP), ainsi que la pérennisation voire le développement des activités économiques au sein des zones d'activités. Le règlement des zones UE permettra de remplir cet objectif.

L'activité agricole tient également une place importante que la commune entend conserver en préservant ces espaces et en favorisant la pérennité des exploitations.

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

a) Préserver l'identité patrimoniale et paysagère de La Norville pour préserver du village, ainsi que la qualité du cadre de vie

Le centre-bourg présente une forte richesse patrimoniale, témoignant de son caractère historique. Afin de préserver l'identité de La Norville et la qualité de son cadre de vie, l'aspect traditionnel du secteur ancien doit être préservé par un règlement adapté (notamment des normes pour la construction de nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles).

Il conviendra ainsi de prendre en compte le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Saint-Denis, classée Monument Historique, en y préservant la qualité architecturale du bâti. Ce Périmètre englobe une partie du bourg et notamment le Château de La Norville et son parc.

Il s'agira également de protéger les éléments de patrimoine bâti remarquable de La Norville, et notamment :

- la mairie
- l'ancienne mairie-école
- la maison de Célestine de Varreux
- le centre culturel
- le lavoir situé rue pasteur
- les murs de clôture en pierre

En outre, le périmètre délimité des abords de l'église englobe deux quartiers composés de vastes parcs et jardins, dont il convient de préserver le caractère paysager en y limitant fortement la constructibilité. Ceci va dans le sens du SDRIF-E, qui prend comme référence le MOS 2021, au sein duquel ces espaces sont majoritairement inscrits comme espaces de parcs, donc sortis de la surface urbanisée de référence.

De plus, les entrées de ville de la commune sont globalement de bonne qualité paysagère, ainsi, il est important de veiller à empêcher leur dégradation. Il en va de même pour les perspectives visuelles remarquables, qu'il convient de préserver.

b) Veiller au bon fonctionnement urbain et réduire l'usage de l'automobile

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements doux, l'usage des transports en communs ainsi que les déplacements alternatifs afin de réduire la pollution de l'air et la consommation d'énergie fossile.

Pour ce faire, les liaisons douces existantes sont protégées au plan de zonage, et l'OAP thématique pour une densification raisonnée identifie les liaisons douces structurantes à réaliser pour promouvoir un maillage cohérent au sein du bourg.

Il convient aussi de poursuivre le développement du réseau cyclable en lien avec le Plan Vélo de Cœur d'Essonne Agglomération afin de garantir des conditions de confort et de sécurité satisfaisantes pour les usagers.

Enfin, la commune souhaite que l'intermodalité soit développée aux abords de la gare de RER C, afin que les habitants de La Norville puissent davantage utiliser ce moyen de transport en disposant de conditions de sécurité et d'efficacité optimales.

3. Préserver le patrimoine paysager et environnemental – Tenir compte des risques et nuisances

a) Rappel des objectifs chiffres de modération de la consommation d'espace en vue de réduire l'artificialisation des sols

Depuis les années 60, de manière générale, l'étalement urbain a entraîné une consommation de surfaces agricoles et naturelles. 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.

b) Préserver le patrimoine paysager et environnemental

Le concept de trame agricole, verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal. Ces trames ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

De plus il est indispensable d'assurer au maximum la continuité des espaces naturels afin de constituer une véritable trame verte et bleue favorable à la biodiversité.

c) Tenir compte des risques et des nuisances

La voie ferrée du RER C, traversant le Nord de la commune, génère des nuisances sonores du fait de sa proximité avec l'habitat. Afin de réduire l'impact du bruit sur la santé et la qualité de vie, la nuisance sonore est à prendre en compte dans les aménagements et les projets de constructions (recul des constructions, isolement acoustique, …).

Par ailleurs, le territoire de La Norville est exposé à plusieurs risques naturels qu'il convient de prendre en compte dans un souci de protection des personnes et des biens. Pour ce faire, le PLU intègre et présente ces données, et en particulier le règlement au sein duquel des dispositions sont prévues pour limiter les risques.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Objectifs et enjeux

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur le territoire ainsi que sur plusieurs secteurs afin de répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- **Pour l'ensemble du territoire communal :**
  - Prendre en compte les principes du développement durable sur le territoire
  - Préserver et renforcer la trame verte et bleue communale
  - A l'échelle de la construction, favoriser les principes de l'habitat bioclimatique et favoriser les économies d'énergies et l'utilisation d'énergies renouvelables.
  - Favoriser une densification raisonnée et qualitative de l'espace urbanisé.

- **Pour les OAP sectorielles :**
  - Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine
  - Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages ainsi que des modalités de stationnement optimales
  - Concevoir une insertion paysagère et écologique

2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

a) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

- *OAP pour la prise en compte du développement durable dans les projets*

Une OAP thématique a été définie pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions sur la commune. Cette OAP thématique concerne l'ensemble du territoire et définit des orientations à différentes échelles, pour une prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets. Ces orientations concernent notamment la préservation des espaces naturels et paysagers, l'éco-gestion, ainsi que les problématiques de santé et de confort. Ces orientations permettent donc de généraliser les principes de préservation de l'environnement et des ressources et d'assurer des bonnes conditions de vie aux futurs usagers et habitants. De plus, cette OAP thématique permet aussi la prise en compte du développement durable à l'échelle de la construction. Les orientations qui y figurent concernent la prise en compte des principes de l'habitat bioclimatique, les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

- *OAP pour la prise en compte du développement durable à l'échelle de la construction*

Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour les nouvelles constructions permettra de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants.

- *OAP Trame verte et bleue*

Une OAP thématique a été définie sur l'ensemble du territoire pour la prise en compte des trames vertes et bleues.

Une carte (cf. document des OAP) localise les différents éléments constitutifs de ces trames, ainsi que les continuités écologiques. En parallèle, des orientations sont définies pour chaque type d'espace ou d'élément, afin de favoriser leur préservation et le cas échéant leur mise en valeur.

- *OAP pour une densification raisonnée et qualitative de l'espace urbanisé*

La commune souhaite veiller à ce que les nouvelles opérations s'intègrent au mieux dans le tissu urbain existant, tout en favorisant l'optimisation du foncier consommé.
Il a donc été décidé de définir des densités de logements adaptées à la morphologie et aux caractéristiques particulières des différentes zones.
La proximité de la gare a également été prise en compte, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération, et parce que l'urbanisation dans ce secteur représente un levier pour l'amélioration de la qualité de l'air et du cadre de vie en général, en limitant les déplacements automobiles.
Les différentes zones concernées sont représentées sur la carte « OAP thématique pour une densification raisonnée et qualitative de l'espace urbain » en pièce écrite des OAP.
En outre, afin d'atteindre l'objectif d'une densification qualitative d'un point de vue paysager écologique et du fonctionnement urbain, des orientations concernant les éléments de paysage et de nature à préserver et conforter sont prévues. De même, afin de parvenir à terme à un maillage global et cohérent sur le territoire, des liaisons douces et viaires sont imposées dans le cadre d'opérations d'ensemble au sein des quartiers qui le nécessitent et qui possèdent un potentiel en la matière.

b) Les Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles

Ces OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur les secteurs spécifiques suivants :

- Secteurs A et B **« Avenue Salvador Allende »**
- Secteur **« Pôle Service »**
- Secteur **« Corps de Ferme »**

Les secteurs soumis au respect des OAP ont été retenus en raison de leur caractère stratégique pour le développement de l'habitat (et commercial/d'activités concernant le secteur « Pôle service ») et de leurs enjeux en matière de :

- insertion architecturale et/ou urbaine,
- accessibilité,
- paysagement.

Elles permettront ainsi de :
Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine, afin permettre à ces opérations d'être une valeur ajoutée en termes de cadre de vie pour la commune.

Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et du stationnement, afin de sécuriser au maximum les déplacements aux abords du site et d'y garantir une bonne desserte.

Concevoir une insertion paysagère et écologique, afin de favoriser la qualité environnementale et paysagère des opérations, créer des effets « porte d'entrée ».

Programmation sur les secteurs soumis aux OAP pour le développement de l'habitat

Programmation		Superficie (ha)	Densité brute; (lgts/ha) incluant les VRD	Nombre total de lgts estimé
OAP	**OAP Avenue Salvador Allende (secteur a)**	0,3	80	24
	OAP Avenue Salvador Allende (secteur b)	0,53	80	43
	OAP pôle de service	0,58	50	29
	OAP corps de ferme	1,55	50	78

Pour assurer la préservation caractère architectural et urbain du bourg et limiter les problèmes en matière de fonctionnement (stationnement, sécurisation des circulations), les densités imposées sont de :

- 80 lgt/ha : **OAP Avenue Salvador Allende (secteurs a et b)**
- 50 lgt/ha : **OAP pôle de service et OAP corps de ferme**

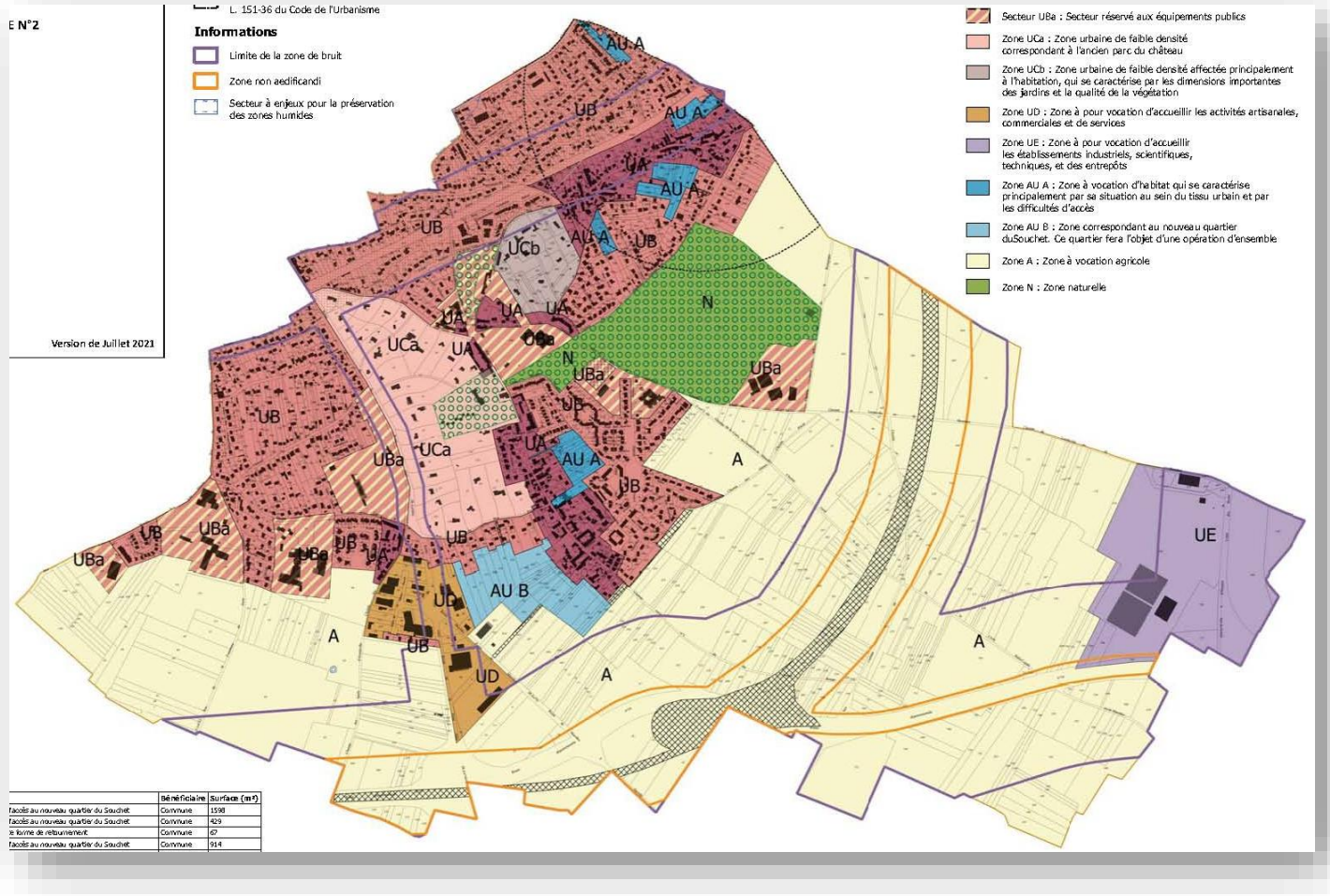
Pour rappel, la densité des espaces d'habitat en 2013, en logements par hectare, était de 13,8. (Source : Référentiel territorial du SDRIF).
Ces densités vont permettre d'accroitre de manière raisonnée la densité d'habitat sur le bourg, en cohérence avec les objectifs du SCOT et du SDRIF-E.

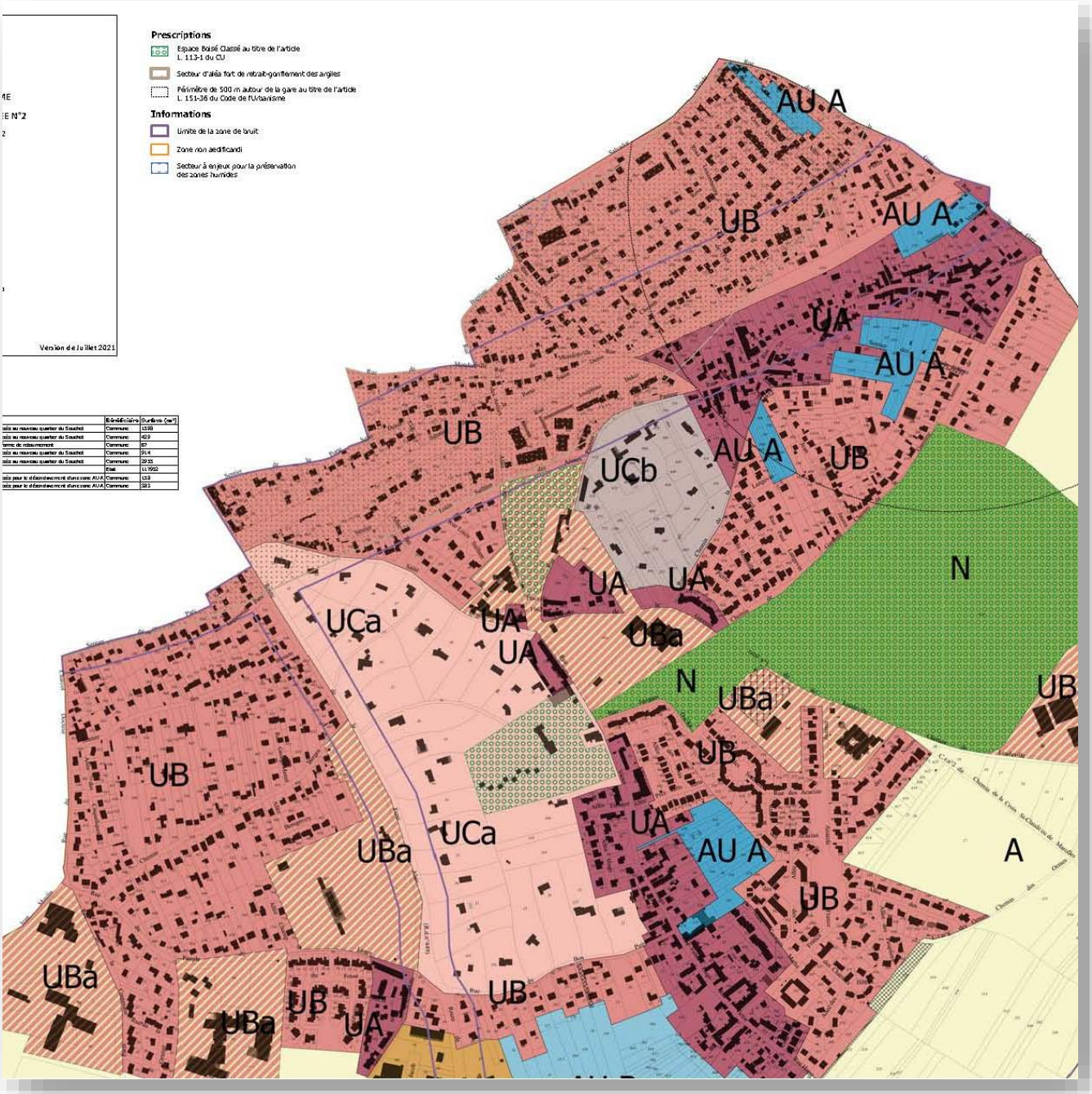
Les densités imposées ont été également définies en fonction de la facilité d'accès et de desserte aux abords des secteurs, mais aussi du tissu urbain existant dans l'environnement urbain immédiat.

V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES

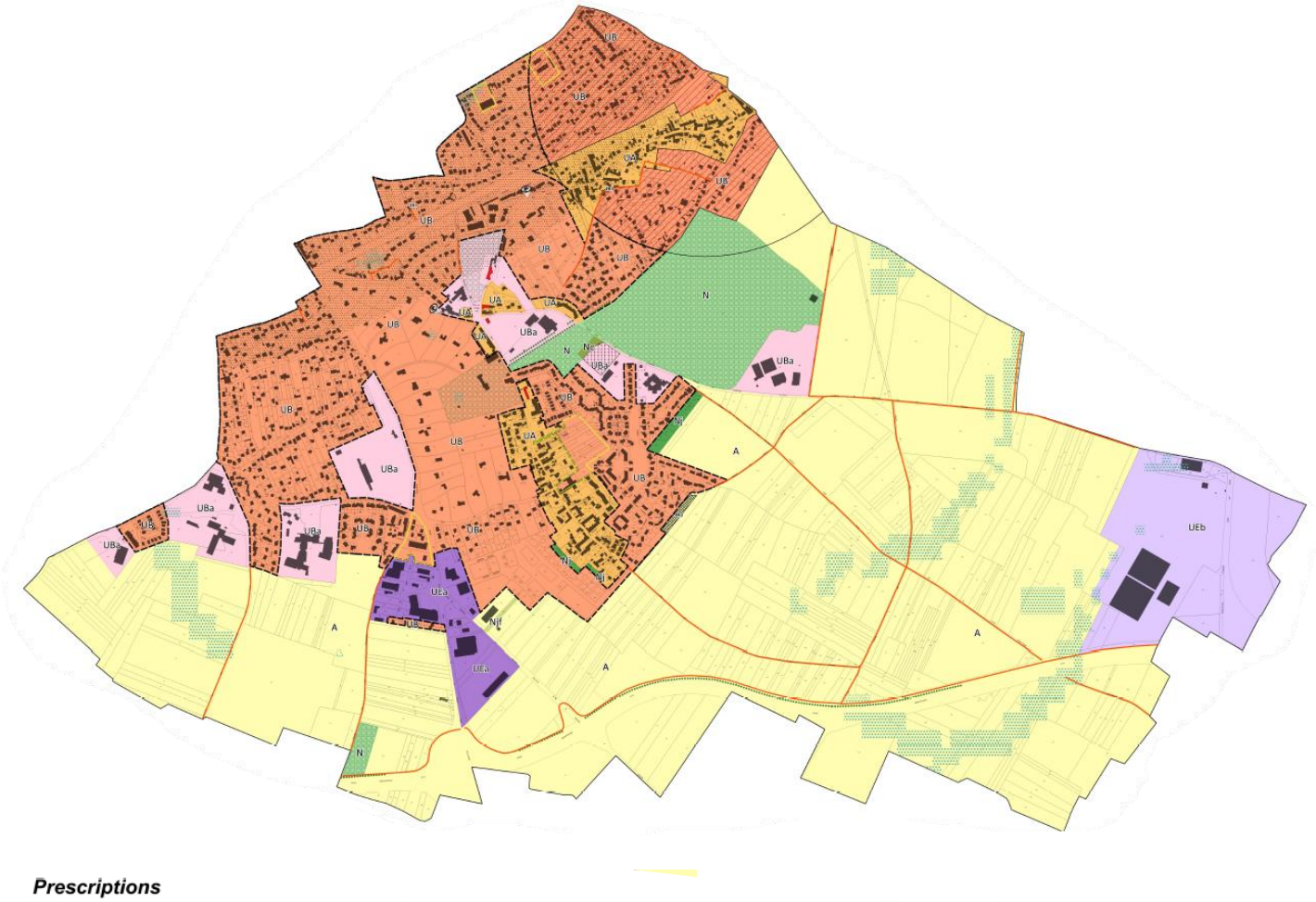
A. LE ZONAGE

Règlement graphique du PLU initial (dernière approbation le 06 avril 2022)




Prescriptions
Espace Boisé Classé au titre de l'article L. 113-1 du CU
Secteur d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles
Périmètre de 500 m autour de la gare au titre de l'article L. 151-36 du Code de l'Urbanisme
Informations
Limite de la zone de bruit
Zone non aedificandi
Secteur à enjeux pour la préservation des zones humides
Version de Juillet 2021
AU A
UB
UA
UCb
UCa
UBa
N
A

Règlement graphique du PLU révisé



Prescriptions

Secteurs soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

OAP "densification raisonnée" :

Zone 1 (Zone UA)

Zone 2

Zone 3

Zone humide potentielle de classe B (DRIEAT)

