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

Département de l'Essonne

Commune de La Norville

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4: ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision du PLU

Document arrêté le :
Document approuvé le :

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

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

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

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements….».

Ainsi, deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées :

Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

Les OAP « sectorielles spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

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

SOMMAIRE

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS 5

A. RESPECTER LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE, ACCORDER UNE PLACE CENTRALE A LA NATURE 5
B. FAVORISER LA BIODIVERSITE ET L'ECO-GESTION 6
C. PRIVILEGIER LE CONFORT ET LA SANTE 8

II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE DEVELOPPEMENT DURABLE A L'ECHELLE DE LA CONSTRUCTION 9

A. FAVORISER LES PRINCIPES DE L'HABITAT BIOCLIMATIQUE 9
B. FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIES ET L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES 10

III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE 11

A. PRESERVER ET RENFORCER LA PRESENCE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE 12
B. PRENDRE EN COMPTE DES TRAMES COMPLEMENTAIRES A LA TRAME VERTE ET BLEUE .. 15
C. PRESERVER ET CONFORTER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE 16

IV. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE POUR UNE DENSIFICATION RAISONNEE ET QUALITATIVE DE L'ESPACE URBANISE 19

V. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES 23

A. SECTEURS A ET B « AVENUE SALVADOR ALLENDE » 25
B. SECTEUR « POLE SERVICE » 27
C. SECTEUR « CORPS DE FERME » 30

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

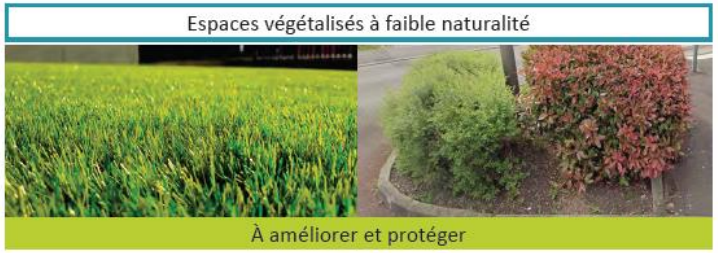
I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de La Norville, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

A. Respecter les espaces naturels et le paysage, accorder une place centrale à la nature

- Respecter la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les logements
- Choisir des essences locales pour les plantations et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été
- Proscrire l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)
- Pratiquer la tonte raisonnée, c'est-à-dire tondre uniquement dans les zones où c'est nécessaire (chemins…). Laisser l'herbe tondue en place et ne pas tondre au printemps si possible.







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

B. Favoriser la biodiversité et l'éco-gestion

- **Favoriser la biodiversité :**
  - installer au moins un nichoir à oiseaux par construction, en variant les modèles et en espaçant les modèles identiques, les placer à une hauteur de 1,5 à 3 m, sur un mur ou dans une haie, orienté au Sud ou Sud-Est.



  - laisser des abreuvoirs et des bains pour les oiseaux, surtout en cas de fortes chaleurs.
  - pour l'entomofaune, laisser en place des vieux troncs ou des branchages, favoriser les endroits en herbes, il est également possible de placer des briques ou des pots de fleurs remplis de paille. Les hôtels à insectes ont un intérêt principalement pédagogique.
  - placer plusieurs gîtes à chauve-souris au début du printemps, et des gîtes à hérissons ou autres mammifères hibernant en automne.
  - sécuriser les « cavités pièges » à faune telles que les cheminées, gouttières et gaines d'aération en installant des grillages.

- **Adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**

  - Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
  - Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (principe rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.
  - Limiter les surfaces imperméabilisées
  - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
  - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre…).
  - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
  - Réfléchir à la capacité des espaces imperméabilisés à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)

Les services de Coeur d'Essonne Agglomération devront être contactés pour vérifier les modalités techniques et le dimensionnement des réseaux à proximité afin de desservir les parcelles du périmètre de chaque OAP.

- **Prévoir le tri des déchets** (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).