Éléments à préserver au titre de l'article L.113-1 du CU

Espace Boisé Classé

Éléments à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU

Patrimoine bâti remarquable

Espace paysager protégé

Alignements d'arbres

Vue remarquable

Éléments à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU

Cheminement piétonnier

Informations

Secteur d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles

Périmètre de 500 m autour de la gare

Zones et secteurs

Zone UA

Zone UB

Secteur UBa

Secteur UEa

Secteur UEb

Zone A

Zone N

Secteur Nj

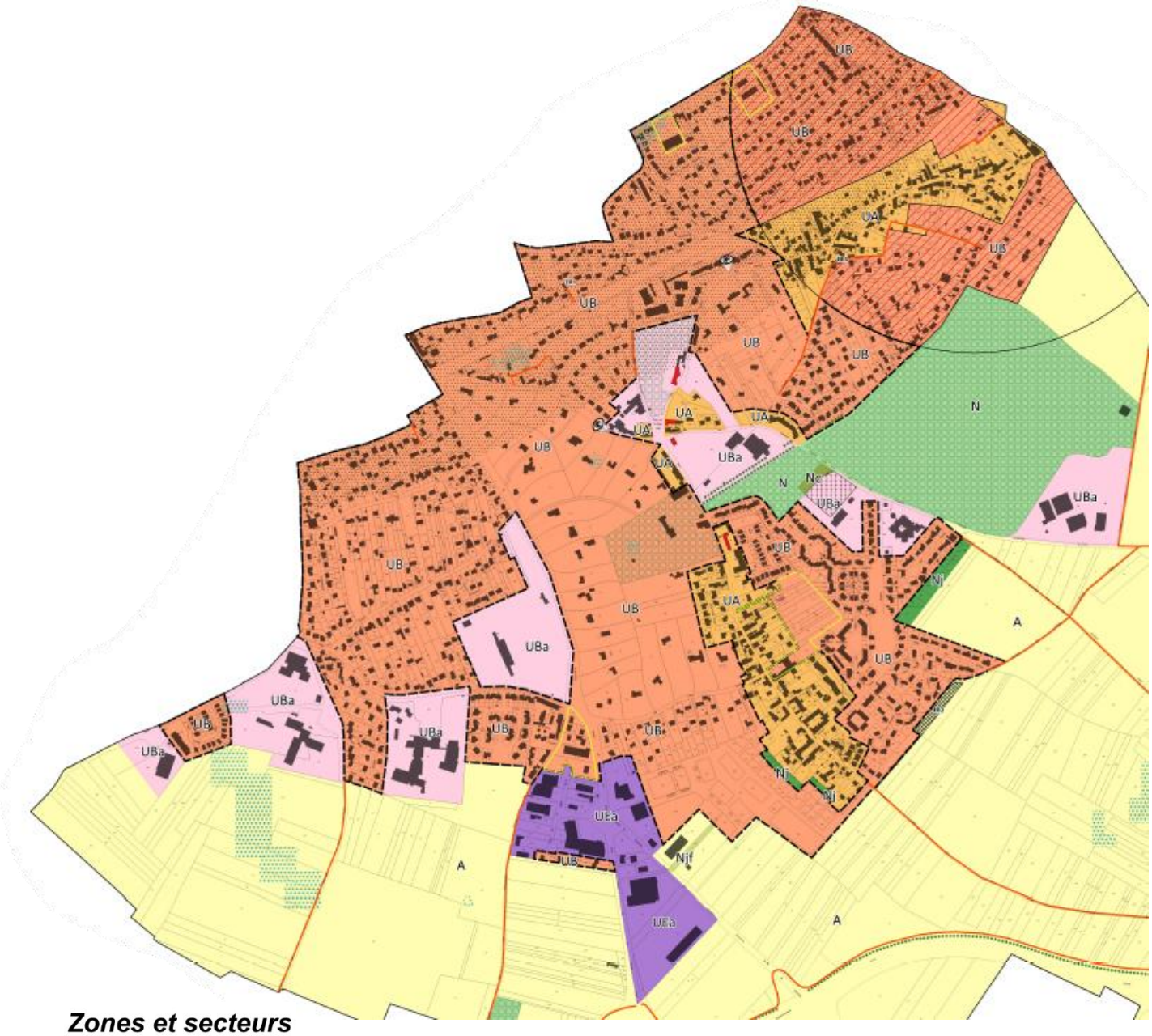
Secteur Njf

Secteur Nc

Emplacement réservé

ER n°	Destination	Bénéficiaire	Surface m²
01	Réalisation d'une plateforme de retournement	Commune	67
02	Création d'une voie douce	Commune	2955
03	Création d'une liaison douce	Commune	158

Zoom sur le bourg



Zones et secteurs

- Zone UA
- Zone UB
- Secteur UBa
- Secteur UEa
- Secteur UEb
- Zone A
- Zone N
- Secteur Nj
- Secteur Njf
- Secteur Nc

Les orientations générales du PADD ont été traduites au plan de zonage par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- la zone agricole, dite zone «A»,
- la zone naturelle, dite zone « N ».

- **ZONE UA**

Affectation au PLU
Cette zone correspond aux secteurs anciens du bourg.

- **ZONE UB**

Affectation au PLU
Cette zone correspond à la périphérie à dominante résidentielle édifiée autour du centre ancien. Elle comprend le secteur UBa qui correspond aux constructions et installations nécessaires aux équipements.

- **ZONE UE**

Affectation au PLU
Les secteurs UEa et UEb correspondent aux entités urbaines à vocation d'activités économiques.

- **ZONE A**

Affectation au PLU
La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

- **ZONE N**

Affectation au PLU
La zone naturelle N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend :
- Le secteur Nj correspondant à des jardins d'habitations ;
- Le secteur Njf correspondant à de futurs équipements : (jardins partagés, équipements liés à la gestion des eaux pluviales, ...) ;
- Le secteur Nc correspondant à une potentielle extension du cimetière.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les espaces dont la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

BILAN DE LA SURFACE DES ZONES

PLU (modification approuvée en 2022) :

Type de zone	Secteur ou zone	Surface ha
Zone urbaine (U)	UA	19,2
	UB	85,5
	UBa	25,3
	UCa	21,4
	UCb	5,1
	UD	8,7
	UE	23,8
	TOTAL	189,0
Zone à urbaniser (AU)	AUa	4,4
	AUb	6,3
	TOTAL	10,7
Zone agricole (A)	A	237,0
	TOTAL	237,0
Zone Naturelle (N)	N	20,6
	TOTAL	20,6
TOTAL		**457,3**

PLU révisé :

Type de zone	Secteur ou zone	Surface ha
Zone urbaine (U)	UA	18,3
	UB	124,0
	UBa	25,3
	UEa	8,2
	UEb	23,8
	TOTAL	**199,7**
Zone agricole (A)	A	236
	TOTAL	**236**
Zone Naturelle (N)	N	20,44
	Nj	0,9
	Njf	0,1
	Nc	0,16
	TOTAL	**21,6**
TOTAL		**457,3**

Bilan de l'évolution entre la présente révision du PLU et le PLU précédemment en vigueur

	PLU 2008 (ha)	Présente révision du PLU (ha)
Zone urbaine (U)	189	199 ,9
Zone à urbaniser (AU)	10,7	-
Zone agricole (A)	237	235,9
Zone naturelle (N)	20,6	21,6

La principale évolution du zonage est le reclassement des zones à urbaniser AUa en zones urbanisées (UB), car elles ne répondent pas à la définition des zones à urbaniser du code de l'urbanisme, étant majoritairement desservies par les voies et réseaux. La zone AUB, correspondant à la zone du Souchet a également été reclassée en zone UB car elle est en cours d'aménagement.

De plus, une partie de la zone UA au Sud a été reclassée en UB, car elle est plutôt composée d'habitat récent, il s'agissait donc d'une erreur de classement.

Les zones UC ont été supprimées, car il s'agit de zones pavillonnaires récentes, qui s'apparentent dans leur morphologie au reste de la zone UB. Ces zones sont désormais concernées par une protection au titre de la Loi Paysages (article L.151-23), ce qui limite fortement l'urbanisation (voir justification du règlement ci-après).

Les zones UD et UE ont été fusionnées en une seule zone à vocation d'activité (UE), mais avec deux secteurs pour maintenir certaines spécificités règlementaires.

Deux secteurs anciennement en zone A ont été reclassés en N : des jardins particuliers au sud du bourg (secteur Nj) et un secteur voué au développement de jardins familiaux (Njf) aux abords de la ZAC.

De plus, des espaces anciennement classés en zone AUB ont été reclassés en secteur Nj, car il s'agit de jardins particuliers qui sont des espaces tampons paysagers entre la ZAC et le reste du bourg. Afin de préserver un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis aux abords de cette zone fortement densifiée, il a donc été décidé d'y limiter la constructibilité, en n'y autorisant pas les nouvelles constructions principales. Les annexes sont néanmoins autorisées.

B. LE REGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone est décomposé de la manière suivante :

Section 1 – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités
Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
Volumétrie et implantation des constructions
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Stationnement

1. Justification des dispositions communes à toutes les zones

MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

Ce chapitre précise certaines modalités d'application du règlement, valables dans toutes les zones.

Afin de permettre une application souple du règlement et d'autoriser une intensification « douce » du tissu urbain :

- « les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés sous réserve, après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle. »

- Pour l'application des distances par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol. De plus, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour clarifier l'application des règles de stationnement, il est également précisé que pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

DISPOSITIFS D'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Conformément à l'article L. 113-5-1.-I. du code de la construction et de l'habitation, les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés en surplomb d'un fond voisin.

Cependant, le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres afin de limiter les problèmes de voisinage. De plus, afin de privilégier la respirabilité du bâti ancien et d'éviter les problèmes d'humidité, il est fortement recommandé aux pétitionnaires de ne pas procéder à une isolation par l'extérieur des constructions en pierres apparentes.

RISQUES ET PRESERVATION DES ZONES HUMIDES

Les dispositions communes comprennent un rappel de la règlementation applicable au sein des espaces identifiés comme zones humides potentielles sur les documents graphiques, conformément aux données de la DRIEAT.

De même, les différents risques et nuisances impactant le territoire sont rappelés, avec le cas échéant des recommandations visant à éviter les dommages pour les biens ou les personnes.

PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

Des dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel sont édictées afin de donner un cadre règlementaire précis concernant les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit tout d'abord des éléments bâtis remarquables protégés, qui font l'objet de prescriptions précisant les modalités particulières de leur préservation et évolution. L'objectif est que tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple),

conserver les différentes parties constituantes des éléments repérés. Concernant les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens, ils doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. La localisation et la description avec photographie des éléments bâtis remarquables protégés figurent dans le rapport de présentation (partie 2.1).

De même, chaque élément des trames verte et bleue repéré fait l'objet de dispositions précisant leurs modalités de protection : EBC (rappel du code), alignements d'arbres, espaces paysagers et vues remarquables.

Les perspectives visuelles remarquables, repérées aux documents graphiques font l'objet de prescriptions visant à leur préservation : « les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue. » Ces perspectives sont illustrées et décrites dans le rapport de présentation (partie 2.1).

Les espaces paysagers protégés sont des secteurs à caractère paysager, majoritairement végétalisés et qui sont à préserver. Aussi, aucune nouvelle construction n'y sera admise, à l'exception des piscines et d'une annexe de moins de 25 m² par unité foncière (à partir de la date d'approbation du PLU).
Il s'agit notamment de l'ancien parc arboré du château qui représente un poumon vert au sein de la ville.



Enfin, les chemins, sentes et liaisons douces sont protégés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme et sont à ce titre reportés sur les plans de zonage. Ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté au déplacement doux, et ce, en accord avec la commune. L'objectif étant le maintien du maillage en liaisons douces sur le territoire communal.

NORMES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés
Des normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par sous-destination des constructions.

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement touristique, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile et les déplacements doux. Ces normes tiennent compte du PDUIF, en imposant des règles différenciées dans le rayon de 500 m autour de la gare.

Les normes de places de stationnement pour les constructions à destination de bureaux ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Pour les constructions à destination d'activités commerciale et de service, restaurants et cinémas, les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des activités concernées, notamment en centre-ville.

Pour les constructions à destination de commerces de gros et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (hors bureaux), il s'agit de fixer des normes de stationnement permettant de répondre aux besoins réels liés à l'utilisation de chacune de ces activités, et en particulier des centre de congrès. Il en va de même pour les lieux de culte. Il s'agit ainsi d'éviter les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile et les déplacements doux.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics comme pour les constructions à destination agricole ou forestière, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements ou activités.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement rappelle que les parcs de stationnement doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière d'électrification.

Stationnement des véhicules non motorisés

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées dans l'ensemble des zones urbaines afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur la commune et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable. Ces dispositions concernent les constructions et installations nouvelles, à l'exception de l'habitat individuel, et les changements de destination, sauf impossibilité technique.
Il est également imposé des locaux poussettes pour l'habitat collectif afin de faciliter la vie des habitants.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA DESSERTE ET LES RESEAUX

Justifications des règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Sont ainsi définis une largeur minimale d'accès (3,5 m en zone UA et UB ; 5 m en zone d'activités UE) et d'emprise de voirie afin de permettre un fonctionnement urbain optimal dans le cadre des futurs aménagements, qui devront également permettre le partage des usages en toute sécurité, promouvant ainsi les modes de déplacement alternatifs (principe de voie partagée privilégié).

Ainsi, dans les zones UA et UB les voies nouvelles doivent être aménagées avec une emprise d'une largeur de 6,5 m minimum pour un double sens et de 4,5 m minimum pour un sens unique, dont au moins un cheminement piéton aux normes PMR,

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux opérations réalisées postérieurement à l'approbation du présent PLU.

Justifications des règles concernant la desserte par les réseaux

Des règles sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur.

Des obligations sont également imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ainsi qu'en matière de stockage des déchets pour un bon fonctionnement urbain des opérations d'ensemble.

2. Tableaux de synthèse du règlement de chaque zone

Tableau de synthèse des règles de l'ancien PLU (zones urbaines)

Zone	UA	UB		UC		UD	UE
Secteur		UB	UBa	UCa	UCb		
Articles 1 et 2 destinations interdites et autorisées	Interdit : Exploitations agricoles ou forestières, Industrie. Autorisés sous conditions : Entrepôts, Habitation, commerces, artisanat, bureaux	Interdit : Exploitations agricoles ou forestières; Industrie; Entrepôts. Autorisées sous conditions : habitation bureaux, commerce, artisanat, équipements publics et d'intérêt collectif	Interdit : tout sauf équipements et habitations liées aux services publics;			Interdit : exploitations agricoles ou forestières; hébergements hôteliers. Autorisées sous conditions : industrie; entrepôts; commerces et artisanat; bureaux; logements de gardiens; équipements	Interdit : exploitations agricoles ou forestières; hébergements hôteliers. Autorisées sous conditions : industrie; entrepôts; commerces ; bureaux; logements de gardiens, équipements.
Article 6 implantation / voies	Retrait fixe de 2 m de l'alignement des voies, ET max 30 m depuis l'alignement actuel des voies publiques.	Entre 5,50 et 35 m de l'alignement des voies publiques existantes ou futures.		recul minimum de 10 m		recul minimum de 5 m de l'alignement	recul minimum de 10 m de l'alignement
Article 7 implantation / limites séparatives	Implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, ET en retrait min de 4 m des limites de fond. Retrait : min 6 m si vues, min 2 m sinon	Sur max 1 limite séparative latérale, et retrait min de 4 m des limites de fond. Retrait de : min 8 m si vues; min 2 m sinon.		Retrait obligatoire, de 12 m min si vues et min 6 m sinon	Retrait obligatoire d'au moins : la hauteur de la construction (min 8 m) si vues; moitié de la hauteur de la construction (min 4 m) sinon	Soit sur les limites séparatives; Soit en retrait de 2,50 m mini	retrait de 5 m min des limites.
Article 8 implantation sur une même unité foncière	Distance de 4 m min imposée entre 2 constructions non contiguës. Distance de 6 m min si vues	Distance min de 4 m imposée entre 2 constructions non contiguës. Distance de 8 m min si vues		Distance min 6 m entre 2 bâtiments non contigus (12 m min si vues).	Distance min 4 m entre 2 bâtiments non contigus (8 m si vues).	Distance min 5 m entre 2 bâtiments non contigus (distance portée à 8 m si vues).	Distance min 5 m entre 2 bâtiments non contigus (distance portée à 8 m si vues).
Article 9 emprise au sol maximale	Non réglementé	Max 10 % de surface du terrain pour annexes, garages et dépendances.		Max 15%	Max 20%	Non réglementé	30 % si surf terrain supérieur ou = à 3 000 m2; 40 % si surf terrain est inférieur à 3 000 m2.
Article 10 Hauteur maximale des constructions principales	Max 10,50 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit, OU max 9 m à l'acrotère si toiture terrasse.	Max 10,50 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit, OU max 9 m à l'acrotère si toiture terrasse.	Max 11 m au faîtage ou à l'acrotère.			Max 10,50 m au faîtage et 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère	Max 10,50 m au faîtage et 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère
Article 13 espaces libres et plantations	Min 20 % = espaces verts en pleine terre. 1 arbre par 200 m² de terrain libre.	Min 30 % = espaces verts en pleine terre. 1 arbre par 200 m² de terrain libre.		Min 50 % = espaces verts en pleine terre. 1 arbre par 200 m² de terrain libre.	Min 40 % = espaces verts en pleine terre. 1 arbre par 200 m² de terrain libre.	Min 20 % = espaces verts en pleine terre.	Min 20 % = espaces verts en pleine terre.

Tableau de synthèse des règles de l'ancien PLU (zones AU, A et N)

Zone	AU A	AU B	A	N
Secteur				
Articles 1 et 2 destinations interdites et autorisées	**Interdit** : exploitations agricoles ou forestières; industrielle; entrepôts. **Autorisées sous conditions** : habitations, Commerces, Artisanats, Bureaux, Equipements publics et d'intérêt collectif	**Interdit** : tout sauf habitations; commerces; bureaux, équipements publics et d'intérêt collectif	**Interdit** : tout sauf exploitations agricoles; habitations liées aux exploitants agricoles; équipements publics et d'intérêt collectif	**Interdit :** tout sauf équipements publics et d'intérêt collectif
Article 6 implantation / voies	soit à l'alignement des voies, soit en retrait de **min 2 m** de l'alignement des voies	soit à l'alignement des voies, soit à **5,50 m** min des voies	recul **min de 10 m** de l'alignement	Non réglementé
Article 7 implantation / limites séparatives	Implantation sur **min 1** des limites séparatives latérales. Si retrait, alors **min 2 m** ; Et en retrait **min de 4 m** des limites de fond. Si limite séparative = une limite de UA ou UB, alors retrait **min pour cette limite de 6 m** si façade qui fait face a des ouvertures, sinon **2 m.**	Implantation soit sur **min 1** limite séparative, avec retrait **min de 2,50 m** par rapport à l'autre limite séparative. Ou d'une limite séparative à l'autre. Les bâtiments implantés à l'alignement d'une voie peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives.	Edifiées à distance = **au moins à la moitié** de la hauteur des constructions (faîtage), avec un **minimum de 3 m.**	Non réglementé
Article 8 implantation sur une même unité foncière	Distance **min 4 m** imposée entre 2 bâtiments non contigus (distance portée à **6 m** si vues).	Distance **min 4 m** imposée entre 2 bâtiments non contigus (distance portée à **8 m** si vues).	Distance **min 5 m** imposée entre 2 bâtiments non contigus (distance portée à **8 m** si vues).	Non réglementé
Article 9 emprise au sol maximale	**Max 50%**	**Max 40%**	Non réglementé	Non réglementé
Article 10 Hauteur maximale des constructions principales	**Max 10,50 m** au faîtage et **6 m** à l'égout du toit, OU **max 9 m** à l'acrotère si toiture terrasse.	**Max 12,5 m**	Max hauteur des habitations : 10,5 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit; ou 9 m si toiture terasse	Non réglementé
Article 13 espaces libres et plantations	**Min 20 %** = espaces verts en pleine terre. 1 arbre par 200 m² de terrain libre.	**Min 30 %** = plantations.	Plantations existantes = **maintenues ou remplacées** par plantations équivalentes.	Dispositions de l'article L.113-1 (EBC)

Tableau de synthèse des règles du PLU révisé (articles 1 et 2 des zones urbaines)

Destination	Sous-destination	zone UA	zone UB	UBa	zone UE
Habitation	Logement	sous réserve de mixité sociale		si liés aux équipements	X
	Hébergement				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails			X	
	Restauration			X	
	Commerce de gros	X	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
	Hôtels			X	
	Autres hébergements touristiques			X	X
	Cinéma			X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	
	Entrepôt	X	X	X	
	Bureau			X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Equipements sportifs				
	Lieux de culte				X
	Autres équipements recevant du public				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X

X = interdit

Tableau de synthèse des règles du PLU révisé (articles 1 et 2 des zones A et N)

Destination	Sous-destination	zone A	zone N	secteur Nj	secteur Njf - jardins	Secteur Nc
Habitation	Logement	si liées à l'acti agricole		annexes < 25 m² et piscines		
	Hébergement	X	X	X	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	X	X	X	X	
	Restauration	X	X	X	X	
	Commerce de gros	X	X	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	
	Hôtels	X	X	X	X	
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	
	Cinéma	X	X	X	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	
	Entrepôt	X	X	X	X	
	Bureau	X	X	X	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques					
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	
	Equipements sportifs	X	X	X	X	
	Lieux de culte	X	X	X	X	Eqts mortuaires
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	X	X	
	Exploitation forestière	X	X	X	X	
X = interdit						

3. Justifications des règles édictées à la section 1

Dans toutes les zones, les affouillements et les exhaussements de sol ne sont autorisés qu'à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés et les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel, pour ne pas porter d'atteinte trop forte au paysage.

a) Les zones à vocation dominante d'habitat : UA, UB

Dans les zones UA et UB, les constructions susceptibles d'apporter des nuisances au voisinage de l'habitat sont interdites : agricoles, forestières, industrielles, entrepôts, commerces de gros, camping sous toutes ses formes, carrières et décharges.

Dans le même ordre d'idée, les constructions non listées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement.

En effet, il s'agit de zones très majoritairement pavillonnaires où des activités susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, stationnement anarchique) n'ont pas leur place. Les entrepôts de logistique pure n'ont pas non plus leur place dans des zones à vocation dominante d'habitat et sont donc interdits.

En outre, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation », en particulier l'OAP pour la « prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions », l'OAP « Trame verte et bleue » et l'OAP pour une densification raisonnée (voir cu-avant).

Cette disposition vise à garantir la cohérence et la qualité de l'aménagement sur l'ensemble de la commune, ainsi que la réponse aux objectifs de densification raisonnée.

En outre, afin de tendre vers une réponse aux objectifs de mixité sociale assignés à la commune par la loi SRU, le règlement rappelle les obligations en la matière : lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements ou créant au moins 800 m² de surface plancher, au moins 50 % du nombre total de logements doit être affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme).

Lors de la réalisation d'un programme de 4 à 11 logements, au moins 25 % du nombre total de logements doit être affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme).

b) Le secteur UBa

Le secteur UBa correspond aux secteurs dévolus aux équipements.

Le règlement vise à permettre le développement de tous types d'équipements, ainsi que de logements de gardiens éventuels. Les autres destinations ne sont pas autorisées (activités,…).

c) La zone UE

Cette zone correspond aux zones d'activités. L'ensemble des activités sont autorisées, à l'exception des hébergements touristiques. Les logements et lieux de cultes, également inadaptés à être implantés à proximité d'activités potentiellement nuisantes et à risques, sont interdits.

Pour limiter les nuisances visuelles, les dépôts de matériaux à l'air libre sont interdits.

d) La zone agricole : A

Objectifs et justifications des règles définies aux articles 1 et 2

- permettre l'installation des constructions, installations et des habitations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage, dans le respect de la règlementation et de la jurisprudence.

- Permettre la diversification de l'activité agricole dans le respect du code rural

- Au sein de la destination des équipements, seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, c'est-à-dire les locaux qui pourraient être liés aux besoins de voirie et réseaux.

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

e) La zone naturelle : N

Objectifs et justifications des règles définies aux articles 1 et 2

Dans l'ensemble de la zone N,
- Préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant la constructibilité
- Permettre les constructions et installations nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux voiries et aux réseaux (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) ainsi que les équipements mortuaires (cimetière, mur du souvenir,…)

Dans le secteur Nj, il s'agit de permettre la réalisation d'annexes aux habitations (25 m² maximum) et de piscines, s'agissant de jardins particuliers matérialisant une zone tampon avec la ZAC du Souchet ou avec la zone agricole. L'objectif est donc d'y limiter la constructibilité afin de conserver des bandes tampons paysagées dans les espaces concernés.

Dans le secteur Njf, il s'agit de permettre les constructions et installations liées aux jardins partagés
Et les équipements liés à la gestion des eaux pluviales, sur un terrain communal voué à accueillir des équipements d'intérêt général.

Dans le secteur Nc il s'agit de permettre l'extension du cimetière (équipement collectif de service public, autorisé en zone N selon le code de l'urbanisme sans avoir recours à un STECAL).

4. Justifications des règles édictées à la section 2 : volumétrie et implantation des constructions

Tableau de synthèse des règles du PLU révisé (zones urbaines)

Zone	UA	UB		UE	
Secteur		UB	UBa	UEa	UEb
Implantation / voies	Retrait fixe de **2 m** de l'alignement des voies où se situe l'accès principal à l'opération, ET **max 30 m** depuis l'alignement actuel **des voies ouvertes au public.**	Entre **5,50 et 35 m** de l'alignement des voies ouvertes au public où se situe l'accès principal à l'opération.		**recul minimum de 5 m** de l'alignement	**recul minimum de 10 m** de l'alignement
Implantation / limites séparatives	sur au moins **une** des limites séparatives latérales, ET en retrait **min de 4 m** des limites de fond. Retrait : **min 6 m** si vues, **min 2 m** sinon	Sur **max 1** limite séparative latérale, et retrait **min de 4 m** des limites de fond. Retrait de : **min 8 m** si vues; **min 2 m** sinon. ZAC : Sur une limite séparative au moins, si retrait : 2,50 m mini.		Soit sur les limites séparatives; Soit en retrait **de 2,50 m mini** **5 m mini / zones agricoles**	retrait de **5 m** min des limites 5 m mini / zones agricoles
Implantation sur une même unité foncière	Distance de **4 m min** imposée entre **2** constructions non contiguës. Distance de **6 m min** si vues	Distance **min de 4** m imposée entre 2 constructions non contiguës. Distance de 6 **m** min si vues		Distance **min 5 m** entre 2 bâtiments non contigus (distance portée à **8 m** si vues).	
emprise au sol maximale	Non réglementé	**Max 10 %** de surface du terrain pour annexes, garages et dépendances.		Non réglementé	40%
Hauteur maximale des constructions principales	**Max 10,50 m** au faîtage et **6,5 m** à l'égout du toit, OU **max 9 m** à l'acrotère 3 nvx habitables	**Max 10,50 m** au faîtage et **6,5 m** à l'égout du toit, OU **max 9 m** à l'acrotère. 3 nvx habitables ZAC : 12, 5 m	**Max 11 m** au faîtage ou à l'acrotère.	**Max 10,50 m** au faîtage et **7m** à l'égout du toit ou à l'acrotère	
Espaces libres et plantations	**Min 20 %** = espaces verts en pleine terre. **1 arbre par 200 m²** de terrain libre.	**Min 30 %** = espaces verts en pleine terre. **1 arbre par 200 m²** de terrain libre. ZAC : min 30 % d'espace végétalisé		**Min 20 %** = espaces verts en pleine terre. 1 arbre par tranche entamée de 100 m² de pleine terre.	

Tableau de synthèse des règles du PLU révisé (zones A et N)

Zone	A	N			
Secteur		N	Nj	Njf	Nc
Implantation / voies	recul **min de 5 m** de l'alignement	Non réglementé			
Implantation / limites séparatives	Edifiées à distance **> à la moitié** de la hauteur des constructions (faîtage), avec un **minimum de 3 m.**	Non réglementé	>1 m pour les bâtiments annexes; > 4 m en limite des zones agricoles	Non réglementé	Non réglementé
Implantation sur une même unité foncière	Distance **min 5 m** imposée entre 2 bâtiments non contigus (distance portée à **8 m** si vues).	L'implantation des constructions et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.			
emprise au sol maximale	hab : 100 m² ; annexes 12 m²	Non réglementé	annexes < 25 m²	annexes < 9 m²	50%
Hauteur maximale des constructions principales	Agricole : 15 m Habitations : 10,5 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit; ou 9 m si toiture terasse	annexes < 4,5 m			4,5 m
Espaces libres et plantations	Plantations existantes = **maintenues** ou **remplacées** par plantations équivalentes.	Dispositions de l'article L.113-1 (EBC)	**Min 50 %** = espaces verts en pleine terre. **1 arbre par 200 m²** de terrain libre.	80 % pleine terre	

Objectifs et justifications – Emprise au sol

L'emprise au sol est peu réglementée à La Norville, il est préféré un coefficient d'espace en pleine terre, qui est son pendant.
En zone UB, l'emprise des annexes est limitée pour éviter une trop grande imperméabilisation des jardins.
En secteur UEb, (zone d'activités), l'emprise au sol existant dans le PLU précédent a été maintenue, afin de conserver la morphologie existante, tout en permettant des évolutions raisonnables.

Dans les secteurs Nj et Njf, l'emprise maximale des annexes est rappelée (25 m² et 9 m²). Dans le secteur Nc (cimetière futur), l'emprise est limitée à 50 % de l'unité foncière pour permettre les équipements mortuaires tout en laissant une belle place aux espaces végétalisés.

Objectifs et justifications concernant les hauteurs

En zones urbaines, les prescriptions retenues permettent d'assurer une insertion optimale des nouvelles constructions dans leur environnement en maintenant les caractéristiques architecturales existantes, afin de limiter l'impact paysager de ces constructions sur le paysage urbain et de limiter les problèmes de voisinage.
En zone A, il s'agit de permettre une hauteur adaptée des constructions à destination agricole afin de répondre aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions (aucune norme maximale n'est donc fixée). Pour les constructions à vocation d'habitat, respecter des gabarits similaires à ceux des zones urbaines afin de limiter l'impact paysager de ces constructions.

En outre, en zone N, il s'agit de maîtriser la hauteur des annexes aux habitations afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où il s'agit de constructions ponctuelles et singulières, qui marquent le tissu urbain ou qui nécessitent des prescriptions particulières dues aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux voies :

En zone UA il s'agit de maintenir la morphologie urbaine majoritairement existante en centre ancien, à savoir un bâti situé à proximité ou à l'alignement des voies. Le retrait imposé de 2 m permettra à terme de prévoir un élargissement des voies, qui sont étroites en centre ancien.

En zones UB et UE, il s'agit de maintenir la morphologie urbaine majoritairement existante, à savoir un bâti en retrait des voies.
Les règles prévues dans le cadre de la ZAC du Souchet continuent cependant à s'appliquer (alignement ou retrait).

En zones UA et UB, les constructions doivent en outre être implantées dans leur totalité dans une bande de 30 et 35 m par rapport aux voies. L'objectif est de favoriser une densification en front de rue, afin de maintenir des cœurs d'ilot verts, permettant l'infiltration des eaux pluviales, le maintien de la biodiversité et la limitation des effets d'ilots de chaleur. Les opérations d'ensemble prévoyant la réalisation d'une voie privée peuvent néanmoins être réalisées au-delà de cette bande, puisqu'elle s'applique aux voies publiques mais aussi privées, existantes ou à créer.

En zones A, un recul de 5 m est imposé par rapport aux voies afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et de bonnes conditions de circulation sur les voies.

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété :

Dans l'ensemble des zones, il s'agit de respecter le mode d'implantation actuel des constructions et de permettre une densification raisonnée des espaces urbanisés, en permettant l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives, selon les zones.

En cas de retrait par rapport aux limites ou entre deux constructions, permettre alors un accès de largeur suffisante autour du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

5. Justifications des règles édictées à la section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Objectifs et justifications concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Dans les zones UA, UB, UE, les prescriptions relatives à la qualité architecturale, urbaine et paysagère visent à permettre une insertion des bâtiments futurs dans l'environnement bâti, tout en laissant un peu plus de souplesse que pour les constructions protégées au titre de l'article l.151-19 du CU.

Ces éléments bâtis remarquables font l'objet de prescriptions particulières dans les dispositions générales du règlement.

Dans la zone A, le règlement laisse de la souplesse pour l'édification des constructions agricole tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Dans la zone N, il s'agit préserver la qualité architecturale et l'intérêt patrimonial des constructions existantes tout en permettant les nouvelles constructions, à condition qu'elles s'intègrent bien à l'environnement. Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, en application notamment de l'article L.372-1 du code de l'environnement (en zone N).

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise ainsi à :

- respecter l'architecture existante.
- intégrer des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et favoriser la qualité urbaine.
- favoriser la biodiversité en permettant les déplacements de la petite faune notamment par la création d'ouverture pour le passage de la faune dans les clôtures.
- favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.

6. Justifications des règles édictées à la section 2 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans les zones urbaines, des ratios concernant les surfaces éco-aménageables ont été établis afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et de favoriser la biodiversité en milieu urbain ainsi que la qualité du cadre de vie.

Ces ratios ont été établis en cohérence avec les morphologies urbaines existantes dans chacune des zones et leur destination. Dans la zone UA et UE, le coefficient de pleine terre est de 20 %, et en UB de 30 % (zone à dominante pavillonnaire de densité moindre). En secteur Nj (jardins constituant des bandes tampons paysagées), le coefficient est porté à 50 % car s'agit de secteurs au sein desquels les espaces végétalisés doivent avoir une place prépondérante.

En outre, des obligations en matière de plantation d'arbres ont été instaurées pour favoriser la biodiversité et la qualité des paysages, mais aussi pour limiter les ilots de chaleur.
Dans le même ordre d'idée, sauf en cas d'implantation d'ombrières solaires, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.

Ainsi, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.

- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations) et les îlots de chaleur.

- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines.

- Limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale limitant ainsi les inondations par ruissellement.

C. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU révisé intègre 3 emplacements réservés (au lieu de 8 initialement, les autres projets ayant déjà vu le jour, ou les acquisitions ayant été effectuées).

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Justification
1	Réalisation d'une plateforme de retournement	Commune	67	Améliorer les déplacements
2	Création d'une voie douce	Commune	2955	Permettre une bonne accessibilité douce au quartier du Souchet, vers et depuis la gare notamment
3	Création d'une liaison douce	Commune	158	Améliorer les déplacements

D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de développer l'habitat prioritairement dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain. Ainsi, la totalité des logements programmés se trouvent en densification de l'espace urbanisé existant.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur 4 secteurs afin de répondre notamment aux objectifs d'intensification urbaine.

Les densités imposées sont de :
- 80 lgt/ha : **OAP Avenue Salvador Allende (secteurs a et b)**
- 50 lgt/ha : **OAP pôle de service et OAP corps de ferme**

Pour rappel, la densité des espaces d'habitat en 2013, en logements par hectare, était de 13,8. (Source : Référentiel territorial du SDRIF).
Ces densités vont permettre d'accroitre de manière raisonnée la densité d'habitat sur le bourg, en cohérence avec les objectifs du SCOT et du SDRIF-E.

En outre, une OAP pour une densification raisonnée et qualitative de l'espace urbanisé a été définie.
La commune souhaite favoriser l'optimisation du foncier consommé. Il a donc été décidé de définir des densités de logements adaptées à la morphologie et aux caractéristiques particulières des différentes zones.

La proximité de la gare a également été prise en compte, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération, et parce que l'urbanisation dans ce secteur représente un levier pour l'amélioration de la qualité de l'air et du cadre de vie en général, en limitant les déplacements automobiles.

Les densités retenues dans l'OAP thématique « densité » :

Tableau récapitulatif des densités par zone

	Surface opération (m²)	densité maximale (lgts/ha)
zone 1	< 200	250
	200 à 1500	200
	1500 à 5 000	175
	> 5000	150
	densité minimale	densité maximale (lgts/ha)
zone 2	50	80
zone 3	35	50

L'OAP identifie 3 types de zones :

La zone 1, englobant les espaces urbains anciens denses (correspondant aux zones UA)

La zone 2, correspondant à un périmètre de 500 m autour de la gare (zones UA exclues)

La zone 3, correspondant au reste du tissu urbain.

Les espaces soumis à OAP sectorielles sont exclus de ces trois zones, puisqu'ils bénéficient de règles spécifiques de densité. De même, les espaces ne présentant pas de potentiel majeur en termes de création de logement sont exclues de ce zonage « densité ». Il s'agit des espaces à dominante d'activités et d'équipements, ainsi que des espaces agricoles, où la constructibilité est encadrée par le règlement.

Le règlement et le zonage

Le règlement ne fixe pas d'emprise au sol maximale pour les constructions principales en zones urbaines UA et UB. L'occupation du sol est seulement limitée par un coefficient de pleine terre de 20 % en UA et de 30 % en UB. Cela permettra de veiller à la conservation de sols perméables en zone à dominante d'habitat, tout en participant à la densification des espaces urbains.

De plus, les règles de hauteur et d'implantation en zone urbaine et à urbaniser sont en cohérence avec cet objectif puisque les constructions peuvent comprendre 3 niveaux habitables (10,5 m au faîtage ou 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse) en zone urbaine d'habitat.

Les règles permettent ainsi une densification raisonnée de l'espace urbanisé tout en assurant un fonctionnement urbain de qualité. Aucune règle limitant la densité n'est édictée à l'article 2 et les bandes de constructibilité ne limitent que la densification anarchique (« drapeaux »), mais pas les opérations d'ensemble réfléchies et organisées autour d'une voie nouvelle.

VI. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

A. Objectifs de protection de l'environnement pris en considération dans le contexte international et national

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'environnement :

« L'objectif de développement durable […] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :

1° *La lutte contre le changement climatique ;*
2° *La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ainsi que la sauvegarde des services qu'ils fournissent et des usages qui s'y rattachent ;*
3° *La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
4° *L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
5° *La transition vers une économie circulaire. »*

La révision du PLU doit participer à la réponse globale à ces objectifs. En outre, elle doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant

des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

B. Une réponse équilibrée aux objectifs de protection de l'environnement établis aux niveaux international, communautaire et national.

Le territoire de La Norville est composé des principales entités suivantes :

- Le bourg,
- L'entyité urbaine à vocation d'activités à l'est du territoire communal,
- Les espaces agricoles,
- les espaces boisés, principalement situés aux abords et dans le bourg.

Dans le cadre du PADD de la commune et du projet de PLU dans son ensemble, il est affirmé la volonté de protéger les espaces naturels et agricoles indispensables à la préservation de la biodiversité, des écosystèmes et continuités écologiques, des paysages, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, à la lutte contre le changement climatique.

Cela se traduit notamment par le fait de prévoir le développement urbain intégralement en densification et renouvellement des espaces bâtis existants.

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la révision du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Les raisons des choix retenus sont détaillées ci-après. Les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans le chapitre IX du présent rapport de présentation.

C. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

Le PLU de La Norville doit être compatible avec le SDRIF, qui encadre le développement du territoire en termes d'objectifs de densification du tissu et d'extensions. **La marge de manœuvre de la commune dans le cadre de la révision de son PLU est donc assez limitée.**

Sur la base de l'étude de densification du territoire qui a été réalisée à partir de photos aériennes et d'investigations de terrain, il a été déterminé les secteurs les plus adaptés à faire l'objet d'une programmation encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'urbanisation des espaces soumis à OAP pour le développement de l'habitat à l'intérieur du tissu a donc été privilégiée pour les raisons suivantes :

- une accessibilité satisfaisante et garantissant la sécurité des usagers,
- une proximité des équipements et des services,
- une absence d'intérêt écologique majeur et de risques naturels et technologiques majeurs sur les espaces concernés.

La Norville s'inscrit dans un plateau agricole, caractérisé notamment par un paysage ouvert. De ce fait, plusieurs perspectives visuelles remarquables sont identifiables qu'il est important de préserver. Il est également important de préserver les espaces naturels et agricoles ainsi que le caractère rural du territoire, en privilégiant un développement urbain sur des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

En outre, les zones de développement de l'habitat ont été définies dans le bourg, afin de rapprocher les futurs habitants des équipements et de privilégier les déplacements doux. **Il s'agit donc de la solution la plus raisonnable en termes de limitation des pollutions liées au trafic automobile.**

Le choix s'est porté également sur la préservation de deux poumons verts (« espaces paysagers protégés », voir page 39), qui étaient dans le PLU précédent PLU en zone urbaine constructible. Cette solution de substitution a été choisie afin de préserver la biodiversité et de limiter l'imperméabilisation des sols. Cela permet également de limiter les effets de chaleur et de promouvoir le maintien de la nature en ville.

VII. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX

Besoins communaux	Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Répondre à l'objectif de mixité sociale imposé par la loi SRU Répondre aux objectifs de production de logements du SDRIF-E, du SCOT et du PLHi. Prévoir un nombre de logements suffisant pour pallier le desserrement des ménages à venir. Accueillir de nouveaux habitants afin d'enrayer le vieillissement de population. Poursuivre la diversification du parc de logements en termes de typologie, en augmentant la part de logement en petit collectif et de petite taille afin de contribuer à enrayer le vieillissement de la population. Conforter les zones d'activités existantes et notamment en lien avec la multimodalité conformément aux orientations du SDRIF-E. Maintenir et développer le niveau d'emplois sur le territoire (maintenir les activités existantes et accueillir de nouveaux établissements…). Améliorer l'offre de commerces et services de proximité (commerces de bouche, professions médicales et para médicales…) Préserver les terres agricoles afin de pérenniser cette activité sur le territoire. Continuer à offrir des équipements et services de qualité aux habitants existants et à venir. Développer les équipements scolaires pour répondre à la croissance des effectifs. Poursuivre le développement des communications numériques.	**Favoriser un renouvellement urbain durable pour le développement de l'habitat et des activités :** Développer et poursuivre la diversification de l'offre de logements en lien avec les obligations règlementaires 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 ;	4 OAP pour le développement de l'habitat, dont une intègre également la création de commerces et d'activités économique (secteur « Pôle de service ») Ces OAP définissent une densité de logements à respecter afin d'optimiser le foncier utilisé en fonction des contraintes présentes sur le site. Une OAP pour une densification raisonnée et qualitative de l'espace urbain est définie.	Les secteurs soumis à OAP font l'objet d'une identification sur les documents graphiques du règlement. De plus, le règlement permet une densification des espaces urbanisés existants (cf chapitre V-D), ainsi que la mixité sociale des opérations. Un règlement et un zonage adaptés sont définis sur les zones d'activités existantes afin de les conforter et de développer le niveau d'emplois. Le zonage et le règlement de la zone Agricole vise la préservation des terres comme outil de culture. Une zone d'équipements UBa permet de développer les équipements scolaires, sportifs, de loisirs… Les équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines afin de maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services. Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte : - la préservation de l'identité patrimoniale de La Norville, notamment, son centre ancien et les éléments constitutifs du paysage, - le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village, - la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations. Favoriser les déplacements doux et en transport en commun afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers. Prévoir des conditions satisfaisantes de circulation et de stationnement.	**Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain :** Préserver l'identité patrimoniale et paysagère de La Norville pour réserver le cadre de vie ; Veiller au bon fonctionnement urbain et réduire l'usage de l'automobile ;	Afin de préserver l'identité de La Norville, les OAP s'attachent à préserver le cadre de vie des habitants en favorisant une bonne insertion des nouvelles habitations dans leur environnement notamment grâce à un paysagement des secteurs. Des orientations en matière d'insertion urbaine et architecturale sont prises dans les OAP afin de ne pas dénaturer le village. En outre, les OAP définissent des prescriptions en matière d'accessibilité et de déplacements sur chacun des secteurs : aménagement d'accès aux secteurs, création de liaisons douces, voie de desserte, stationnement, …	Afin de préserver l'identité de la commune, dans chacune des zones, ont été définies des prescriptions dans le respect de la morphologie urbaine et l'architecture existante. Sur le plan de zonage ont été identifiés des éléments de patrimoine bâti remarquable. Ces éléments sont protégés au titre du code de l'urbanisme. Des prescriptions sont présentes dans les dispositions générales du règlement. Les perspectives visuelles remarquables sont identifiées et protégées au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions générales permettent d'imposer un aménagement de voirie qui évite toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. De plus, pour les secteurs soumis à OAP, le règlement impose que les prescriptions définies dans l'OAP soient respectées. Des normes de stationnement sont définies pour toutes les zones, en fonction des destinations des constructions.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Préserver les boisements présents sur le territoire communal. L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte les risques et les nuisances existant sur la commune. Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en : -Préservant les petits éléments de nature (alignement d'arbres, petits boisements, bosquets, haies,…) -Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire -Préservant les continuités écologiques locales nécessaires au maintien de la biodiversité. -Préservant le réseau hydrographique communal Prendre en compte les objectifs de préservation et de restauration des milieux naturels du SRCE. Préserver une qualité de l'air satisfaisante. Promouvoir les énergies renouvelables. Promouvoir une réduction de la consommation énergétique des bâtiments. Réduire l'utilisation des énergies fossiles liée aux déplacements.	**Préserver le patrimoine paysager et environnemental - Tenir compte des risques et nuisances :** Consommation modérée d'espace en vue de réduire l'artificialisation des sols ; Préserver le patrimoine paysager et environnemental ; Tenir compte des risques et des nuisances ;	Afin de préserver la trame verte, sur l'ensemble des secteurs, des orientations ont été définies afin de préserver la biodiversité et de valoriser la nature dans le tissu urbain par la réalisation de traitements paysagers ou par l'utilisation de clôtures poreuses pour la faune. Création d'une OAP TVB dédiée. Les OAP sectorielles permettent un maintien des éléments de nature au sein des secteurs identifiés, et le développement de la trame verte communale. Une OAP « thématique » a été définie pour la prise en compte du développement durable via l'éco-gestion et l'éco-construction.	Protection au titre du code de l'urbanisme des espaces boisés, espaces paysagers, et des alignements d'arbres. Identification des zones humides potentielles pour veiller à leur préservation le cas échéant. Dans chacune des zones, le règlement définit dans les sous-sections 2.2 des dispositions afin d'assurer une qualité environnementale des constructions. Les liaisons douces sont protégées et les dispositions générales du règlement permettent d'imposer un aménagement de voirie qui favorise les mobilités douces (zone de rencontre).