  - La gestion des déchets nécessaire aux différentes opérations de construction en fonction de la destination des surfaces envisagées devra être étudiée.

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

- Pour la construction de logements collectifs, la mise en place de bornes enterrées est à privilégier.
- Les différents ilots doivent ainsi prévoir des emprises pour l'accueil des PAV et/ou des aires de présentation pour les conteneurs et les encombrants.
- Pour les opérations de plus de 6 logements, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé.
- Pour les locaux autres qu'habitation (activités, commerces, industries, entrepôts…), la gestion et le stockage des déchets doivent être étudiés en fonction du type d'activités et des modalités de collecte.

- **Prévoir l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des parties communes grâce à la réutilisation des eaux de pluie :** prévoir un volume de stockage des eaux de pluie adapté, une pompe et un robinet indépendant.




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

C. Privilégier le confort et la santé, limiter les risques incendie

- **Favoriser le confort acoustique :**
  - **Limiter le bruit lié aux véhicules à moteur** (par exemple, optimiser les flux de trafic et avoir recours à des aménagements favorisant la limitation de vitesse et le bruit).

- **Favoriser le confort olfactif :**
  - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets.
  - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.

- Proscrire l'implantation de végétation allergisante (voir liste en annexe du règlement)

- Privilégier des revêtements clairs pour limiter la surchauffe.

- **limiter les risques d'incendie**

Les nouvelles zones à urbaniser seront à couvrir en défense incendie en concertation avec le SDIS 91, et à intégrer dans la réalisation des équipements.

L'entrée principale de toute nouvelle construction doit se situer à moins de 200 mètres d'un point d'eau incendie, en suivant un cheminement praticable en permanence aux dévidoirs à roues des engins de secours, à savoir des voies de circulation et/ou chemins stabilisés de 1,80 m de large minimum, ou à moins de 400 mètres si l'habitation est isolée.

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

II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE DEVELOPPEMENT DURABLE A L'ECHELLE DE LA CONSTRUCTION

A. Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique

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.

- **Penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif.

- **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent…) :**

  - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, et privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
  - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).
  - **Les ouvertures exposées Sud-Est à Sud-Ouest seront équipées de protections solaires extérieures.**

- **Privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège, pierre...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

- **Choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.

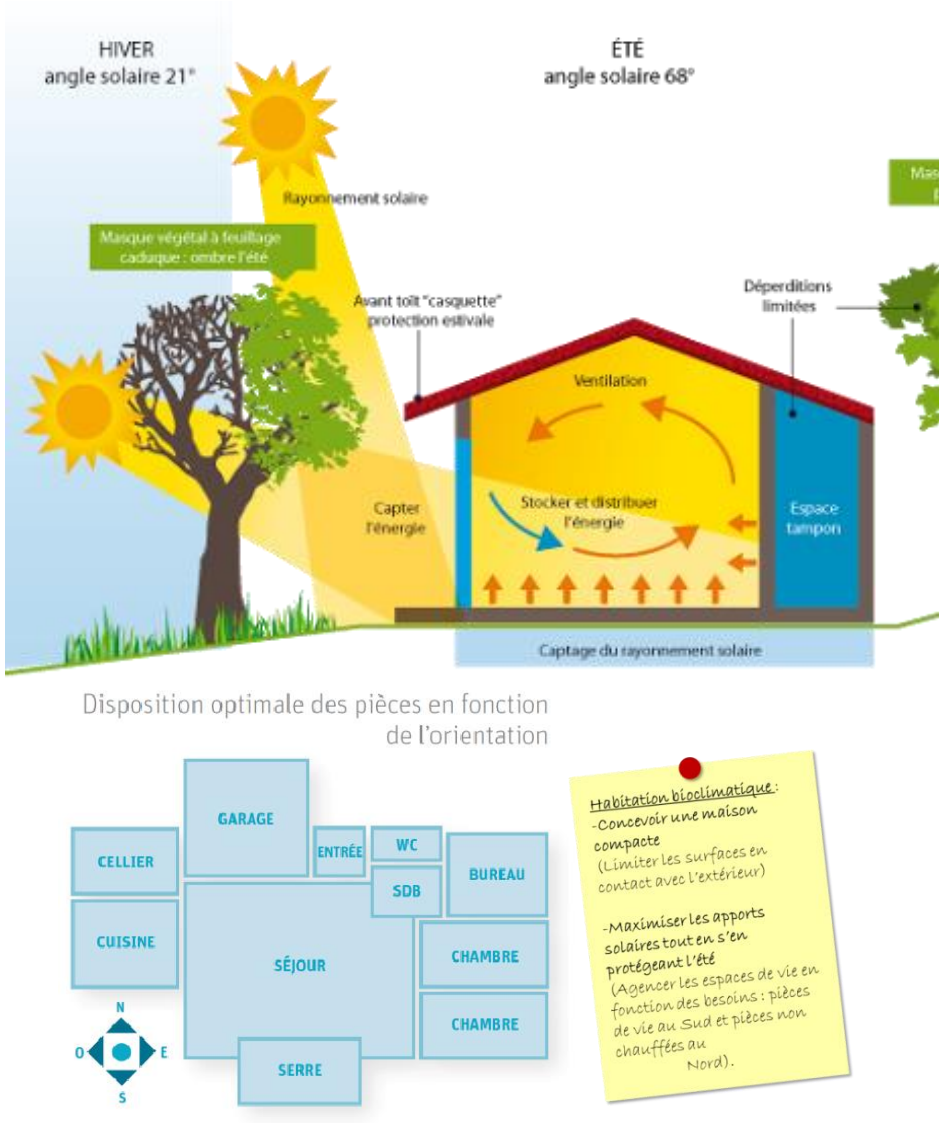
- **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant**

Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

Matériau	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

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



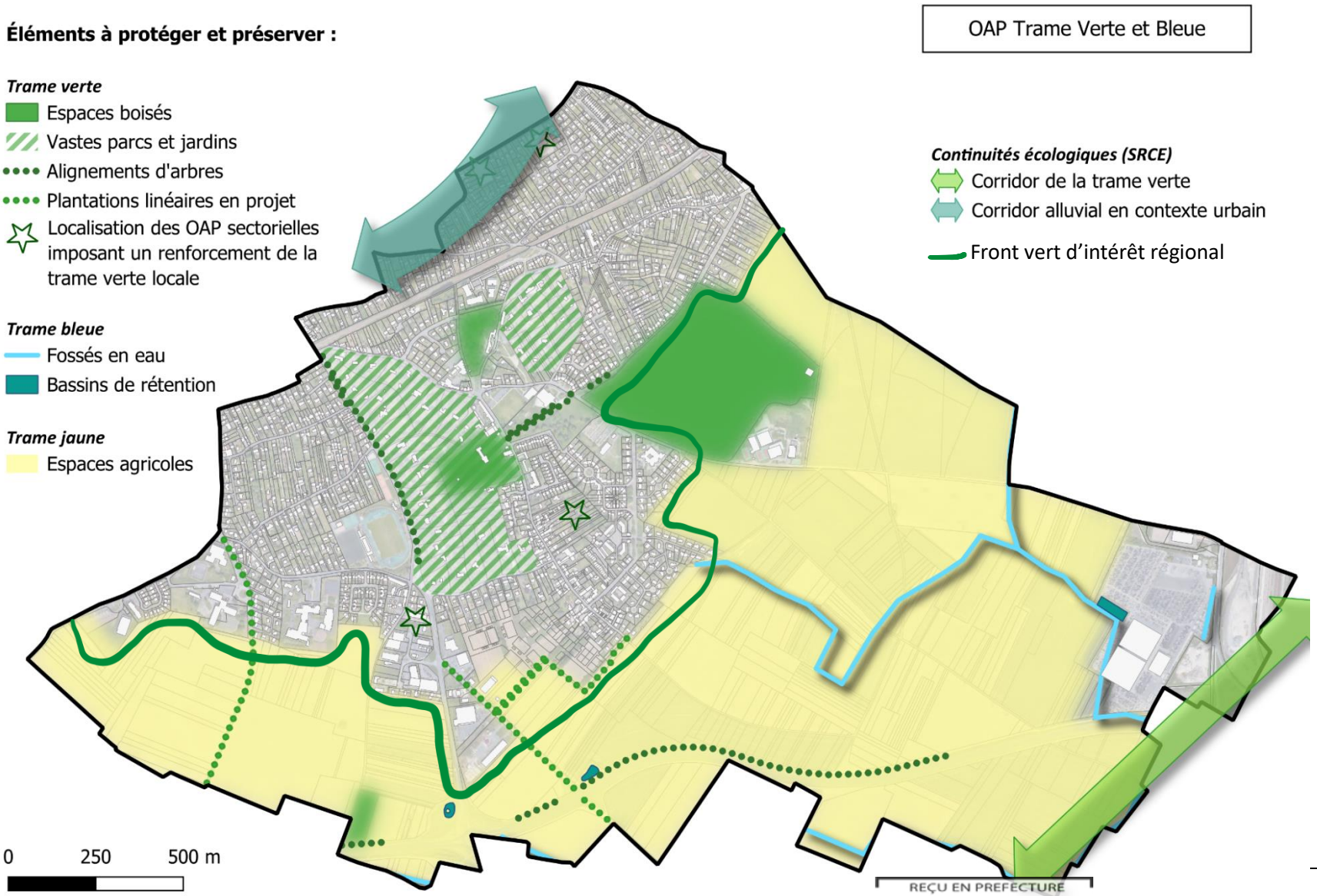
Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