VIII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

A. Le SCOT de Cœur d'Essonne

Le SCoT a été approuvé le 12 décembre 2019. Il va être mis prochainement en révision pour être mis en compatibilité avec le futur SDRIF-E.

Il s'appuie sur 4 axes :

- Vivre dans une agglomération entre ville et campagne
- Vivre dans une agglomération qui relève les défis de transition
- Vivre dans une agglomération de projets ambitieux, actrice de la Région Ile-de-France
- Vivre dans une agglomération solidaire

Objectifs en matière de densification et d'extension de l'espace urbain :

« Conformément au SDRIF, l'objectif sera d'obtenir une densité résidentielle (nombre de logements par hectare) des espaces d'habitat de +15% et une densité humaine (nombre d'habitants + nombre d'emplois / hectare) de +15 % dans les communes disposant d'une gare ou d'une station de transport collectif en site propre existante ou en projet. » Dans les quartiers de gare, les PLU imposeront une densité minimale de 50 logements par hectare.

Les extensions urbaines à vocation principale d'habitat, d'habitat mixte ou d'équipement seront limitées à environ 153 ha pour l'ensemble du territoire, sur l'ensemble de la période d'application du SCoT. Ces enveloppes foncières maximales en extension sont déclinées par types de pôle et par commune.

A La Norville, l'enveloppe foncière maximale en extension, à vocation résidentielle dominante, est limitée à 6,5 ha. Aucune enveloppe foncière maximale à vocation dominante d'activité n'est prévue.

La Norville est concernée par les orientations suivantes :

- Faciliter l'accès aux gares et renforcer l'intermodalité
- Préserver les espaces de nature en ville créant des continuités en milieu urbain
- Préserver les franges urbaines sensibles
- Préserver les espaces agricoles et développer leur potentiel écologique/énergétique et limiter les pressions liées à l'activité agricole
- Assurer la circulation entre parcelles agricoles
- Affirmer le rôle de corridor écologique multi-trame de la vallée de l'Orge
- Développer des modes de déplacement alternatifs sobres en énergie
- Étudier la possibilité d'exploiter le potentiel éolien
- Assurer la réhabilitation du parc ancien
- Proposer un éventail d'implantation dans les zones d'activité / limiter les friches
- Prendre en compte le risque inondation
- Limiter l'exposition aux nuisances sonores
- Prendre en compte le réseau stratégique électrique régional

Compatibilité du PLU avec le SCOT

Augmentation de la densité humaine

Densité humaine	
Superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012	**164,50 ha**
Densité humaine au 1er janvier 2014	**30,1 hab ou empl/ha**
Nombre d'habitants ou d'emplois supplémentaires à accueillir pour atteindre une augmentation de 15% de la densité humaine à l'horizon 2030	**738**

Habitants au 1er janvier 2014	4107
Emplois 1er janvier 2014	849

Habitants 2021	4359
Emplois 2021	843

Evolution population 2014 - 2021	252
Evolution emplois 2014 - 2021	-6
Evolution habitants + emplois 2014-2021	246
Evolution habitants + emplois 2021-2040	1440
Evolution 2014- 2040	1686
Evolution 2014- 2040 (%)	**34 %**

Entre 2014 et 2021, selon les données INSEE, 246 habitants et emplois supplémentaires ont été recensés à La Norville. En outre, le PLU prévoit une augmentation de 1440 habitants et emplois entre 2021 et 2040, dont environ 50 emplois grâce à la création d'un pôle commercial et de services, ainsi que le confortement des zones d'activités existantes. Cela représente une augmentation de 34 %.
On peut donc estimer que l'objectif de 15 % aurait été atteint en 2030.
Pour rappel, le SCOT devra être mis en compatibilité avec le SDRIF-E, les objectifs seront donc reportés à l'horizon 2040.

Augmentation de la Densité d'habitat

Densité d'habitat

Superficie des espaces d'habitat en 2012	119,40 ha
Nombre de logements en 2013	**1652 lgts**
Densité des espaces d'habitat au 1er janvier 2014	13,8 lgts/ha
Nombre de logements supplémentaires à accueillir pour atteindre une augmentation de 15% de la densité d'habitat à l'horizon 2030	**247 lgts**
Nombre de logements construits ou autorisés entre 2014 et 2021 en densification	**52 lgts**
Nombre de logements prévus par le PLU à l'horizon 2030 en densification*	**205 lgts**
Total 2014-2030	**257 lgts**
Total logements en 2030 (dans l'espace urbanisé de 2012)	**1909 lgts**
Densité 2030	**16,0 lgts/ha**

**prorata temporis de la programmation de logements à l'horizon 2040*

La densité d'habitat passe de 13,8 lgts/ha en 2013 à 16 lgts/ha en 2030, soit 15 % d'augmentation.

B. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

1. Objectifs en termes d'intensification urbaine (SDRIF-E)

Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 15 %, à l'horizon 2040 (**dans les communes dotées d'une gare)**

	2023 (INSEE 2020)	2040 (+15 %)	Variation attendue
Nombre de logements	1844	2121	277

Nombre de logements en 2021 dans la SUR (source INSEE 2020)	Nombre de lgts programmés en densification par le PLU	Nombre total de logements en 2040 dans l'espace urbanisé de 2021	Accroissement de la capacité d'accueil en logements
1844	409	2253	22 %

L'objectif du SDRIF-E sera donc dépassé puisque cette programmation permet d'augmenter de 22 % la densité d'habitat.

2. Objectifs liés aux capacités d'extension (SDRIF-E)

La carte suivante présente la surface urbanisée de référence (SUR), établie selon le MOS 2021 (81 postes), et la définition du SDRIF-E.

Surface Urbaine de Référence selon le MOS 2021



Au regard de la cartographie ci-dessus, la surface urbanisée de référence est estimée à **166 ha environ sur la commune.**

La commune fait partie de la **couronne de l'agglomération parisienne**, à ce titre elle ne dispose pas de capacité d'extension.

Cependant, elle dispose d'un secteur de développement à proximité des gares. Il s'agit de **valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs**, ou devant l'être à terme.

Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de **2 kilomètres** autour d'une gare existante. **Entre 2021 et 2040**, une extension de l'urbanisation de l'ordre de **1 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible sous conditions.**

166 x 1 % = 1,66 ha mobilisable.

La ZAC du Souchet, dont l'achèvement est en cours, a consommé cette capacité d'extension, aucune nouvelle extension du tissu urbain n'est donc envisagée dans le PLU.

Les grands parcs et espaces verts urbains, exclus de la SUR, ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du CU pour y interdire les nouvelles constructions principales (voir plan de zonage).

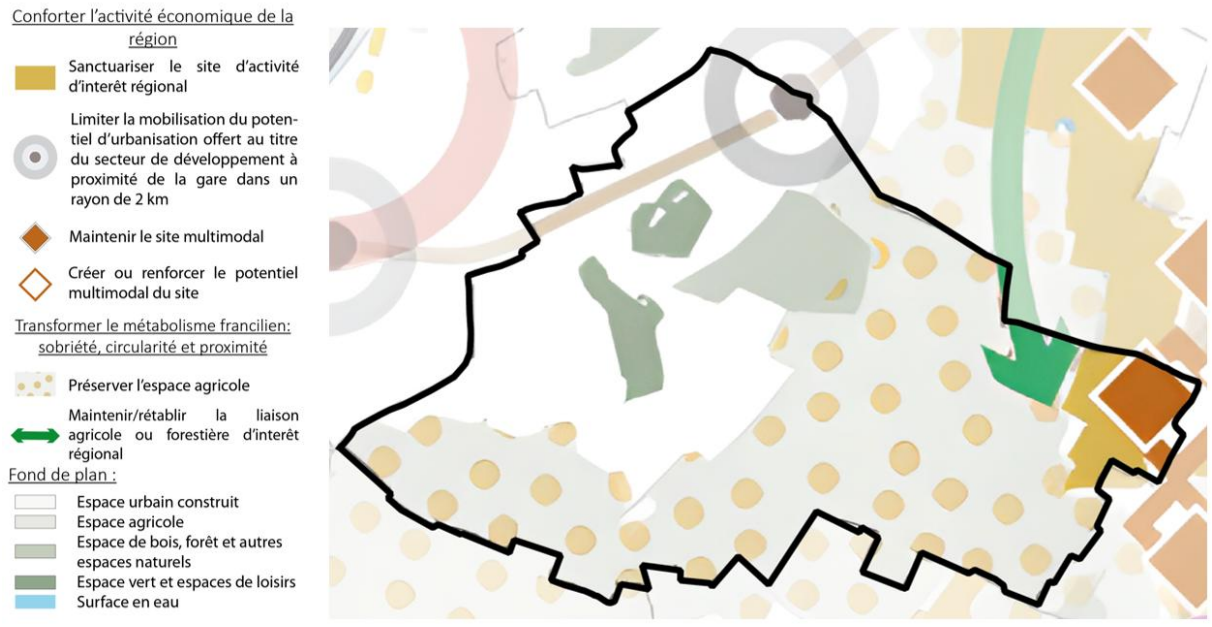
3. Autres orientations du SDRIF-E en termes de préservation de l'environnement

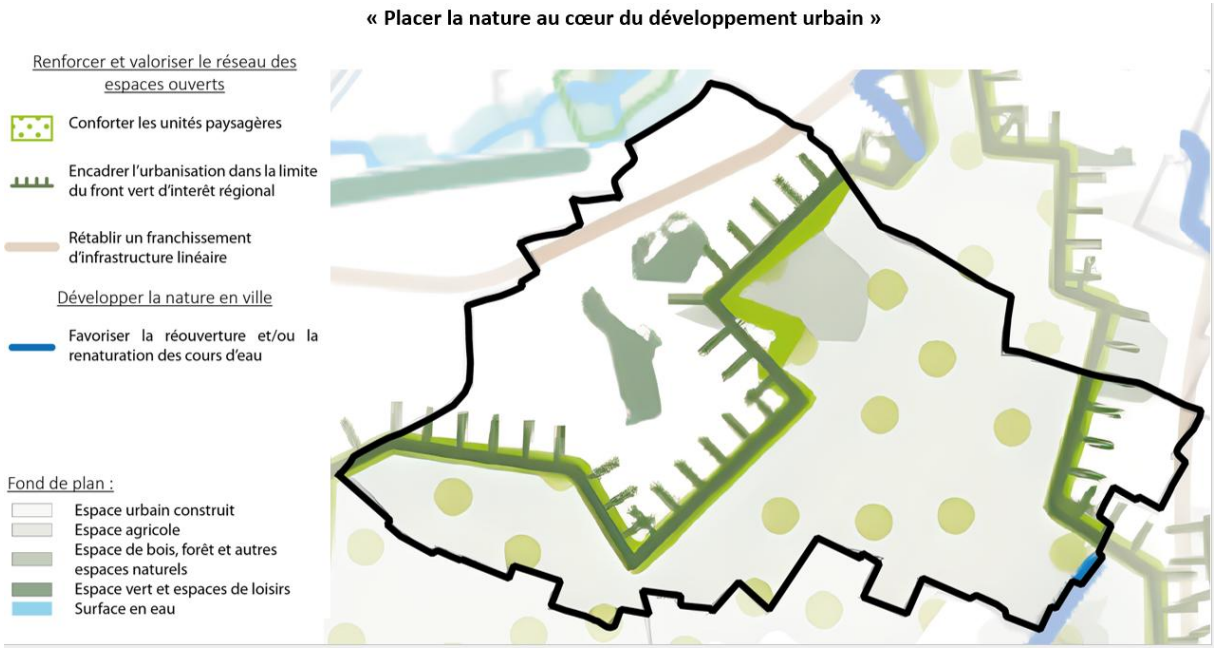
Cartographie : maîtriser le développement urbain (SDRIF-E)

« Maîtriser le développement urbain »



« Développer l'indépendance productive régionale »





- Les unités d'espaces agricoles cohérentes et les unités paysagères sont à préserver.

Les espaces cultivés sont classés en zone agricole (à l'exception des deux zones d'extension). Le règlement de la zone A vise bien la préservation de ces espaces.

- Les espaces boisés et les espaces naturels sont à préserver

Ceux-ci sont protégés dans le PLU par un classement en zone N et EBC le cas échéant, et les parcs et espaces verts sont classés en espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du CU.

- Front vert d'intérêt régional

La commune est concernée par un front vert d'intérêt régional. Aucune urbanisation nouvelle n'est prévue au-delà de ce front.

- Site d'activité d'intérêt régional / site multimodal

Ce site d'activités est conforté par un zonage UE et un règlement adapté au développement d'activités économiques.

C. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France

Aujourd'hui, il n'y a pas encore de mise en œuvre locale du PDUIF sur La Norville par un Plan Local de Déplacement (PLD) au niveau communal ou intercommunal. La communauté d'agglomération du Val d'Orge a adopté son Plan Local de Déplacement (PLD) en 2005 et la communauté de communes de l'Arpajonnais en 2007. Cœur d'Essonne Agglomération prévoit d'engager des études visant à adopter un PLD correspondant au nouveau périmètre issu de la fusion des deux intercommunalités.

Taux de motorisation des ménages sur la commune de La Norville :

	2021
Nombre de ménages	1749
Ménages possédant une voiture	796
Ménages possédant 2 voitures ou plus	870
Nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans l'agglomération centrale	2,2 véhicules/ménage
Taux de motorisation des ménages	1,55 véhicule/ménage

Le taux de motorisation moyen des ménages d'une commune se calcule selon la formule qui suit : le nombre de ménages possédant une seule voiture + (le nombre de ménages multimotorisés x le nombre moyen de voitures de ces ménages) / le nombre total de ménages.
Les données proviennent de l'INSEE et du PDUIF.

En 2021, pour la commune de La Norville cela donne le calcul suivant : (**796 + (870 x 2,2)) / 1749 =1,55.**

Le taux de motorisation de la commune est donc de 1,55 voitures par ménage.

La commune est classée dans la catégorie de l' « Agglomération centrale ». Le PDUIF estime le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés à 2,2 pour cette typologie de commune. Les autres données proviennent de l'INSEE.

Extrait du PDUIF (p.149)
Dans les plans locaux d'urbanisme sont inscrites des normes minimales de places de stationnement à réaliser au sein des opérations de logements. Il s'agit d'éviter que ces normes plancher soient trop fortes par rapport au taux de motorisation réel des ménages, ce qui conduirait à réaliser un nombre trop important de places par application de l'obligation fixée dans le PLU.
Il est à noter que puisqu'il s'agit de normes plancher, les promoteurs pourront créer autant de places de stationnement qu'ils le jugent nécessaire.

Le PDUIF préconise que les règlements des zones du PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune soit 2,3 places par logement. **Ainsi, le règlement de la commune est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il impose au plus 2 places de stationnement par logement.**

Constructions à usage de bureaux

Dans les bourgs, villages et hameaux, d'après le PDUIF, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau (45 m² dans le rayon de 500 m autour d'une gare). Ainsi, le règlement de la commune est compatible avec les orientations du PDUIF.

Stationnement vélos

Le PDUIF prévoit l'introduction de normes plancher concernant la réalisation de places de stationnement vélo dans les règlements de PLU.
Le règlement de la commune est compatible avec le PDUIF dans la mesure où le règlement établit les prescriptions suivantes en matière de cycles : « Le stationnement des vélos devra être prévu dans le conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). »

D. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire visant à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect du milieu aquatique tout en assurant le développement économique et humain. Le SDAGE développe les grandes orientations sectorielles relatives à la gestion de la ressource en eau à l'échelle des vallées fluviales.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 a été approuvé le 23 Mars 2022.

Les 5 orientations fondamentales du SDAGE 2022-2027 sont les suivantes :

1. Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
3. Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
4. Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
5. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le PLU de la commune est compatible avec le SDAGE dans la mesure où il prend en compte les orientations suivantes :

- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain / Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées

Le présent PLU renforce la prise en compte des eaux pluviales. Des orientations ont été prises à travers le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales avec notamment le maintien des éléments de paysage naturel existants et la réalisation d'insertions paysagères ou d'espaces paysagers.

Une OAP thématique sur la prise en compte du développement durable à toutes les zones impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Une OAP thématique pour la préservation de la trame verte et bleue concourt également à la gestion des eaux pluviales et le ralentissement des eaux de ruissellement par le maintien des éléments naturels que sont les boisements, les alignements d'arbres, et les milieux humides.

Dans le règlement du PLU, il est prévu diverses prescriptions pour gérer et ralentir le ruissellement des eaux pluviales :

- La sous-section 2-3 de chacune des zones urbaines et à urbaniser impose un coefficient végétal,
- Les dispositions générales du règlement imposent une gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives (collecte, rétention, infiltration…).

Enfin, le PLU protège les milieux naturels en milieu urbain et notamment des espaces paysagers et des arbres au titre du L151-23 du CU qui contribuent à l'absorption des eaux pluviales et diminuent la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement.

- Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques

La commune préserve les boisements, les terres agricoles communales ainsi que les éléments fixes naturels du paysage freinant ainsi les ruissellements, l'érosion et le transfert des polluants vers les milieux aquatiques.

- Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Aucune zone humide avérée n'est définie par la DRIEAT sur le territoire.

Pour les zones humides potentielles identifiées sur le plan de zonage, les dispositions générales du règlement rappellent : « Le territoire communal est concerné par des enveloppes d'alerte de zones humides potentielles de classe B identifiées par la DRIEAT. Dans ces zones, l'avis de la police de l'eau est requis, et les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau. La démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée dans le cas où le caractère humide est avéré. »

E. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Mis en place par la loi sur l'eau de 1992, le SAGE est un outil de gestion de l'eau à l'échelle d'un bassin versant. Ce document a pour but de fixer les objectifs de qualité et de quantité à atteindre, de répartir l'eau entre les différentes catégories d'acteurs afin de limiter les conflits d'usage, d'identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles et de définir les actions de développement et de protection des ressources en eau.

La commune appartient au bassin versant de l'Orge et elle est donc couverte par le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette.

Le réseau hydrographique est composé de l'Yvette en partie Nord, de l'Orge et de leurs affluents dont les principaux sont la Rémarde, la Prédecelle et la Salmouille.

Le SAGE Orge-Yvette a été approuvé le 2 juillet 2014. Sa superficie s'étend sur 950 km². Les enjeux sont les suivants :

- La qualité des eaux,
- La fonctionnalité des milieux humides aquatiques et des zones humides,
- La gestion quantitative,
- La sécurisation de l'alimentation en eau potable.

Concernant la préservation des zones humides : le PAGD comporte une cartographie des enveloppes de probabilité forte de zones humides et des zones humides connues sur le bassin versant du SAGE ainsi qu'une cartographie des secteurs reconnus comme prioritaires pour la préservation des zones humides sur lesquels s'applique l'article 3 :

« Tout installation, ouvrage, travaux ou activités soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement et visés à la rubrique 3.3.1.0 qui entraînent un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou un remblai de zones humides est interdite, sauf si :

- Le projet est réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L. 211-7 du code de l'environnement ;
- Ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- Ou le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans ces cas d'exceptions à la règle, le pétitionnaire devra :
1. chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
2. chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
3. s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.
[…]

Selon la cartographie, aucune zone humide identifiée prioritaire n'est présente à La Norville.

F. Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement pour les six années à venir. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, et répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, dans le cadre de la mise en œuvre d'une veille sociale unique.

Le SRHH fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

À l'échelle de la Communauté Cœur d'Essonne Agglomération, l'objectif de construction fixé par ce document est de 1280 nouveaux logements. En outre, l'objectif de production de logements sociaux est de 498 logements (borne basse) à 696 logements (objectif préférentiel) par an à l'horizon 2030 pour Cœur d'Essonne Agglomération. Ces éléments seront traduits dans le prochain PLHi et le SCOT révisé.

Le PLU de La Norville permet d'ores et déjà de participer à l'atteinte de ces objectifs avec un objectif de production de 650 logements dont 350 logements sociaux.

G. PLHi de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal fixe pour 6 ans les objectifs du territoire en termes de construction neuve de logement, de rénovation des résidences existantes, d'équilibres de peuplement. Le PLH de Cœur d'Essonne s'étendait sur la période 2020-2025.

Les 4 grandes thématiques du Programme Local de l'Habitat :

- Organiser un développement résidentiel adapté aux besoins du territoire et de qualité.
- Réhabiliter et maintenir l'attractivité du parc existant.
- S'assurer des réponses adaptées aux besoins spécifiques des ménages.
- Mettre en place les outils de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Pour mémoire, la commune de La Norville, le PLHi fixait un objectif de production de 309 logements dont 181 logements sociaux pour la période 2020-2025. Selon les données SITADEL, 282 logements ont été créés sur la commune au cours de cette période. La programmation du PLU participe à la réalisation de ces objectifs, et des objectifs qui seront définis dans les futurs PLH (+650 logements dont 350 logements sociaux).

H. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile de France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le Préfet de la région Ile de France le 21 octobre 2013.

Le schéma régional de cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

La commune de La Norville est concernée par plusieurs éléments identifiés sur la carte des objectifs :

- Des mosaïques agricoles (élément d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques)
- Un corridor de la sous-trame arborée à restaurer
- Des cours d'eau intermittents à préserver et/ou restaurer

Le PADD, les OAP le zonage et le règlement visent la préservation de ces éléments (voir aussi évaluation environnementale).

I. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Un Plan Climat Air Energie Territorial est un projet de développement durable qui a pour but de lutter contre le changement climatique par une adaptation du territoire. Ce projet s'inscrit dans la protection d'enjeux aussi variés que des enjeux sociaux, économiques et environnementaux.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Cœur d'Essonne Agglomération a été arrêté lors du conseil communautaire du 4 décembre 2023. Le projet devrait être approuvé courant 2024.

Les 7 grands axes du projet sont les suivants :

1 – Favoriser les mobilités vertes,
2 – Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments,
3 – Développer les énergies renouvelables,
4 – Renforcer l'écoresponsabilité des services publics,
5 – Poursuivre la transition agricole et alimentaire,
6 – Agir en faveur de l'économie circulaire,
7 – Préserver la biodiversité du territoire et s'adapter aux changements climatiques.

Le PLU de La Norville vise la mise en œuvre de ces axes. Le PADD prévoit ainsi notamment de « veiller au bon fonctionnement urbain et réduire l'usage de l'automobile » et de « développer les énergies renouvelables ».
En outre, les OAP définissent des prescriptions en matière de mobilités douces : création et préservation de liaisons douces.

Une OAP « thématique » a été définie pour la prise en compte du développement durable via l'éco-gestion et l'éco-construction :
- Économiser le foncier, les réseaux et l'énergie,
- Réduire la consommation d'énergie,
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables,
- Réduire la consommation d'eau,
- Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique,
- Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent…)

Dans chacune des zones, le règlement définit dans les sous-sections 2.2 des dispositions afin d'assurer une qualité environnementale des constructions. Ainsi, « Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :
-Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
-Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
-Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
-Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique….et des énergies recyclées.
-Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie. »

Enfin, les chemins, sentes et liaisons douces sont protégés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme et sont à ce titre reportés sur les plans de zonage. Ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté au déplacement doux, et ce, en accord avec la commune. L'objectif étant le maintien du maillage en liaisons douces sur le territoire communal.

IX. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. RESSOURCE EN EAU

a) Alimentation en eau potable

Depuis le 1er janvier 2019, la Régie Publique Eau Cœur d'Essonne assure la distribution, la facturation et l'entretien des réseaux d'eau potable sur 20 communes du territoire dont La Norville. Le nombre d'abonnés en 2022 est de 49 728.

Le réseau Cœur d'Essonne Hurepoix est d'une longueur de 728,5 km. Le réseau est alimenté par 7 captages (2 de Bouray Sur Juine, 5 d'Itteville). L'eau qui l'alimente est d'origine souterraine et superficielle.

Afin de s'assurer de la qualité de l'eau, il existe de nombreux organismes et agences de protections. C'est notamment le cas de l'Agence Régionale de Santé de l'Ile de France. À ce titre, l'ARS procède régulièrement à des tests de l'eau.

D'après l'ARS, en 2024, l'eau distribuée à La Norville est conforme aux limites de qualité réglementaires. L'eau est, en effet, conforme aux limites de qualité règlementaires fixées pour les paramètres physico-chimiques (nitrates, fluor, pesticides).

Incidences du PLU sur l'alimentation en eau potable

L'augmentation prévisible de la consommation future liée à l'urbanisation prévue dans le cadre du PLU (environ 1390 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 soit 5730 habitants environ), est compatible avec les capacités actuelles d'alimentation. En effet, le réseau local, tant par le volume de stockage que les diamètres de canalisations (par ailleurs maillées) semble suffisant pour accepter ce surplus de population.

Mesures d'accompagnement et de réduction

Les orientations prises par la commune dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Développement des insertions paysagères et espaces végétalisés à travers la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettant de réduire le ruissellement des eaux pluviales et le transfert de polluants vers les eaux captées.
- Préservation des espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

b) L'assainissement des eaux usées

La compétence de collecte des eaux usées est assurée par la CA Cœur d'Essonne. La Norville possède un réseau d'assainissement collectif qui, en fonction des bassins versants, dessert la totalité des logements sauf pour certaines habitations à l'angle de la rue du Bon Puits et de la route de la Ferté Alais qui restent et sont donc encadrées par un SPANC géré par l'intercommunalité.
Le réseau communal représente environ 16 km et est doté de six stations de relèvement.

En 2022, le service public d'assainissement collectif dessert 205 443 habitants.

La station d'épuration est située à Ollainville.

Code SANDRE	Capacité nominale équivalents-habitants	Charge maximale en entrée	Débit de référence retenu	Filière de traitement	Nom du milieu de rejet (type)
039146101000	66 667 EH	61 082 EH	15 956 m3/j	Bioréacteur à membrane File Boue Centrifugation	La Rémarde

Incidences et mesures d'accompagnement et de réduction
L'augmentation prévisible du volume d'eau à épurer, liée à l'urbanisation prévue dans le cadre du PLU (environ 1390 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 soit 5730 habitants environ), est compatible avec les capacités actuelles de la station d'épuration (66 667 EH).

Le règlement du PLU impose en outre dans chacune des zones U que « toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, devra obligatoirement être raccordée au réseau public s'il existe ».

c) La gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maitriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles.

La collecte des eaux pluviales s'effectue par les caniveaux et conduit jusqu'à des bassins qui décantent, retiennent et régulent le débit. La longueur de ce réseau est de 17km et compte deux stations de refoulement et plusieurs bassins de rétention dont trois sous chaussées. Les eaux du réseau sont par la suite rejetées dans l'Orge.

Les bâtiments communaux ont été déconnectés du réseau d'eaux pluviales, plusieurs bassins ont été construits pour recueillir et réguler l'évacuation des eaux pluviales. La salle L. NAMY a fait l'objet d'un traitement spécifique par le biais d'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales

Le développement de l'habitat va conduire à l'augmentation des surfaces imperméabilisées sur la commune induisant ainsi une augmentation des eaux de ruissellement sur le territoire.

Mesures de réduction

La gestion des eaux pluviales est encadrée par le règlement et les OAP.

Ainsi, dans le règlement, il est imposé que toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment par récupération dans des dispositifs de stockage ou par infiltration.

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit, au sein des secteurs à vocation d'habitat, la préservation et la réalisation d'aménagements paysagers qui vont contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.

Ces principes de gestion des eaux pluviales permettent de réalimenter les nappes (ce qui contribue largement au soutien de la masse d'eau et donc à son bon état écologique) et de réduire les risques d'inondation.

2. LES RISQUES NATURELS

a) Le risque inondation

La Norville fait partie du Programme d'Actions de Prévention contre les Inondations (PAPI) d'intention Orge-Yvette. Le PAPI d'intention Orge-Yvette a pour but d'améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation afin que s'élabore, dans une concertation commune, un programme de mesures. Ce dernier sera ensuite concrétisé dans une seconde phase dite « PAPI complet ».

En outre, la commune fait état d'inondations au niveau de l'Avenue Salvador Allende en limite de Saint-Germain-lès-Arpajon en lien avec l'Orge. Ce phénomène semble récent et s'accentue avec l'urbanisation croissante.

Mesures d'évitement et de réduction

Des mesures de réduction des eaux de ruissellement ont été établies dans le cadre de la présente révision du PLU (voir ci-avant, gestion des eaux pluviales) contribuant ainsi à la réduction des incidences en matière de risque inondation. Il s'agit également de l'ensemble des mesures en faveur de la non imperméabilisation des sols.

De plus, afin de limiter les risques d'inondation, la réalisation de caves et sous-sols est interdite sur l'ensemble du territoire communal (règlement, p.10).

b) Le risque de remontées de nappes

D'après les données Géorisques, le territoire est peu impacté par le risque d'inondation de caves, avec une fiabilité moyenne, ni par le risque de débordement de nappe. Ces risques se concentrent essentiellement dans l'extrême Nord et à l'Est de la commune.

Cependant, la commune identifie des zones exposées plus fortement à cet aléa inondation de cave. Cela concerne particulièrement les rues de la gare, du Bon Puits, Victor Hugo, et Pasteur.

Mesures de réduction

A ce titre, les dispositions générales du règlement rappellent la présence de ce risque et précisent « Afin de limiter les risques d'inondation, la réalisation de caves et sous-sols est interdite sur l'ensemble du territoire communal. »

Mesures d'accompagnement

Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.

c) Les risques de mouvement de terrain

La commune de La Norville est exposée aux risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La quasi-totalité de la commune est exposée à un aléa moyen tandis que la vallée de l'Orge est exposée à un aléa fort.

La commune fait état de nombreux cas d'apparition de fissures dans le bourg et notamment sur la mairie.

Mesures de réduction

Dans le règlement, le risque est présenté ainsi que la règlementation afférente (l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9)).

Mesures d'accompagnement

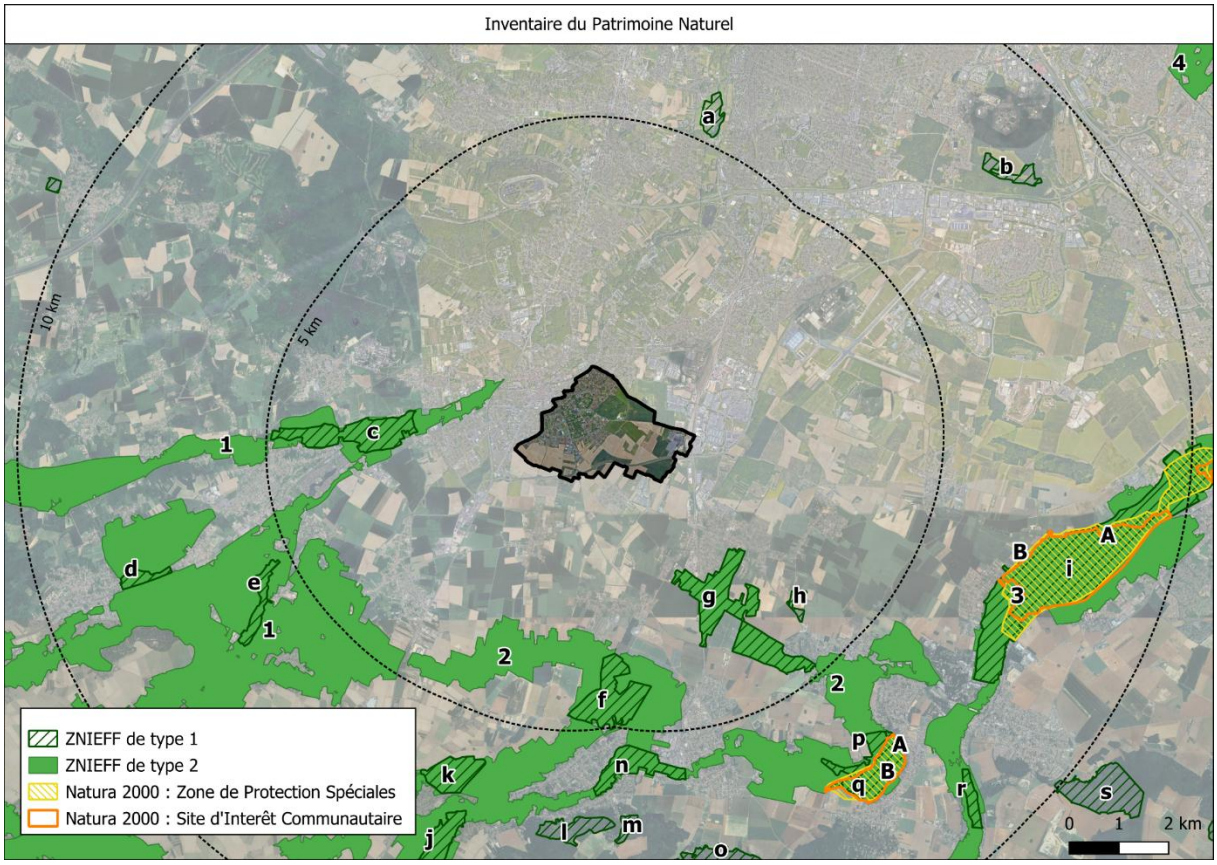
Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.
Localisation du risque et fiches d'informations sur les conseils constructifs présentées en annexe du présent dossier de PLU.

d) Le risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible). Ce risque est néanmoins présenté à titre d'information dans le rapport de présentation 2.1.

B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL

1. Evaluation des incidences prévisibles sur les zones NATURA 2000 et les ZNIEFF



On peut considérer que la mise en œuvre du PLU de la Norville n'aura pas d'incidences sur les sites Natura 2000 et les ZNIEFF et ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 et ZNIEFF **dans la mesure où :**

- Les espaces urbanisés existants et futurs de la commune sont éloignés des zones Natura 2000 identifiées sur la carte ci-dessus, et ce, sans continuité des milieux naturels du fait de l'urbanisation existante.
- Les zones de développement futures ne comportent pas de milieux (milieux en eaux ou forêts) pouvant servir d'habitat aux espèces pour lesquelles ce site a été désigné « NATURA 2000 ».

<u>Mesures prises par le PLU pour éviter les impacts sur les zones NATURA 2000 et les ZNIEFF :</u>

Afin d'éviter les impacts du développement de la commune sur les zones NATURA 2000 et les ZNIEFF, il est nécessaire de :

- Lutter contre les espèces invasives,
- Maintenir les éléments fixes du paysage (alignements d'arbres, mares…).

Pour cela, le PLU prend les mesures suivantes :

- Préserver les éléments fixes du paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (alignement d'arbres, espaces paysagers…).
- Lutter contre les espèces invasives par le règlement. En effet, dans l'ensemble des zones toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite.

- Réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique visant à la préservation des trames vertes et bleues ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles intégrant la réalisation d'insertions paysagères sur les pourtours et au cœur de chacun des secteurs de développement contribuant à la préservation et au développement de la trame verte locale.
- Le règlement impose une part minimale d'espace vert dans chacune des zones urbaines contribuant également au développement de la trame verte locale.

2. Prise en compte et préservation de la trame jaune, verte, bleue

Sur le territoire communal, il existe des trames jaune, verte et bleue, garantes des continuités écologiques qui se développent au-delà du territoire, et qu'il convient de préserver.

Les trames jaune, verte et bleue comprennent :

- Des espaces agricoles,
- Des espaces boisés,
- Des milieux humides (potentiels).

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger et renforcer ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone naturelle ou agricole.
- Les boisements font l'objet d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU.
- Les boisements et espaces paysagers qui favorisent la biodiversité et les liaisons écologiques, font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU.

A la protection de ces trames verte et bleue identifiées sur le plan des protections, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

La protection de ces éléments est justifiée selon leur nature :

- **Les boisements et les espaces paysagers**

Les boisements et espaces paysagers à dominante boisée constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces. Ils constituent des réservoirs de biodiversité importants aussi bien à l'échelle communale que supra communale.

Les espaces paysagers en milieu urbain constituent des espaces de respiration ou de transition entre les espaces naturels et agricoles et les espaces urbanisés. Ainsi, la préservation de ces milieux est indispensable au maintien des continuités écologiques et de la biodiversité en milieu urbain.

- **Les alignements d'arbres**

L'intérêt de ces éléments n'est pas que floristique mais aussi faunistique. En effet, tous ces éléments écopaysagers, en plus de structurer le paysage, constituent le support de vie, les axes de déplacement et/ou de chasse pour beaucoup d'espèces dont certaines hautement patrimoniales.

- **Les milieux humides**

Plus de la moitié des zones humides ont disparu en un siècle, en raison de leur drainage, comblement, mise en culture ou pollution de l'eau. Ce sont pourtant les milieux de vie de près de 30% des plantes menacées et de près de 50% des espèces d'oiseaux.
Les zones humides et milieux aquatiques jouent un grand rôle dans l'épuration de l'eau et la régulation des niveaux d'eau des rivières (soutien à l'étiage en été, réduction des crues en hiver). Les prairies humides sont également des zones d'expansion de crues qui permettent de réguler les inondations.
Il n'y a pas de zones humides avérées à La Norville, mais des zones humides potentielles, pour lesquelles une étude de caractérisation est imposée en cas d'atteinte éventuelle.

- **Les terres agricoles**

L'agriculture, par l'importance des surfaces qu'elle occupe, joue un rôle majeur dans le maintien de la biodiversité et les déplacements de la faune. Les espaces agricoles peuvent notamment jouer les rôles suivants :

- De corridors pour certaines espèces,
- D'habitat (certaines haies pour des insectes),
- De zones de refuges (bandes enherbées en zone de grande culture).

3. Incidences sur le milieu naturel et la trame verte et bleue

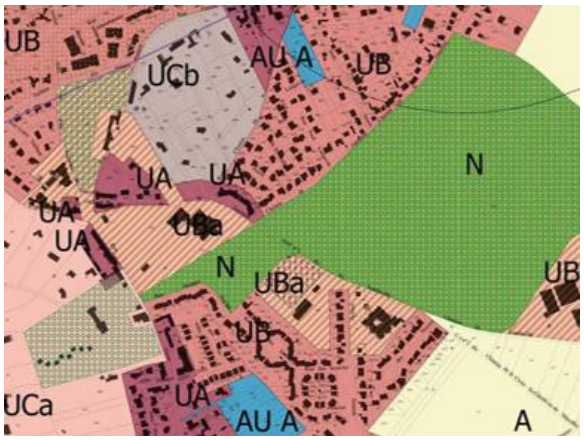
La mise en œuvre du PLU a pour objectif de limiter les impacts sur les milieux naturels et agricoles en protégeant dès que possible ces espaces. Les différents espaces naturels sont préservés et protégés (classement en zone naturelle, protection au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue).

<u>Incidences sur les Espaces Boisés Classés</u>

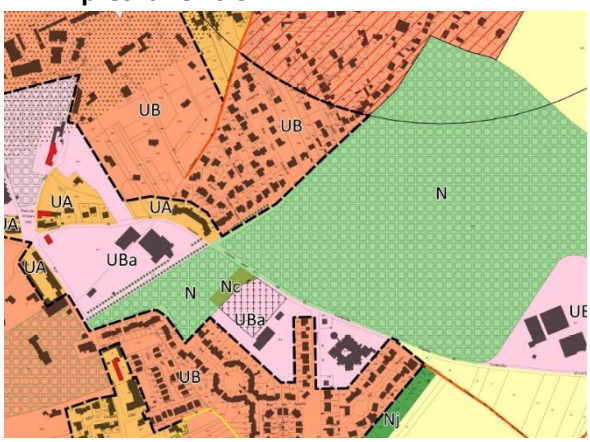
Superficie des Espaces Boisés Classés au PLU modifié en 2022	24,4 ha
Superficie des Espaces Boisés Classés du PLU révisé	23,03 ha
Différence de superficie	-1,28 ha

Dans le cadre de la présente révision du PLU, les espaces boisés protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ont été modifiés (cf. extraits de zonages avant/après révision ci-dessous). La protection au titre des EBC a ainsi été ajustée localement afin de tenir compte de l'occupation réelle du boisement et du projet d'extension du cimetière, en zone Nc.

Avant la révision



Après la révision



En effet, l'espace situé à côté du cimetière et qui est voué à l'extension de cet équipement mortuaire n'est pas boisé. Il est seulement occupé par deux arbres.



Incidence neutre sur les milieux boisés

Globalement, la révision du PLU présente une incidence neutre sur les milieux boisés, puisque les boisements sont tous protégés au titre des EBC. Seul un espace non boisé a été déclassé.

Incidences positives relatives aux autres éléments de la trame verte et bleue

La révision du PLU entend préserver dès que possible les éléments constitutifs de la trame verte et bleue au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme. En outre, elle entend conforter cette trame :

- Le projet urbain repose uniquement sur le renouvellement urbain (projets sur espaces libres) visant un impact négligeable sur la trame verte et bleue communale.
- Les espaces voués à la densification des espaces urbanisés font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant une intégration paysagère optimale des sites et à une préservation, dès que possible, des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale.

C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE

Comme démontré dans le chapitre II, concernant le bilan de la consommation d'espaces entre 2012 et 2021, les espaces naturels agricoles et forestiers ont diminué de 9,9 hectares, en grande partie en raison de la réduction des surfaces dédiées aux bois et forêts (- 0,54 ha), aux milieux semi-naturels (- 1,62 ha) et aux espaces agricoles (- 8,28 ha). En revanche, les surfaces consacrées à l'eau ont augmenté de + 0,53 ha.