B. Favoriser les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables

- Choisir des équipements économes en énergie (bâtiment, mobilier urbain…)
- Choisir des équipements économes en eau (équipements sanitaires économes et performants)
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse, géothermie, pompe à chaleur...).

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

III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE



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

L'identité de la commune de La Norville repose notamment sur la grande richesse de son environnement naturel et paysager.

Une Trame Verte et Bleue (TVB) est un ensemble de milieux plus ou moins naturels interconnectés, reliés par des éléments structurants (haies, cours d'eau…), qui permet de conserver un réseau d'éléments écologiquement intéressants sur un territoire donné. Ce maillage permet notamment la circulation de la faune spécifique de la trame concernée.

La trame verte de La Norville est principalement composée du bois de Garenne, des alignements et des espaces ouverts (parcs et jardins, prairies…).

La trame bleue communale est principalement composée de quelques cours d'eau intermittents et de quelques mares et plans d'eau.

Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de La Norville.

A. Préserver et renforcer la présence des éléments constitutifs de la trame verte et bleue

1. Protéger les boisements et leurs lisières

Les zones boisées jouent un rôle très important de refuge, de lieux de reproduction et d'alimentation pour la faune. Elles permettent à de nombreuses espèces d'accomplir toutes les étapes indispensables à leur cycle de vie. La présence de toutes les strates (herbacée, arbustive, arborée), favorise la biodiversité. Les végétations basses qui ne laissent pas apparaître le sol, permettent le bon fonctionnement des différentes strates de ce dernier (décomposition de la matière organique grâce à la présence de champignons et de bactéries, rétention de l'eau…) ainsi que le maintien d'une pédofaune (arthropodes, mollusques, annélides…) diversifiée. Cet écosystème « sol », producteur de ressources est indispensable à l'alimentation des mammifères, des oiseaux, des reptiles, des amphibiens, etc.

La forêt offre un microclimat (température plus faible, humidité plus importante, effets sur les vents…) augmentant la résilience de l'écosystème et la préservation d'espèces sensibles aux variations physiques de leur environnement.

Même de taille restreinte, les parcelles boisées au sein de l'espace urbanisé constituent des petits réservoirs de biodiversité et des éléments relais intéressants pour le déplacement de certaines espèces. De plus, les lisières des espaces boisés sont des zones d'équilibre qui ont besoin d'être protégées pour subsister, et qui offrent une transition aux espèces entre deux milieux.