La construction de logements destinés à l'habitat collectif, réalisée approximativement vers l'année 2016, aux environs de la rue Joséphine Baker, sur des terrains agricoles, a contribué à l'augmentation des espaces artificialisés. De plus, l'aménagement de la ZAC du Souchet (carrières, décharges et chantiers, identifiés par le MOS 2021, pour une superficie de 5,75 ha) sur des terrains agricoles, a également contribué à l'augmentation des espaces artificialisés.
Dans le cadre du PLU, entre 2021 et 2040, aucune consommation d'espace agricole ou naturel n'est

envisagée. Le développement se fera exclusivement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

De plus, les plus vastes espaces naturels situés au sein de l'enveloppe urbaine sont protégés comme « espaces paysagers » au titre de l'article L.151-23 du CU, pour éviter toute consommation d'espace naturel au sein du tissu.

Bilan de la surface des espaces classés en zone agricole par le PLU

	PLU approuvé en 2008	Présente révision du PLU	Évolution
Zone agricole (A)	237 ha	235,9 ha	**- 1,1 ha**

La révision du PLU entend prévoir la préservation des espaces agricoles par le classement de la majeure partie des espaces cultivés en zone agricole. **1,1 ha d'espaces anciennement classés en A sont reclassés en zone naturelle**, dans le but de reconnaitre l'existence de jardins particuliers (autrefois classés en A par erreur). De plus, un espace appartenant à la commune est classé en Njf pour le développement de jardins familiaux et / ou d'équipements liés à la gestion des eaux pluviales. La destination de cet espace restera donc perméable et non urbanisée. L'impact sur les espaces agricoles est donc de 1500 m² environ (dû au secteur Njf).

Secteur Nj :



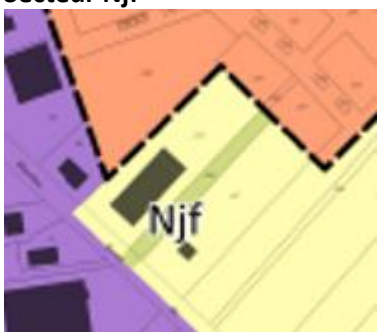
Avant



Après



Secteur Njf





Surface des zones NAF au PLU (modification approuvée en 2022) :

Type de zone	Secteur ou zone	Surface ha
Zone agricole (A)	A	237,0
	TOTAL	237,0
Zone Naturelle (N)	N	20,6
	TOTAL	20,6
TOTAL		257,6

Surface des zones NAF au PLU révisé :

Type de zone	Secteur ou zone	Surface ha
Zone agricole (A)	A	236
	TOTAL	236
Zone Naturelle (N)	N	20,44
	Nj	0,9
	Njf	0,1
	Nc	0,16
	TOTAL	21,6
TOTAL		257,6

Incidence positive sur les espaces naturels agricoles et forestiers

La surface des espaces NAF, classés en zone naturelle et agricole ou PLU reste la même. Aucune consommation de ces espaces n'est prévue par le PLU. Néanmoins, 1500 m² d'espaces agricoles sont voués à un projet de jardins familiaux et/ou d'équipement lié à la gestion des eaux pluviales, qui resteront donc à vocation naturelle ou de culture.

Mesures

Dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, le PLU définit une zone agricole A suffisamment vaste et homogène permettant d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et leur développement.
Le développement de l'habitat et des activités est prévu exclusivement à l'intérieur du tissu urbain existant, grâce à une politique prioritaire de reconquête des espaces libres du bourg. La révision du PLU entend prévoir la préservation de l'ensemble des espaces agricoles et naturels (257,6 ha) par le classement en zone agricole ou naturelle.

D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE

1. Le patrimoine architectural et paysager

Patrimoine architectural

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

En zone UA, le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, la hauteur ainsi que l'aspect extérieur des constructions. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant notamment l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

Les **éléments remarquables du patrimoine bâti sont** repérés sur le document graphique du règlement et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans les dispositions générales du règlement, des prescriptions spécifiques sont prévues afin de garantir la protection de ce patrimoine bâti. Elles sont ainsi établies afin de préserver le caractère ou de retrouver le style originel de la construction.

Le PLU de la commune aura donc un impact positif sur la préservation du patrimoine communal puisqu'il prend davantage en compte les différents éléments patrimoniaux sur la commune.

Patrimoine paysager

Le PLU de la commune vise dans un premier temps à maintenir et préserver les éléments paysagers existants et, dans un second temps, à développer ces éléments sur le territoire communal.

Pour atteindre cet objectif, les éléments paysagers, que sont les alignements d'arbres, les espaces paysagers et les cours d'eau, mares et plans d'eau, sont repérés sur le document graphique du règlement et protégés au titre du L151-23 du CU.

Des vues remarquables sont également protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur les documents graphiques du règlement. Ces perspectives visuelles remarquables doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

Afin de garantir une bonne qualité paysagère du bourg, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les secteurs de développement prévus sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement.

Mesures d'évitement – éléments du paysage protégés par le PLU :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du CU.
- Les espaces paysagers et alignements d'arbres au titre de l'article L151-23 du CU.
- Les vues remarquables au titre de l'article L151-23 du CU.

Mesures réductrices

- Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble des espaces pouvant avoir un impact sur le paysage afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.
- Règlementation de la hauteur des constructions via le règlement afin de conformer la hauteur des nouvelles constructions à celle des constructions existantes aux abords.

2. Le patrimoine archéologique

Il existe deux zones de sensibilité archéologique sur le territoire de la commune :

- Le centre ancien de la Norville - bourg médiéval et moderne, ancienne église et nécropole, ancienne maison seigneuriale, fermes ;
- Le lieu-dit « le Grange aux Prieurs. - voie antique et abords.
-

Il conviendra de respecter les articles suivants du Code du Patrimoine :

« En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

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

Mesures

Dans l'optique de favoriser la préservation des sites archéologiques, ces données sont présentées dans le diagnostic et reportées en annexe « informations diverses » du présent PLU.

E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE

1. Les voies de communications et les déplacements

Le développement de l'habitat et des activités économiques envisagé dans le présent PLU va entraîner l'accueil de nouveaux habitants et actifs, lesquels vont induire une augmentation de la circulation automobile au sein du territoire ainsi que de la demande en matière de stationnement.

Une évolution des déplacements est constatée sur l'ensemble du territoire national conduisant à diminuer les prévisions en matière de véhicules particuliers supplémentaires :

Le covoiturage
D'après une étude nationale sur le covoiturage de courte distance réalisée par l'Agence de L'Environnement et de la Maitrise de l'Energie en 2018, près de 10% des français pratiquaient le covoiturage tous les jours pour leur trajet domicile-travail. L'économie collaborative est en plein essor. Toujours d'après cette étude, il est estimé qu'en 2028, près de 30% des français auront recours quotidien au covoiturage.

L'émergence du télétravail
D'après une étude menée par la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (DARES) du Ministère du Travail, en 2017, près de 17% des français pratiquaient le télétravail en moyenne 2 jours par semaine et il est estimé qu'à l'horizon 2025-2030, plus de 30% des actifs français auront recours en moyenne 2 jours par semaine au télétravail.

Cette émergence a pris de l'ampleur depuis la crise sanitaire liée au COVID-19.

Cela étant, afin de réduire les incidences de l'augmentation du trafic automobile, le PLU a notamment pour volonté l'adaptation des infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et les mobilités durables.

Le PLU prévoit :

- d'aménager le réseau viaire existant,
- de garantir la sécurité des usagers notamment dans les espaces de développement de l'habitat,
- de favoriser les modes de déplacements alternatifs.

Mesures réductrices
Préserver et développer le réseau de liaisons douces afin de favoriser les déplacements en mode actif et de limiter les déplacements automobiles parasitaires (objectifs développés dans le PADD et les OAP, en particulier l'OAP pour une densification raisonnée et qualitative du tissu urbain qui prévoit d'améliorer le maillage doux.)

Mesures d'accompagnement
Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement via les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions via le règlement.

2. Les risques technologiques

Outre la présence d'ICPE indiquées dans le diagnostic territorial, la commune de La Norville est concernée par :

- Une canalisation de transport de gaz qui passe en limite communale nord-ouest. Elle est aussi concernée par le TMD par voie routière dans la mesure où la commune est traversée par des routes départementales. D'après le dossier départemental des risques majeurs de l'Essonne et compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département. Cependant certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic.
- 1 site est identifié comme étant pollué ou potentiellement pollué, il est situé 3 Route de Marolles. Le site faisait l'objet d'activités de stockage et de la distribution de carburants et lubrifiants de 1971 à 2007. Le diagnostic de sols daté du 31 octobre 2013 a mis en évidence une pollution en HCT (hydrocarbures totaux) et BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes) de type essence et gasoil dans les sols. Depuis, des dépollution et excavation ont eu lieu et sont en cours. L'inventaire historique de sites industriels et d'activités de services (BASIAS) a recensé 9 sites sur la commune. La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

Mesures d'accompagnement

Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le diagnostic territorial. Les canalisations de gaz font l'objet d'une servitude d'utilité publique annexée à ce titre au PLU. Le site potentiellement pollué est également mentionné en annexe 9 du PLU.

3. Les nuisances

Bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

A La Norville, les infrastructures concernées par le classement des infrastructures routières sont les suivantes :

- RD 19
- RD 449
- RD 152 (Avenue Salvador Allende)

- Le classement des infrastructures ferroviaires est le suivant :
  - RER C classée dans sa totalité en catégorie 4 - secteur affecté par le bruit = 100m, tissu ouvert.
  - RER C classée dans sa totalité en catégorie 2 - secteur affecté par le bruit = 300m, tissu ouvert.
  - bifurcation de Moisenay de la ligne TGV Villeneuve St Georges classée en catégorie 1

Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)

En application de la directive européenne 2002/49/CE, un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) a été réalisé par les services de l'État en Essonne. Il concerne les grandes infrastructures routières et autoroutières du domaine routier national d'Essonne. Ce document a pour objectif de définir les actions locales à mettre en œuvre afin de prévenir et réduire le bruit dans l'environnement engendré par le trafic circulant sur ces infrastructures. Le PPBE a été approuvé par arrêté préfectoral le 13 mars 2025. La commune de La Norville est concernée par ce plan de prévention du bruit dans l'environnement.

Incidences prévisibles
Le développement de l'habitat et des activités au sein du bourg va probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile, circulation limitée mais à l'origine de pollutions, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Cependant, l'urbanisation à La Norville, passant exclusivement par le renouvellement urbain, entre dans une logique de préservation de la qualité de l'air et de la minimisation des pollutions.

En effet, la volonté est notamment de conforter l'enveloppe urbaine pour le développement de l'habitat et d'imposer des densités plus importantes que celles constatées sur la commune dans les zones de développement futures permettent une utilisation économe et valorisante des ressources : les futures constructions, situées dans le tissu urbain existant, induisent une réduction de la mobilité et de la place de l'automobile en faveur des modes de déplacements économe en énergie (transport en commun) et « doux » (marche à pied, vélo, etc…). En effet, la présence d'équipements publics et de services, accessibles par les liaisons douces qui existent ou qui seront réalisées, limitent la prise d'un véhicule motorisé individuel pour se déplacer. Cela va dans le sens d'une moindre pollution (favorable sur le plan de la santé publique) et cela minimise le bruit d'origine routière.

Mesures réductrices

Afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, notamment le bruit et la dégradation de la qualité de l'air, il est prévu de développer les déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces via les OAP. Il est également prévu de limiter le développement de l'habitat dans les secteurs éloignés du bourg et de ses équipements, afin de limiter les déplacements automobiles quotidiens.

En outre, le développement des véhicules électriques est en constante progression et l'AVERE (l'Association Nationale pour le développement de la mobilité électrique) estime que la barre des 300 000 véhicules 100% électriques sera franchie en 2025. Ainsi, le règlement prévoit que les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Mesures d'accompagnement
Le PLU prend en compte les arrêtés portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche des axes classés à grande circulation cités précédemment. Celui-ci est mentionné dans le rapport de présentation 2.1 et est repris en annexe du présent PLU.

4. La qualité de l'air

Le développement urbain envisagé, principalement le développement de l'habitat, va engendrer une légère augmentation des émissions de polluants de par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques. Les projets envisagés sur la commune ne sont pas de nature à augmenter de façon significative les émissions de polluants. Toutefois, des mesures réductrices sont envisagées.

Mesures réductrices :
Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière en développant les déplacements alternatifs pour limiter les émissions de polluants,
Réduire la distance entre les futures habitations et les équipements,
Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments pour limiter les besoins en production énergétique, secteur fortement émetteur de polluants, nouvelles constructions présentant de bonne performance thermique…).

5. L'énergie

L'augmentation de la circulation automobile, comme cela a été vu au chapitre précédent, sera à l'origine d'une consommation d'énergie. En outre, l'accueil de nouveaux logements va également entrainer de nouveaux besoins énergétiques (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire…).

Mesures réductrices

Le PLU prévoit un développement de l'habitat dans le tissu existant du bourg, ainsi qu'une optimisation des surfaces mobilisées pour le développement de l'habitat. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et ainsi de réduire les déplacements motorisés.

Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé et le respect de la règlementation thermique en vigueur vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

F. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les niveaux d'effet sont marqués par un code couleur.

- **Effet positif**. Les dispositions retenues (orientations du PADD, OAP, délimitation d'une zone, rédaction d'une règle…) contribuent à limiter ou réduire les effets de la révision du PLU sur un thème de l'environnement.

- **Effet mitigé**. Les dispositions ont des effets antagonistes et ne permettent donc pas d'assurer une réponse complète et efficiente au thème considéré. Par exemple, les dispositions retenues peuvent être consécutives à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement de l'habitat ou la croissance de la population.

- **Effet négatif**. Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, les dispositions retenues ont des effets significatifs sur un ou plusieurs thèmes environnementaux.

- **Sans effet**. Les dispositions retenues n'entrainent aucun effet sur les thèmes environnementaux.

Ces 4 niveaux d'effet sont codifiés selon la convention ci-dessous :

Niveau d'effet	Effet positif	Effet mitigé	Effet négatif	Sans effet
Codification	+	±	–	Ø

Thème	Effet de la Révision du PLU
Lutte contre le changement climatique	±

Thème		Effet de la Révision du PLU
Préservation des ressources naturelles	Densification urbaine	+
	Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec les corridors écologiques	Ø
	Eaux superficielles et souterraines (quantité & qualité)	±
	Alimentation en eau potable (captage, volumes, réseaux)	±
	Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales	±
Biodiversité et écosystèmes	Natura 2000 (espèces et milieux d'intérêt communautaire)	Ø
	Autres milieux naturels, dont zones humides	+
	Faune / flore (espèces remarquables, espèces protégées)	+
	Nature ordinaire	+
	Continuités écologiques	+
Paysages et patrimoine	Paysages naturels	+
	Paysages urbains	+
	Patrimoine architectural	+
Santé environnementale des populations	Prévention des risques technologiques	+
	Prévention des risques naturels	+
	Prévention des pollutions (air, sol & eau)	±
	Prévention des nuisances (bruit & odeurs)	±

X. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

6 ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le Conseil municipal devra procéder à une analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies pour déterminer si un changement est en cours. L'indicateur doit permettre de comprendre les raisons du processus de changement, pour aider le décideur à corriger le plan pour limiter ou accompagner le changement.
Des indicateurs sont définis pour chaque thème. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part du type de données et d'autre part de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur.

Trois types d'indicateurs sont nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du présent PLU :

- **Les indicateurs d'état :** ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol…

- **Les indicateurs de pression :** ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.

- **Les indicateurs de réponse :** ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement…

Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU sont les suivants :

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

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / valeurs cibles	Source
Développer et poursuivre la diversification de l'offre de logements en lien avec les obligations règlementaires et supra communales de la commune	Nombre d'habitants	2020 : 4316 habitants **2040 : 5750 habitants**	INSEE Commune
	Nombre de logements	2020 : 1716 logements (RP) **2040 : 2367 logements (RP)**	INSEE Commune
	Nombre de logements vacants	2020 : 73 logements vacants **2040 : 60 logements vacants**	INSEE Commune
	Nombre de logements sociaux	2023 : 226 **2040 : 577**	Ministère de la Cohésion des Territoires Commune
	Répartition par taille de logements (nombre de pièces)	En 2020 : 1,4 % de T1 6,6 % de T2 12,3 % de T3 24,8 % de T4	INSEE

		55 % de T5 et plus. **2040 : La commune souhaite aboutir à une offre de logements plus diversifiée.**	
	Répartition par type de logements (maisons et appartements)	En 2020 : maisons (83,3%) appartements (16,7%) **2040 : La commune souhaite aboutir à une offre de logements plus diversifiée.**	INSEE
Maintenir et développer les équipements et services publics en accompagnement de la croissance démographique	Nombre d'enfants scolarisés	2024/2025 : 463 élèves **2040 : 620 élèves environ (ouverture de classes)**	Commune
	Eligibilité à la fibre	2019 : raccordement de la commune à la fibre **2040 : maintien voire amélioration de la qualité de raccordement**	ARCEP
	Evolution des équipements publics présents sur le territoire (équipements créés, fermés…)	2024 : voir diagnostic (annexe) **2040 : développement du niveau d'équipements**	Commune
Pérenniser et développer le tissu économique local	Nombre d'établissement actifs	Au 31 décembre 2020 : 275 **2040 : la commune souhaite pérenniser l'offre commerciale, les services de proximité, les activités agricoles et optimiser les zones d'activités.**	INSEE Commune
	Nombre d'emplois sur la commune	2020 : 843 emplois **2040 : progression des emplois actuels (+50 environ)**	INSEE Commune
	Concentration d'emploi	2020 : 43,3 emplois pour 100 actifs **2040: Augmentation de cet indicateur**	INSEE Commune

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

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Préserver l'identité patrimoniale et paysagère de La Norville pour réserver le cadre de vie Veiller au bon fonctionnement urbain et réduire l'usage de l'automobile	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	En 2020 : les déplacements des habitants de La Norville s'effectuent majoritairement en voiture (69,1%), mais pas seulement : 21,2 % de la population utilise les transports en commun ; 3,8 % de la population se rend à pied sur son lieu de travail ; 1,7% utilise le vélo ; **2040 : réduction de la part des véhicules au profit des modes alternatifs.**	INSEE
	Taux de motorisation des ménages	2021 : 49,8% des ménages possèdent 2 voitures ou plus. Taux de motorisation : 1,55 voitures par ménage **2040 : réduction du nombre de véhicules.**	INSEE, PDUIF
	Stationnement pour vélos sur la commune	Fin 2024 : aucun. **2040 : objectif de conforter le maillage de liaisons douces et de développer les liaisons cyclables.**	Commune
	Linéaire créé de piste cyclable et/ou de cheminements inscrits au PDIPR	2024 : pas de PDIPR, mais la CA Cœur d'Essonne Agglomération a approuvé en 2020 son Plan Vélo. Il prévoit trois nouvelles liaisons à La Norville, avenue Jean Moulin, Rue de la Commune de Paris et rue du Peuple la Lance. Des cheminements sont indiqués au règlement graphique. De plus, plusieurs liaisons cyclables où les cycles partagent l'espace avec les piétons ou les voitures maillent le territoire communal (RD449, Chemin de la Garenne, Avenue Anatole France). **2040 : objectif de conforter le maillage de liaisons douces et de développer les liaisons cyclables.**	Commune Département de l'Essonne

	Nombre de bornes pour la recharge des véhicules électriques	2024 : 0 **2040 : La commune pourrait se voir doter de borne à l'avenir par initiative du Syndicat mixte Orge-Yvette-Seine**	Commune
	Lignes de transports en commun (train et bus)	2024 : Bus : La ligne 68.01 de Bruyères-le-Châtel à Arpajon ; La ligne 68.05 A de Boissy-sous-St-Yon à Arpajon ; La ligne 68.05 B de Boissy-sous-St-Yon à Arpajon. La ligne DM20 et DM20S, d'Ollainville à Égly. La ligne EXPRESS 91-04 entre Évry, Arpajon et Briis-sous-Forges (limite communale nord). Train : ligne C du RER avec la gare de la gare La Norville-Saint-Germain-lès-Arpajon.Elle permet de rejoindre Paris par la Gare d'Austerlitz en 40 minutes. **2040 : objectif de limiter l'usage de la voiture, promouvoir des modes de déplacements vertueux et alternatifs**	Commune

Axe 3 : Préserver le patrimoine paysager et environnemental - Tenir compte des risques et nuisances

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Préserver le patrimoine paysager et environnemental Tenir compte des risques et des nuisances	Cours d'eau, plans d'eau	Aucun	Commune
	Surface des zones humides avérées	2024 : aucune zone humide avérée, mais présence de zones humides potentielles **2040 : préservation des zones humides éventuelles.**	Commune, DRIEAT
	Espaces boisés	2024 : 23,03 ha **2040 : préservation des EBC**	Commune
	Les alignements d'arbres et haies	2024 : alignements d'arbres le long de la RD19, au carrefour entre le chemin de la Garenne et de Leudeville, parcelle AD177 **2040 : préservation des alignements (cf règlement graphique)**	Commune
	Nombre et état du site Natura 2000, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible	2024 : Aucune zone Natura 2000, ZNIEFF ou ENS **2040 : objectif de préserver le patrimoine paysager et environnemental**	Inventaire National du Patrimoine Naturel

	Qualité des masses d'eau souterraines	La commune est concernée par 2 masses d'eau souterraines et 5 entités hydrogéologiques. Le SDAGE de Seine Normandie a relevé que la grande majorité des nappes d'eau souterraines de ce bassin était d'un état médiocre concernant la qualité chimique de leur eau. D'après le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, les masses d'eau souterraines doivent atteindre un bon état écologique.	SIGES Seine-Normandie
	Qualité de l'Air	Les sites de mesure de la qualité de l'air les plus proches de la commune de La Norville indiquent que les niveaux de pollution (concentration des polluants) en 2022 sont en moyenne inférieurs aux valeurs limites de la réglementation française et européenne.	AirParif

Dans ces différents domaines, les objectifs du PLU (valeurs cibles) sont de préserver les différents types d'espaces naturels et améliorer la qualité de l'eau et de l'air.

Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre, le territoire de La Norville peut s'appuyer sur une diversité d'acteurs, notamment l'Institut Paris Région, le département de l'Essonne, la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération (etc) qui effectuent un suivi dans des domaines aussi divers que le foncier, l'habitat, l'économie, les déplacements, le tourisme… Au-delà, la commune dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : équipements notamment scolaires, état civil, accueil des nouveaux habitants, gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, gestion de l'espace public, des milieux naturels… Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre de la révision du plan local d'urbanisme.

XI. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE

A. RESUME NON TECHNIQUE

1. CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

a) Le SCOT de Cœur d'Essonne

Le SCoT a été approuvé le 12 décembre 2019. Il va être mis prochainement en révision pour être mis en compatibilité avec le futur SDRIF-E.

Il s'appuie sur 4 axes :
- Vivre dans une agglomération entre ville et campagne
- Vivre dans une agglomération qui relève les défis de transition
- Vivre dans une agglomération de projets ambitieux, actrice de la Région Ile-de-France
- Vivre dans une agglomération solidaire

Objectifs en matière de densification et d'extension de l'espace urbain :

« Conformément au SDRIF, l'objectif sera d'obtenir une densité résidentielle (nombre de logements par hectare) des espaces d'habitat de +15% et une densité humaine (nombre d'habitants + nombre d'emplois / hectare) de +15 % dans les communes disposant d'une gare ou d'une station de transport collectif en site propre existante ou en projet. » Dans les quartiers de gare, les PLU imposeront une densité minimale de 50 logements par hectare.

Les extensions urbaines à vocation principale d'habitat, d'habitat mixte ou d'équipement seront limitées à environ 153 ha pour l'ensemble du territoire, sur l'ensemble de la période d'application du SCoT. Ces enveloppes foncières maximales en extension sont déclinées par types de pôle et par commune.

A La Norville, l'enveloppe foncière maximale en extension, à vocation résidentielle dominante, est limitée à 6,5 ha. Aucune enveloppe foncière maximale à vocation dominante d'activité n'est prévue.

Entre 2014 et 2021, selon les données INSEE, 246 habitants et emplois supplémentaires ont été recensés à La Norville. En outre, le PLU prévoit une augmentation de 1440 habitants et emplois entre 2021 et 2040, dont environ 50 emplois grâce à la création d'un pôle commercial et de services, ainsi que le confortement des zones d'activités existantes. Cela représente une augmentation de 34 %.
On peut donc estimer que l'objectif de 15 % aurait été atteint en 2030.
Pour rappel, le SCOT devra être mis en compatibilité avec le SDRIF-E, les objectifs seront donc reportés à l'horizon 2040.

La densité d'habitat passera de 13,8 lgts/ha en 2013 à 16 lgts/ha en 2030, soit 15 % d'augmentation.

b) Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Objectifs en termes d'intensification urbaine

Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 15 %, à l'horizon 2040 (**dans les communes dotées d'une gare)**

L'objectif du SDRIF-E sera dépassé puisque la programmation du PLU permet d'augmenter de 22 % la densité d'habitat.

Objectifs liés aux capacités d'extension (SDRIF-E)

La commune est considérée comme une petite ville de l'espace rural, à laquelle est allouée une capacité d'extension de 2 % de la surface urbanisée de référence (SUR), sans pouvoir être inférieure à 1ha.

La surface urbanisée de référence est estimée à **166 ha environ sur la commune.**

La commune fait partie de la **couronne de l'agglomération parisienne**, à ce titre elle ne dispose pas de capacité d'extension.

Cependant, elle dispose d'un secteur de développement à proximité des gares. Il s'agit de **valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs**, ou devant l'être à terme.

Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de **2 kilomètres** autour d'une gare existante. **Entre 2021 et 2040**, une extension de l'urbanisation de l'ordre de **1 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible sous conditions.** x 1 % = 1,66 ha mobilisable.

La ZAC du Souchet, dont l'achèvement est en cours, a consommé cette capacité d'extension, aucune nouvelle extension du tissu urbain n'est donc envisagée dans le PLU. De plus, les grands parcs et espaces verts urbains, exclus de la SUR, ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du CU pour y interdire les nouvelles constructions principales (voir plan de zonage).

Autres orientations du SDRIF-E en termes de préservation de l'environnement

- Les unités d'espaces agricoles cohérentes et les unités paysagères sont préservées, ainsi que les espaces boisés et les espaces naturels identifiés au SDRIF-E.

Ceux-ci sont protégés dans le PLU par un classement en zone N et EBC le cas échéant, et les parcs et espaces verts sont classés en espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du CU.

- Front vert d'intérêt régional

La commune est concernée par un front vert d'intérêt régional. Aucune urbanisation nouvelle n'est prévue au-delà de ce front.

- Site d'activité d'intérêt régional / site multimodal

Ce site d'activités est conforté par un zonage UE et un règlement adapté au développement d'activités économiques.

c) Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France

Aujourd'hui, il n'y a pas encore de mise en œuvre locale du PDUIF sur La Norville par un Plan Local de Déplacement (PLD) au niveau communal ou intercommunal. La communauté d'agglomération du Val d'Orge a adopté son Plan Local de Déplacement (PLD) en 2005 et la communauté de communes de l'Arpajonnais en 2007. Cœur d'Essonne Agglomération prévoit d'engager des études visant à adopter un PLD correspondant au nouveau périmètre issu de la fusion des deux intercommunalités.

Taux de motorisation des ménages sur la commune de La Norville : l**e taux de motorisation de la commune est de 1,55 voitures par ménage.**

La commune est classée dans la catégorie de l'« Agglomération centrale ». Le PDUIF estime le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés à 2,2 pour cette typologie de commune. Les autres données proviennent de l'INSEE.

Le PDUIF préconise que les règlements des zones du PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune soit 2,33 places par logement. Ainsi, le règlement de la commune est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il impose 2 places de stationnement par logement. Il est aussi compatible concernant les normes pour les bureaux et les normes vélos.

d) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire visant à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect du milieu aquatique tout en assurant le développement économique et humain. Le SDAGE développe les grandes orientations sectorielles relatives à la gestion de la ressource en eau à l'échelle des vallées fluviales.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 a été approuvé le 23 Mars 2022.

Le PLU de la commune est compatible avec le SDAGE dans la mesure où il prend en compte les orientations suivantes :

1. Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain / Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées
2. Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
3. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
4. Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
5. Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
6. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

e) Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune appartient au bassin versant de l'Orge et elle est donc couverte par le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette.

Le réseau hydrographique est composé de l'Yvette en partie Nord, de l'Orge et de leurs affluents dont les principaux sont la Rémarde, la Prédecelle et la Salmouille.

Le SAGE Orge-Yvette a été approuvé le 2 juillet 2014. Sa superficie s'étend sur 950 km². Les enjeux sont les suivants :

- La qualité des eaux,
- La fonctionnalité des milieux humides aquatiques et des zones humides,
- La gestion quantitative,
- La sécurisation de l'alimentation en eau potable.

Selon la cartographie réalisée dans le cadre du SAGE, aucune zone humide identifiée prioritaire n'est présente à La Norville.

f) Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Le nouveau SRHH 2024-2030 a été a adopté le 7 mai 2024.
À l'échelle de la Communauté Cœur d'Essonne Agglomération, l'objectif de construction fixé par ce document est de 1280 nouveaux logements. En outre, l'objectif de production de logements sociaux est de 498 logements (borne basse) à 696 logements (objectif préférentiel) par an à l'horizon 2030 pour Cœur d'Essonne Agglomération.
Le PLU de La Norville permet d'ores et déjà de participer à l'atteinte de ces objectifs avec un objectif de production de 650 logements dont 350 logements sociaux.

g) PLHi de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal fixe pour 6 ans les objectifs du territoire en termes de construction neuve de logement, de rénovation des résidences existantes, d'équilibres de peuplement. Le PLH de Cœur d'Essonne s'étend sur la période 2020-2025.

Pour mémoire, la commune de La Norville, le PLHi fixait un objectif de production de 309 logements dont 181 logements sociaux pour la période 2018-2023. La programmation du PLU participe à la réalisation de ces objectifs, et des objectifs qui seront définis dans les futurs PLH (+650 logements dont 350 logements sociaux).

h) Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile de France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le Préfet de la région Ile de France le 21 octobre 2013.

Le schéma régional de cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;

- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

La commune de La Norville est concernée par plusieurs éléments identifiés sur la carte des objectifs :
- Des mosaïques agricoles (élément d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques)
- Un corridor de la sous-trame arborée à restaurer
- Des cours d'eau intermittents à préserver et/ou restaurer

Le PADD, les OAP le zonage et le règlement visent la préservation de ces éléments (voir aussi évaluation environnementale).

i) Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Un Plan Climat Air Energie Territorial est un projet de développement durable qui a pour but de lutter contre le changement climatique par une adaptation du territoire. Ce projet s'inscrit dans la protection d'enjeux aussi variés que des enjeux sociaux, économiques et environnementaux.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Cœur d'Essonne Agglomération a été arrêté lors du conseil communautaire du 4 décembre 2023. Le projet devrait être approuvé courant 2024. Les 7 grands axes du projet sont les suivants :
1 – Favoriser les mobilités vertes,
2 – Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments,
3 – Développer les énergies renouvelables,
4 – Renforcer l'écoresponsabilité des services publics,
5 – Poursuivre la transition agricole et alimentaire,
6 – Agir en faveur de l'économie circulaire,
7 – Préserver la biodiversité du territoire et s'adapter aux changements climatiques.

Le PADD, les OAP le zonage et le règlement visent notamment à favoriser les mobilités vertes, améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, développer les énergies renouvelables, préserver la biodiversité du territoire et s'adapter aux changements climatiques.

2. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

a) Principales conclusions du diagnostic socio-économique

<u>La population</u>

La Norville compte 4316 habitants en 2024 (population officielle INSEE)[1].

La commune a connu un pic de croissance de sa population entre 1982 et 1990 avec +1504 habitants (+ 6,45 % de croissance annuelle moyenne). Il correspond à la construction du quartier dit « des arbres » autour de l'école maternelle de la Galanderie.

Entre 1999 et 2009 la croissance ralentit fortement, puis entre 2009 et 2014, la croissance atteint son niveau le plus bas avec seulement 6 habitants supplémentaires (+0,03 % de croissance annuelle moyenne). Cela s'explique par la décohabitation des jeunes, nés ou arrivés dans la commune dans les années 1980.

[1] La population légale 2024 fournie par l'INSEE correspond aux estimations de population de l'année 2021.

Entre 2014 et 2020, la croissance démographique regagne en intensité avec un taux de croissance annuel de 0,83 %, soit + 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).

Le solde migratoire joue le plus grand rôle dans la croissance démographique communale jusqu'en 1999.

La part du solde naturel dans la variation de population est toujours positive ou neutre et reste relativement stable (entre +0,3 et +0,5%). La part du solde migratoire est quant à elle très prédominante dans les périodes de croissance démographique importantes, de 1982 à 1990.

En 2020, la population communale est légèrement plus âgée que celle de la CA Cœur d'Essonne Agglomération et du département. La population est ainsi plutôt composée de familles dont les parents ont 45 ans et plus, et de personnes retraitées. Cela traduit la présence d'un marché immobilier qui est difficilement accessible aux primo-accédants.

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales connait des oscillations, mais depuis 1990, la tendance est à la baisse (3,01 à 2,51 personnes/ménage). A titre de comparaison, le département de l'Essonne compte 2,41 personnes/ménage en 2020.

Le parc immobilier et son évolution

Le parc immobilier de La Norville présente les caractéristiques et les enjeux suivants.

Évolution du parc

Il se compose en 2020 de 1830 logements, répartis en 1716 résidences principales (93,8 %), 41 résidences secondaires (2,2 %) et 73 logements vacants (4 %).

Entre 1968 et 2020, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 65 à 1830 (soit + 1179 logements. Le parc de résidences secondaires est globalement en baisse depuis 1968, même si l'on note une progression d'un point entre 2014 et 2020.

Le taux de vacance oscille entre 2,6% et 4,4 % au cours de la période 1968 - 2020. Le taux de vacance atteint 4% en 2020 sur le territoire, ce qui correspond à un taux de vacance structurel (environ 5% sont nécessaires pour assurer une bonne rotation du parc immobilier).

Rythme de construction

Le rythme de construction a été très important entre 1982 et 1990 avec en moyenne 56 logements nouveaux par an (construction du quartier situé autour de l'école maternelle). Après une baisse de ce rythme jusqu'à atteindre son niveau le plus bas entre 2009 et 2014 (8 lgts / an), le rythme est redevenu plus important entre 2014 et 2020 avec en moyenne 26 nouveaux logements en moyenne par an.

Entre le 1er janvier 2020 et le 1er janvier 2024, d'après les données SYTADEL, 222 logements nouveaux ont été autorisés sur le territoire dont 71 logements individuels et 151 logements collectifs.

Sur la ZAC du Souchet, **242 logements sont prévus à terme** (individuels et collectifs). La construction de 70 logements collectifs sociaux devrait débuter en juillet 2024. À cela s'ajoutent 40 lots à bâtir déjà commercialisés dont une vingtaine qui bénéficie de PC accordés (maisons individuelles). Soit un total

d'environ 90 logements qui devraient être occupés d'ici 2026. Les autres constructions de la ZAC n'ont pas encore de calendrier de commercialisation.

Typologie de logements

La Norville présente un profil plus marqué que celui de la CA Cœur d'Essonne Agglomération concernant les rapports maison/appartement et propriétaire/locataire.

En 2020, 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 se diversifie avec une augmentation de la part des appartements (+2,1 points) et des locataires (+2,1 points).

En 2020, la commune comprend une large majorité de grands logements (55% de 5 pièces et + contre 34,8 % pour la CA Cœur d'Essonne Agglomération). Entre 2009 et 2020, on observe une légère diminution de la part des T1 et T2, mais une augmentation de la part des T3 (+ 1 point).

Logements sociaux
La commune de La Norville est soumise au respect des obligations de la loi SRU imposant 25% de logements sociaux au sein du parc de résidences principales.

D'après les données gouvernementales, le territoire dispose de 210 logements sociaux soit environ 13 % au 1er janvier 2023.

La construction de 70 logements collectifs sociaux devrait débuter en juillet 2024, au sein de la ZAC du Souchet.

<u>Le contexte économique de La Norville</u>

Le taux d'activité à La Norville est supérieur à celui de la CA Cœur d'Essonne Agglomération et à celui du département.

Le taux de chômage (5,2 %) est inférieur à ceux de la CA Cœur d'Essonne Agglomération et du département (8 %).

90 % des actifs occupés habitant à La Norville quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail. La Norville accueille, en 2020, 843 emplois au sein de son territoire.

43,3 emplois pour 100 actifs sont disponibles sur la commune, un taux inférieur à ceux de la CA Cœur d'Essonne Agglomération et du département. Un indicateur assez important, mais une faible attractivité des emplois offerts sur la commune pour les habitants de La Norville.

Les établissements actifs présents sur le territoire communal, appartiennent principalement :

- au secteur du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (28,7%),
- au secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien (19,6 % des établissements),
- au secteur de la construction (14,9%).

Les plus gros employeurs sur la commune sont les établissements suivants (plus de 20 employés) : La Poste, les collèges, la commune, la Fondation Leopold Bellan et la compagnie des eaux et de l'ozone.

Selon la commune, il n'y a plus de siège d'exploitation sur le territoire en 2024. Selon le MOS de l'Institut Paris Région, la surface agricole sur la commune en 2021 est d'environ 220 ha (environ 48%) sur les 457 ha que comportent le territoire communal.

Le degré d'équipement et de services de la commune et sa couverture numérique

La commune dispose d'un bon degré d'équipements publics. Ils satisfont les besoins des habitants (mairie, école, terrains de sport, gymnases, piscine, salle polyvalente, centre culturel…).

La commune dispose de plusieurs établissements scolaires :

- École maternelle La Galanderie
- École primaire Louis Pasteur
- Collège Jean Moulin
- Collège Albert Camus

Au cours de l'année 2023-2024, on compte 162 élèves en maternelle répartis sur 7 classes. Pour la rentrée 2024-2025, la fermeture de la septième classe a été décidée par les services de l'Education nationale. Il y aura donc en moyenne 23 élèves par classe (140 élèves sur 6 classes).

L'école élémentaire comprend 13 classes + 1 classe conventionnée pour des malentendants, gérée par la fondation Léopold Bellan et comprenant 5/6 élèves.
Au cours de l'année 2023-2024, l'école primaire compte 316 élèves. Les prévisions pour l'année 2024/2025 sont les suivantes : 323 élèves pour le même nombre de classes.

L'école primaire étant en sur-effectif, un modulaire a dû être mis en place pour accueillir une classe. Des travaux sont prévus à l'été 2024 afin de prévoir une extension du centre de loisirs (avec deux salles supplémentaires).

Un projet de démolition / reconstruction de cette école est également à l'étude pour augmenter sa capacité à 15 classes, et pour intégrer une partie du parc de la mairie aux espaces verts de l'école. Phase prévisionnelle de réalisation des travaux : 2026-2027.

La fibre optique a commencé à être installée en 2019. 2011 locaux sont raccordables en 2024. Fin mai 2024, le déploiement de la fibre optique était terminé selon la commune.

La commune est couverte par 4 antennes 5G (source : site ariase, consulté le 08/04/2024).

b) Principales conclusions de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement

Les composantes physiques et naturelles du site

Synthèse relief et hydrographie

Le territoire communal est marqué par plusieurs éléments de relief : un plateau d'une altitude d'environ 90 m avec une butte de 101 m d'altitude dans le Parc de la Galanderie. Cette butte domine le coteau urbanisé et l'Orge qui s'écoule à 50 m d'altitude, un peu au-delà de la limite communale.

La vallée de l'Orge constitue la limite naturelle entre le plateau du Hurepoix au Nord-Ouest et les plateaux du Sud.

La commune se situe dans le bassin versant de l'Orge. L'Orge traverse les départements des Yvelines et de l'Essonne sur 54 km où elle finit par rejoindre la Seine. La rivière s'écoule, au plus près, à une cinquantaine de mètres du Nord-Ouest de La Norville sur la commune d'Arpajon.

Plusieurs cours d'eau intermittents traversent les espaces agricoles de l'Est et du Sud de la commune.

Le territoire de La Norville est compris dans la zone de répartition des eaux dite Beauce ainsi que dans la zone de répartition des eaux du nom de Champigny.

Synthèse géologie et hydrogéologie

On distingue 4 formations géologiques différentes sur la commune de La Norville.

Le contexte hydrogéologique s'analyse à travers le contexte hydrographique du bassin de Seine-Normandie dont elle fait partie. La commune est concernée par 2 masses d'eau souterraines et 5 entités hydrogéologiques.

Le SDAGE de Seine Normandie a relevé que la grande majorité des nappes d'eau souterraines de ce bassin était d'un état médiocre concernant la qualité chimique de leur eau.

D'après le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, les masses d'eau souterraines doivent atteindre un bon état écologique.

Synthèse des données sur le climat et la qualité de l'air

La commune de La Norville se situe dans une région au climat océanique dégradé.

Les sites de mesure de la qualité de l'air les plus proches de la commune de La Norville indiquent que les niveaux de pollution (concentration des polluants) en 2022 sont en moyenne inférieurs aux valeurs limites de la réglementation française et européenne.

Synthèse milieu naturel

Aucune ZNIEFF n'est identifiée sur le territoire de La Norville ni aucun site Natura 2000. La commune de La Norville ne comprend aucun ENS.

Deux corridors écologiques permettent le passage de la faune et de la flore sur le territoire de La Norville. Le premier corridor de la trame verte permet la liaison Sud-Ouest /Nord-Ouest. Le deuxième corridor est un corridor alluvial lié à l'Orge au Nord-Est de la commune.

La commune de La Norville est concernée par le S.R.C.E d'Ile-de-France.

Plusieurs éléments sont identifiés sur la carte des composantes des trames vertes et bleues :

- Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vert en limite communale Sud-Est.
- Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

- Des cours d'eau intermittents fonctionnels
- Une lisière agricole des boisements de plus de 100 hectares
- Une mosaïque agricole au Sud-Est

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel recense un certain nombre d'espèces protégées (faune et flore) sur le territoire.

Synthèse énergie

L'habitat sur la commune de La Norville est majoritairement composé d'habitat individuel favorisant la consommation énergétique du bâti. Cependant l'habitat postérieur à 1975 possède des caractéristiques permettant une consommation énergétique moindre.

Sur la commune, les installations des résidences principales fonctionnent majoritairement grâce au gaz de ville ou de réseau (45,3%) et à l'électricité (42,01 %) en 2020.
Les énergies renouvelables sont peu ou pas utilisées sur la commune. L'étude de leur potentialité d'utilisation montre que l'énergie solaire est la principale énergie qui pourrait être développée sur le territoire de La Norville.

Les risques et les nuisances

Synthèse des nuisances et risques naturels et technologiques :

La commune est touchée par le phénomène de retrait / gonflement des argiles.

Le territoire communal est concerné par le risque d'inondation lié aux remontées de nappe et liée à la proximité de l'Orge en limite communale Nord.

La Norville fait partie du Programme d'Actions de Prévention contre les Inondations (PAPI) Orge-Yvette.

Une canalisation de gaz passe en limite Nord-Ouest de la commune.

Des lignes à haute tension traversent l'Est du territoire communal : il s'agit des lignes à 400 kV Cirolliers – Villejust et de la ligne à 225 kV Cirolliers-Les Loges. Au Sud du territoire se trouvent également des lignes à 90 kV Juine-Les Loges. Un transformateur électrique se trouve également en limite Nord-Est.

Enfin, quatre Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, 1 site identifié comme étant pollué ou potentiellement pollué et 9 sites potentiellement pollués (BASIAS) sont recensés sur la commune.