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

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Pas de coupe à blanc puisque ce mode d'exploitation est destructeur pour la strate herbacée et la faune.
- Pas de replantation monospécifique qui privilégie des espèces aux cycles d'exploitation courts et ne permet pas à la faune de se maintenir.
- Pas de fractionnement de l'espace boisé (routes, clôtures non perméables pour la biodiversité…).
- Conservation d'arbres morts (lorsque ce n'est pas dangereux) et d'arbres à cavité, essentiels au maintien de la biodiversité.
- Interruption des travaux durant les périodes de nidification d'oiseaux.
- Sensibiliser le grand public à la biodiversité et également aux départs de feux en milieu boisé.
- Une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification de strates.
- Protéger les lisières des espaces boisés, et, même lorsque l'espace boisé ne dépasse pas 100 ha, assurer que sa transition avec l'espace urbain soit progressive (dans la limite du possible au niveau des lisières : pas de constructions trop importantes, pas d'imperméabilisation, pas de tonte…).

2. Participer au renforcement et à la préservation des haies et des alignements d'arbres

Sur l'ensemble du territoire, la plantation de haies devra être favorisée :

- Sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et lignes d'horizons.
- Sur un versant bien exposé aux vues.
- En accompagnement d'une construction isolée (bâtiment agricole par exemple).
- A l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel et directement sur les parcelles agricoles.

Pour promouvoir le rôle écologique des haies, il est conseillé :

- D'intégrer une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans le règlement du PLU) et de multiplier les strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet …)
- D'alterner le long des haies des essences riches en ressources (arbres fruitiers avec des floraisons plus ou moins précoces pour s'adapter aux périodes de nutrition d'un maximum d'espèces différentes) avec des essences permettant la nidification des oiseaux et de certains mammifères (haies denses d'arbustes caducs ou persistants ramifiés et/ou épineux).
- De multiplier les strates : laisser les haies libres sans trop d'entretien ou de taille, surtout au printemps, et laisser des plantes herbacées au pied des haies toute l'année ce qui constitue, surtout en hiver, une source de nourriture pour les granivores et un lieu d'abris pour de nombreuses espèces d'arthropodes, de mammifères et d'oiseaux.
- De s'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie.

Les alignements d'arbres jouent également un rôle important en termes de biodiversité et constituent des relais de continuités écologiques. Ils méritent donc d'être préservés, avec des mesures similaires aux mesures appliquées au haies :

- Privilégier des espèces locales et diversifiées.
- Laisser les strates herbacées et arbustives se développer.
- Inscrire les nouveaux alignements d'arbres en continuité des haies, des espaces boisés et des ripisylves.

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

3. Maintenir les espaces naturels ouverts

Un milieu naturel ouvert est un milieu à dominante herbacée. Ces milieux sont constitués de pelouses ou de prairies.

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). Les activités humaines sont le pâturage ou la fauche. Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

En outre, l'équilibre entre espaces naturels ouverts et espaces boisés (îlots arbustifs, haies, forêts…) permet le maintien de nombreuses espèces qui ont besoin de ces deux types de milieux pour effectuer toutes les étapes de leur cycle de vie. En général, les prairies favorisent les oiseaux champêtres, les micromammifères et certains insectes.

Pour la préservation de ce type de milieux, les orientations sont les suivantes :

- Conserver des surfaces en prairies permanentes anciennes et fauchées.
- Commencer la fauche à partir du centre du champ, puis vers l'extérieur et utiliser une barre d'effarouchement à l'avant de la machinerie.
  Augmenter la hauteur des fauches de quelques centimètres.
- Retarder ou devancer la première fauche en favorisant des cultivars à floraison très tardive ou très hâtive (vers début mai) afin d'éviter la fauche en juin et si cela est possible, reporter la fauche après la période de reproduction (jusqu'à la mi-juillet) au moins sur quelques hectares de terrain et augmenter l'intervalle entre les fauches.
- Ne pas changer d'affectation les parcelles de prairies (pas de boisement, ni de retournement pour une mise en culture).
- Planter des haies coupe-vent en contour de parcelles et des arbres isolés ou en îlots au sein des parcelles.
- Pratiquer le pâturage tournant, pour donner du temps à la repousse des végétaux en laissant des portions de parcelles non pâturées par périodes, et pour gérer les refus.
- Éviter le surpâturage, surtout en hiver où les végétaux sont plus sensibles et la repousse plus difficile, et particulièrement pour les prairies en zone humide.
- Installer des piquets pour servir de perchoir aux oiseaux, ainsi que des nichoirs variés.
- Installer des barrières en matériaux naturels tel que le bois pour servir de perchoir, et pour permettre la nidification de certains arthropodes.

Les fonds de jardin, notamment ceux présents en lisière d'urbanisation, présentent un intérêt en matière de transition entre les espaces urbanisés et les milieux naturels. Ils sont des refuges pour la biodiversité faunistique (arthropodes, oiseaux, mammifères…).
Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. En cas de création de terrasses, privilégier des surfaces perméables (pavés à joints enherbés…).
- Veiller à conserver au maximum les arbres existants dans les vergers et les jardins.
- Prévoir des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation de l'avifaune (bois creux, vieux murs à cavité, cabanes à oiseaux…).
- Limiter la tonte, surtout au printemps et en lisière des espaces boisés.

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

4. Préserver et valoriser les abords des cours d'eau (Orge) et prendre en compte les plans d'eau et zones humides potentielles

La commune de La Norville est concernée en limite Nord-Est de son territoire par un corridor alluvial en contexte urbain, dû à la proximité de la rivière « Orge ». Elle comprend en outre sur son territoire quelques fossés en eau et bassins de rétention, mais n'intègre aucune zone humide avérée.

Dans le cadre de projets d'aménagement, il convient de valoriser, la trame bleue de la manière suivante :

- Vérification du contour et de la fonctionnalité des zones humides potentielles
- Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides avérées, le cas échéant
- Aucune intervention ne doit avoir un impact sur l'écoulement des eaux
- Dans ce cadre, veiller à ce que les cheminements pédestres et/ou cyclables n'utilisent pas de revêtement imperméable.
- Intégrer les zones humides ou plans d'eau dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
- Utiliser la zone humide comme support pédagogique sur l'environnement (panneaux, postes d'observation de la faune…).
- Gérer et faire un suivi des milieux humides avérés, le cas échéant.

B. Prendre en compte des trames complémentaires à la trame verte et bleue

Les concepts de trames vertes et bleues seuls ne prennent pas en compte certains aspects de la fragmentation des écosystèmes. En effet, ces trames sont uniquement spatiales, situées au niveau de la surface terrestre, et matérielles (coupure des continuités par des infrastructures). Cependant, certains autres aspects de fragmentation existent, par exemple : la pollution lumineuse qui compromet le cycle jour/nuit, la pollution sonore qui peut procurer un stress à certaines espèces empêchant leurs déplacements, la fragmentation souterraine par les différentes infrastructures et constructions souterraines, les barrières chimiques par la pollution de l'air, la fragmentation aérienne provoquée par les fils électriques et les éoliennes…

1. La trame noire

L'alternation jour/nuit est un marqueur environnemental très fort dont la plupart des espèces dépendent, et la présence de lumière artificielle peut altérer leur synchronisation, leurs déplacements liés à l'alternation jour/nuit et peut provoquer une attraction ou une répulsion. Par exemple, les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles et de la Lune, et les lumières artificielles ont un effet néfaste sur eux. Pour certaines espèces, comme les chauves-souris, la présence d'éclairage peut être assimilé à une barrière infranchissable.

Le concept de trame noire permet de prendre en compte ces éléments.