Le paysage, le cadre de vie, le fonctionnement urbain et les réseaux

Synthèse paysage

La commune de La Norville est inscrite dans l'ensemble paysager urbain « Centre Essonne ». Trois entités se distinguent sur le territoire : agricole, urbaine et naturelle.

L'ensemble « Centre Essonne » est divisé en dix unités paysagères. La Norville fait partie de l'unité de L'Arpajonnais. Les principaux enjeux paysagers sont :

- La préservation du patrimoine d'Arpajon et de du panorama depuis la N20
- La pérennité des espaces agricoles face à l'urbanisation
- Les coupures urbaines liées aux axes de transport
- Les enjeux écologiques et sociaux liés à l'eau et aux vallées (Orge, Rémarde…)

A La Norville, l'entité « espaces naturels » est constituée des différents boisements et espaces verts présents sur le territoire.

Plusieurs autres éléments marquent le paysage tels que les alignements d'arbres, quelques plans d'eau ainsi les lignes haute tension.

Il existe des perspectives visuelles remarquables au sein du territoire de La Norville notamment depuis les rues Pasteur et Saint-Denis.

La commune de La Norville présente 3 entrées principales d'agglomération, elles sont globalement de bonne qualité.

Synthèse : évolution urbaine de La Norville

La typologie du village est née de la rupture des pentes entre coteau et plateau, pour des raisons d'ordre pratique et naturel.

Dans son évolution, la commune, au XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, s'est développée de façon linéaire sur deux quartiers, le Bout d'en Haut (rue Victor-Hugo) et le Bout d'en Bas (rue Pasteur).

Au XX^{ème} on observe un développement plus important de la rue Victor Hugo ainsi que la constitution d'un triangle autour de la rue Jean Jaurès et du chemin de la Garenne qui viennent compléter l'urbanisation de la rue Pasteur. Entre la fin des années 1950 et le début des années 1960, la partie ouest de la commune s'est progressivement urbanisée. La quasi-totalité du développement de la commune s'est produit entre les années 1980 et 2000 avec la construction de plusieurs lotissements, le développement urbain en limite communale nord et l'implantation des zones d'activité et commerciales

Synthèse : morphologie urbaine, éléments remarquables, espaces publics

Le tissu urbain de La Norville est constitué de plusieurs quartiers aux morphologies différentes du fait de leur époque de construction.

D'une manière générale, le bâti de la Norville se caractérise par :

- Une organisation le long de deux axes principaux : rue Pasteur, rue Victor Hugo
- Une distribution autour de petites places ou d'impasses
- Un alignement sur la rue et une contiguïté des bâtiments pour les parties les plus anciennes
- Un alignement en retrait pour les constructions les plus récentes
- Une diversité dans les dimensions du bâti, des volumes simples et homogènes

La Norville possède plusieurs éléments bâtis remarquables (L'Église Saint-Denis, Le château de La Norville, l'ancienne mairie-école…).

De nombreux espaces verts animent le paysage urbain et confèrent un cadre de vie qualitatif aux habitants.

Synthèse déplacements

Le territoire communal de La Norville bénéficie d'une bonne accessibilité routière principalement via la RD19 et la RD449**.** Le réseau viaire communal permet une bonne desserte des différents quartiers.

Le territoire communal est doté d'un réseau de liaisons douces bien développé à l'intérieur du bourg ainsi que de plusieurs voies cyclables.

Les transports en commun

Cinq lignes de bus circulent en journée dans la commune.

La Norville est desservie par la ligne C du RER avec la gare La Norville-Saint-Germain-lès-Arpajon. Il s'agit de la branche entre La Norville et Dourdan-la-Forêt. Cette gare est cependant difficile d'accès de par sa localisation et sa desserte par des rues étroites, ce qui ne permet pas le rabattement en bus. Les habitants peuvent également se rendre à la gare d'Arpajon située en amont sur la même ligne.

Les réseaux et la gestion des déchets

Depuis le 1er janvier 2019, la Régie Publique Eau Cœur d'Essonne assure la distribution, la facturation et l'entretien des réseaux d'eau potable.

D'après l'ARS, en 2024, l'eau distribuée à La Norville est conforme aux limites de qualité réglementaires. L'eau est, en effet, conforme aux limites de qualité règlementaires fixées pour les paramètres physico-chimiques (nitrates, fluor, pesticides).

La compétence de collecte des eaux usées est assurée par la CA Cœur d'Essonne. La Norville possède un réseau d'assainissement collectif qui, en fonction des bassins versants, dessert la totalité des logements sauf pour certaines habitations à l'angle de la rue du Bon Puits et de la route de la Ferté Alais qui restent et sont donc encadrées par un SPANC géré par l'intercommunalité.

3. RESUME DE LA JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD établi sur la commune de La Norville comporte trois grandes orientations. 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

Il conviendra de :

- <u>Développer et poursuivre la diversification de l'offre de logements en lien avec les obligations règlementaires et supra communales de la commune</u>
- <u>Maintenir et développer les équipements et services publics en accompagnement de la croissance démographique</u>
- <u>Pérenniser et développer le tissu économique local</u>
- Pérenniser l'offre de commerces et services de proximité
- Pérenniser et optimiser les zones d'activités
- Maintenir et pérenniser les activités agricoles

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

Il conviendra de :

- 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 et préserver les entrées de ville de qualité
- Maintenir les perspectives visuelles remarquables

- 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. Préserver le patrimoine paysager et environnemental - Tenir compte des risques et nuisances

Il conviendra de :

- Modérer la consommation d'espace en vue de réduire l'artificialisation des sols
- 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

4. RESUME DE LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE

Orientations d'Aménagement et de Programmation

4 OAP thématiques ont été définies sur l'ensemble du territoire :

- OAP pour prendre en compte les principes du développement durable sur le territoire
- OAP pour préserver et renforcer la trame verte et bleue communale
- OAP à l'échelle de la construction, pour favoriser les principes de l'habitat bioclimatique et favoriser les économies d'énergies et l'utilisation d'énergies renouvelables.
- OAP pour favoriser une densification raisonnée et qualitative de l'espace urbanisé.

Une cartographie localise les différents éléments constitutifs des trames vertes et bleues, ainsi que les continuités écologiques. En parallèle, des orientations sont définies pour chaque type d'espace ou d'élément, afin de favoriser leur préservation et le cas échéant leur mise en valeur.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles

Ces OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur les secteurs spécifiques suivants :

- Secteurs A et B **« Avenue Salvador Allende »**
- Secteur **« Pôle Service »**
- Secteur **« Corps de Ferme »**

Les OAP ont été retenus en raison de leur caractère stratégique pour le développement de l'habitat (et commercial/d'activités concernant le secteur « Pôle service ») et de leurs enjeux en matière de :

- insertion architecturale et/ou urbaine,
- accessibilité,
- paysagement.

Elles permettront ainsi de :
Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine, afin permettre à ces opérations d'être une valeur ajoutée en termes de cadre de vie pour la commune.

Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et du stationnement, afin de sécuriser au maximum les déplacements aux abords du site et d'y garantir une bonne desserte.

Concevoir une insertion paysagère et écologique, afin de favoriser la qualité environnementale et paysagère des opérations, créer des effets « porte d'entrée ».

Programmation sur les secteurs soumis aux OAP pour le développement de l'habitat

Programmation 2024-2040		Superficie (ha)	Densité brute; (lgts/ha) incluant les VRD	Nombre total de lgts estimé
OAP	**OAP Avenue Salvador Allende (secteur a)**	0,3	80	24
	OAP Avenue Salvador Allende (secteur b)	0,53	80	43
	OAP pôle de service	0,58	50	29
	OAP corps de ferme	1,55	50	78

Règlement et documents graphiques

Dans le règlement et ses documents graphiques associés, les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »
- la zone agricole, dite zone «A»,
- les zones naturelles, dites zones « N ».

Ces documents définissent les zones et secteurs suivants :

- **ZONE UA**

Affectation au PLU
Cette zone correspond aux secteurs anciens du bourg.

- **ZONE UB**

Affectation au PLU
Cette zone correspond à la périphérie à dominante résidentielle édifiée autour du centre ancien. Elle comprend le secteur UBa qui correspond aux constructions et installations nécessaires aux équipements.

- **ZONE UE**

Affectation au PLU
Les secteurs UEa et UEb correspondent aux entités urbaines à vocation d'activités économiques.

- **ZONE A**

Affectation au PLU
La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

- **ZONE N**

Affectation au PLU
La zone naturelle N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend :
- Le secteur Nj correspondant à des jardins d'habitations ;
- Le secteur Njf correspondant à de futurs équipements : (jardins partagés, équipements liés à la gestion des eaux pluviales, ...) ;

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les espaces dont la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les espaces dont la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

5. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES

Thématique	Incidences	Mesures
Ressources en eau	Augmentation prévisible de la consommation en eau potable sur le territoire, compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.	Mesures d'accompagnement et de réduction Développement des insertions paysagères à travers la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettant de réduire le ruissellement des eaux pluviales et le transfert de polluants vers les eaux captées. Préservation des espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.
Assainissement	Augmentation prévisible du volume d'eaux usées traité, compatible avec les capacités actuelles de la station d'épuration.	Mesures d'accompagnement et de réduction Le règlement du PLU impose que « toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, devra obligatoirement être raccordée au réseau public s'il existe ».
Gestion des eaux pluviales	Augmentation des surfaces imperméabilisées sur la commune induisant ainsi une augmentation des eaux de ruissellement sur le territoire.	Mesures de réduction Dans le règlement, il est imposé que toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par récupération dans des bacs de stockage ou par infiltration. Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit, au sein des secteurs à vocation d'habitat, la préservation et la réalisation d'aménagements paysagers qui vont contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.
Risques naturels	Pas de risque d'inondation par débordement de cours d'eau Inondation (par ruissellement)	Mesures d'évitement et de réduction Réduction des phénomènes de ruissellement : dispositions inscrites au règlement et aux OAP (voir gestion des eaux pluviales ci-avant).

	Inondation par remontées de nappes	Mesures de réduction Les dispositions générales du règlement rappellent que « la réalisation de caves et sous-sols est interdite sur l'ensemble du territoire communal » Mesures d'accompagnement Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU. En outre, la cartographie des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et inondations de cave est reprise en annexe du présent PLU.
	Aléa retrait-gonflement des argiles	Mesures de réduction Dans le règlement, le risque est présenté ainsi que la règlementation afférente (l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9)). Mesures d'accompagnement Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU. Localisation du risque et fiches d'informations présentées en annexe du présent dossier de PLU.
	Risque sismique et risque mouvement de terrain : pas d'incidence prévisible	Présentés à titre d'information dans le rapport de présentation 2.1.
NATURA 2000 et ZNIEFF	Pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 ni les ZNIEFF (éloignées des zones urbaines et présence de coupures urbaines entre ces espaces et les espaces urbanisés de La Norville)	A travers les OAP et le règlement, le PLU vise à favoriser la biodiversité et les continuités écologiques sur le territoire (traitement paysager des zones en développement, clôtures poreuses, coefficient d'espace en pleine terre et plantation d'arbres…).

Trame jaune, verte et bleue **Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles**	**Incidence neutre sur les milieux boisés :** seul un espace non boisé a été déclassé des EBC. Incidences positives sur les autres éléments de la trame verte et bleue **Incidence positive sur les espaces naturels agricoles et forestiers** La surface des espaces NAF, classés en zone naturelle et agricole ou PLU reste la même. Aucune consommation de ces espaces n'est prévue par le PLU. Néanmoins, 1500 m² d'espaces agricoles sont voués à un projet de jardins familiaux et/ou d'équipement lié à la gestion des eaux pluviales, qui resteront donc à vocation naturelle ou de culture.	Les espaces boisés protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ont été modifiés afin d'améliorer la préservation de ces espaces Dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, le PLU définit une zone agricole A suffisamment vaste et homogène permettant d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et leur développement. Le développement de l'habitat et des activités est prévu exclusivement à l'intérieur du tissu urbain existant, grâce à une politique prioritaire de reconquête des espaces libres du bourg. La révision du PLU entend prévoir la préservation de l'ensemble des espaces agricoles et naturels (257,6 ha) par le classement en zone agricole ou naturelle.
Patrimoine architectural et paysager	Impact positif sur la préservation du patrimoine et du paysage puisque le PLU en permet la préservation.	Mesures d'évitement – éléments du paysage protégés par le PLU : -Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du L113-1 du CU. -Les espaces paysagers, alignements d'arbres au titre de l'article L151-23 du CU. -Les vues remarquables au titre de l'article L151-23 du CU. Mesures réductrices - Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble des espaces pouvant avoir un impact sur le paysage afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage. - Règlementation de la hauteur des constructions via le règlement afin de conformer la hauteur des nouvelles constructions à celle des constructions existantes aux abords.
	Les projets de développement pourront avoir des impacts sur d'éventuels éléments du patrimoine archéologique	Mesures d'accompagnement Rappel dans le PLU de l'application des articles R523-1 et R523-8 du Code du Patrimoine

Voie de communication et les déplacements	Augmentation du trafic Augmentation de la demande en stationnement	Mesures réductrices Préserver et développer le réseau de liaisons douces afin de favoriser les déplacements en mode actif et de limiter les déplacements automobiles parasitaires (objectifs développés dans le PADD et l'OAP pour une densification raisonnée et qualitative du tissu urbain qui prévoit d'améliorer le maillage doux.) Mesures d'accompagnement Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement via les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions via le règlement.
Risques technologiques	Pas d'impact notable	Mesures d'accompagnement Afin de prendre en compte les différents risques technologiques, il en est fait mention dans le diagnostic territorial. Les canalisations de gaz font l'objet d'une servitude d'utilité publique annexée à ce titre au PLU. Le site potentiellement pollué est également mentionné en annexe 9 du PLU.
Nuisances sonores	Augmentation des nuisances sonores due à l'augmentation du trafic routier	**Mesures réductrices** Il est prévu de développer les déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces via les OAP. Il est également prévu de limiter le développement de l'habitat dans les secteurs éloignés du bourg et de ses équipements, afin de limiter les déplacements automobiles quotidiens. Le règlement prévoit que les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. **Mesures d'accompagnement** Le PLU prend en compte les arrêtés portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Ils sont mentionnés dans le rapport de présentation 2.1 et est repris en annexe du présent PLU.

Qualité de l'air	Légère augmentation des émissions de polluants de par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques.	Mesures réductrices Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière en développant les déplacements alternatifs pour limiter les émissions de polluants, Réduire la distance entre les futures habitations et les équipements Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments pour limiter les besoins en production énergétique, secteur fortement émetteur de polluants, nouvelles constructions présentant de bonne performance thermique…).
Energie	L'augmentation de la circulation automobile et la création de nouveaux logements va également entrainer de nouveaux besoins énergétiques (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire…).	Mesures réductrices Le PLU prévoit un développement de l'habitat et des activités dans le tissu existant. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et ainsi de réduire les déplacements motorisés. Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques. De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé et le respect de la règlementation thermique en vigueur vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION

a) Contexte réglementaire

L'évaluation est menée dans le cadre général de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui a pour objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents de planification. Cette directive établit un système d'évaluation fondé sur une autoévaluation par le maître d'ouvrage, et une évaluation externe par la consultation d'une autorité compétente et l'implication du public.

L'autoévaluation de la révision du PLU de La Norville est réalisée à deux niveaux :

- **Démarche d'accompagnement du PLU**, elle permet une prise en compte des enjeux environnementaux locaux tels qu'ils ressortent du diagnostic territorial et des enjeux mondiaux de développement durable exposés par l'article L. 110-1 du code de l'environnement et par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- **Évaluation *ex-ante***, elle est formalisée dans le présent rapport de présentation.

b) L'esprit de la démarche

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Ainsi, les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- **Rendre compte,** auprès du public et des acteurs concernés, **de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour la révision du PLU**. Ce compte-rendu est effectué à partir des données publiques disponibles auprès de différents organismes (DRIEAT, CNPN, INSEE, ADEME…), ou incluses dans les diagnostics et évaluation des schémas plans et programmes supra-communaux. Au besoin, des investigations complémentaires sont menées, pour permettre d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Ces études éventuelles sont proportionnées au temps et aux moyens disponibles. Ce sont par exemple : l'étude des trames vertes et bleues locales qui peuvent nécessiter d'être précisées par rapport au SRCE…
- **Montrer que les incidences de la révision du PLU sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte**.
- **Justifier les choix** de la collectivité en matière d'aménagement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

Les incidences éventuelles ressortent clairement. L'apparente simplification en incidence positive, mitigée, négative ou sans incidence, est en réalité le résultat d'une dynamique de projet. Les compensations restent complexes à l'échelle de la commune. Elles restent principalement du ressort des outils opérationnels.

C. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un document d'aménagement, respectant les trois piliers du développement durable : économique, social et environnemental.

Méthode mise en œuvre

État des lieux prospectif et identification des enjeux

Le diagnostic territorial, bibliographique et de terrain permet de dégager les tendances d'évolution du territoire, et d'identifier les enjeux.

Description d'un état des lieux

L'établissement de l'état des lieux du territoire suit les étapes suivantes :

- Développement par thématique, sur la base des données disponibles, d'investigations de terrain et de synthèses prospectives ;
- Illustration autant que possible avec des cartes, figures et tableaux de données, dépendant fortement de la précision et de la qualité graphiques des données mises à disposition sur le territoire ;
- Identification des enjeux par thème, en fonction des caractéristiques du territoire et de sa dynamique connue.

Le document d'urbanisme local, les études thématiques et les différents documents-cadres et études supra-communaux peuvent avoir des temporalités différentes. Cela peut parfois constituer une difficulté, susceptible de provoquer des imprécisions locales, qui ne doivent cependant pas nuire à la bonne appréciation des enjeux.

Les thèmes à traiter sont définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (*cf*. ci-dessous). Les sources, dates, période d'inventaires… sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. L'actualisation des données n'est pas toujours possible au regard des contraintes de délais et de coûts, voire de la mobilisation complexe de compétences. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi présentées.

Tendance d'évolution

L'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment de certaines séries de données diachroniques permet d'approcher les tendances d'évolution du territoire.

Identification des enjeux

L'identification des enjeux du territoire constitue une étape primordiale : c'est en réponse à ces enjeux que le projet urbain est élaboré. Ils constituent le fil directeur de la justification du PADD au regard de l'environnement.

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de dysfonctionnement significatif, soit que l'échelle d'action pertinente dépasse infiniment le territoire d'application du plan. C'est par exemple le cas de la préservation des eaux souterraines ou de la restauration de la qualité de l'air.

Processus d'élaboration ou de révision du PLU

L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme est un processus itératif et partagé, permettant des choix politiques éclairés.

Les solutions retenues sont le résultat de nombreux échanges en réunions de travail. Les échanges entre les bureaux d'études techniques et les services de l'État, du Département ou de la Région, ainsi qu'avec les élus, permettent à ces derniers d'effectuer des arbitrages éclairés. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

L'intégralité des débats entre élus, techniciens, administrations... ayant présidé à la révision du PLU ne peut être retranscrite, d'autant que la portée précise de chaque arbitrage est extrêmement délicate à apprécier. L'évaluation environnementale s'attache donc essentiellement à rendre-compte de l'ensemble d'options retenues qui constitue le projet de PLU dans sa globalité. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long terme.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Les différents documents qui composent un PLU sont nécessairement cohérents entre eux. Cette cohérence interne est démontrée dans les justifications du PLU.

L'évaluation des incidences est conduite au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Un tableau récapitule, selon une grille à 4 niveaux, ces effets de manière didactique à la fin de l'évaluation.

Incidences sur le réseau Natura 2000

Un chapitre spécifique, autonome, est dédié à l'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000. L'analyse est réalisée au regard des habitats et des espèces éligibles ayant motivé la désignation du site.

Aucun effet direct ne doit persister à la fin du processus de révision du PLU et les effets indirects doivent être limités au maximum, afin de garantir le « bon état de conservation » des milieux et des espèces à l'échelle locale, comme à l'échelle de l'ensemble du réseau européen.

Définition de mesures

L'objectif de la démarche d'évaluation est de produire un document d'urbanisme réduisant au maximum ses effets sur l'environnement. C'est donc dans le processus même de révision du PLU que les « mesures » sont les plus importantes. Les mesures d'évitement et d'atténuation des incidences, intégrées de ce fait, sont pour autant difficiles à retranscrire dans l'évaluation.

Au final, le document d'urbanisme dans ses différentes composantes ne doit pas avoir de conséquences dommageables directes fortes et permanentes sur l'environnement en comparaison de la situation antérieure. Il peut cependant rester des incidences ponctuelles ou limitées. Ces incidences sont identifiées formellement dans l'évaluation. Leurs origines respectives sont exposées et justifiées, notamment lorsqu'elles sont à rechercher dans la traduction locale d'un document cadre (SDRIF, SDAGE…), ou dans l'arbitrage avec des objectifs économiques ou sociaux.

Les mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles, sont présentées de manière simple, sachant qu'elles sont la plupart du temps liées :

- À l'application d'autres procédures réglementaires que les autorisations d'urbanisme, comme les études d'impact, les dossiers « Loi sur l'Eau » ou les dossiers de dérogation « espèces protégées » ;
- À la mise en œuvre des projets d'aménagement eux-mêmes, en phase d'étude ou de réalisation, et relevant de la négociation entre opérateur et collectivité.

Si néanmoins des effets défavorables majeurs n'ont pu être évités ou limités et que les solutions alternatives possibles ne semblent pas plus favorables, il convient de prévoir des mesures de compensation. L'inscription de vœux pieux dans un document d'urbanisme n'est pas pertinente. Les mesures rédigées sont donc toujours des mesures au cas par cas et leur conception est complexe. Elles ne peuvent la plupart du temps pas être définies à l'échelle de la zone impactée, voire même du territoire communal. La définition d'un échéancier de mise en œuvre reste dans la majorité des cas impossible. L'évaluation ne s'y engage donc pas.