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

Il conviendra également :

- D'opter pour des lampadaires avec une luminosité faible, orientée exclusivement vers la zone à éclairer, et de couleur orangée moins impactante.
- De favoriser des éclairages à détection automatique.
- De limiter voire interdire l'éclairage en lisière avec les milieux naturels.

2. La trame blanche

De la même façon que la pollution lumineuse, la pollution sonore engendre des problèmes dans le fonctionnement des écosystèmes. De nombreuses espèces effectuent leurs cycles biologiques grâce aux sons (chants et stridulations pour la reproduction et/ou la délimitation du territoire chez certains oiseaux et insectes, utilisation de l'ouïe pour la chasse chez certains prédateurs et pour la fuite dans le cas des proies, communication chez les espèces sociales…) Au-delà de l'effet sur la faune, la pollution sonore a également un effet sur le bien-être des habitants.
La trame blanche a pour objectif de conserver et restaurer des continuités sonores favorables aux êtres vivants.

D'autres orientations peuvent être de :

- Favoriser les mobilités douces en développant les cheminements pédestres et cyclables.
- En cas de travaux sur la chaussée, privilégier des revêtements limitant le bruit.
- Placer des écrans acoustiques ou merlons de terre autour des sources de bruit (notamment la voie ferrée).
- Adapter les travaux d'entretien (notamment les espaces verts) en utilisant des outils le moins bruyant possible, de préférence non motorisé ou à moteur électrique.

3. La trame brune

Un quart de la biodiversité totale de la planète se trouverait dans les sols, il s'agit principalement de microorganismes, de la microfaune (animaux dont la taille est inférieure à 0,2 mm : nématodes, tardigrades…), de la mésofaune (taille comprise entre 0,2 et 4 mm : acariens, collemboles…) et de la macrofaune (taille supérieure à 4 mm : lombrics, insectes…). Ces espèces ont parfois des capacités de déplacement très limitées.

Or, avec les obstacles souterrains en zones urbaines (fondations, câbles, canalisations, transports…), on observe une baisse de cette biodiversité ainsi qu'une fragmentation du milieu souterrain. Les sols urbains sont très remaniés et la pleine terre est de plus en plus rare. Les activités agricoles (labour, pâturage…) ont également des incidences directes sur les sols. Le concept de trame brune va au-delà de la trame verte en prenant en compte le souterrain lorsque la trame verte ne considère que l'espace à la surface du sol.

Les orientations sont les suivantes :

- Dans le cas de plantations en bord de rue, éviter les grands bacs de terres sans communication entre eux et favoriser des espaces en terre continus.
- Privilégier les sols perméables et la pleine terre pour l'aménagement des espaces non bâtis

C. Préserver et conforter les corridors écologiques identifiés sur le territoire

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

La protection des réservoirs de biodiversité seule, sans considération des corridors écologiques reliant ces réservoirs, ne suffit pas à assurer une bonne conservation de la biodiversité. En effet, le confinement des populations animales ou végétales dans des zones trop restreintes entraîne des problèmes de consanguinité et une sensibilité accrue aux menaces telles que la prédation intense, les maladies, le manque de nourriture ou les événements climatiques défavorables, pouvant conduire à leur extinction locale. Si les habitats sont trop isolés pour permettre le déplacement des individus, les processus d'adaptation et de recolonisation deviennent impossibles.

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques.

Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée), et des corridors écologiques. Ces derniers assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Le SRCE identifie plusieurs continuités écologiques à La Norville :

- Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vert en limite communale Sud-Est,
- Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain (liés à la proximité de l'Orge).

Ainsi, le maintien de ces corridors écologiques permet de :

- Favoriser les circulations et le développement de la faune et de la flore sur le territoire.
- Favoriser et révéler la présence de la nature en ville aux habitants, tout en participant à l'amélioration de leur cadre de vie.

Sur l'ensemble de la commune, il conviendra de :

- Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés sur la cartographie présentée ci-avant.
- Privilégier, en faveur de la biodiversité, les clôtures poreuses composées de haies végétales d'essences locales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Favoriser une mosaïque de milieux avec des zones boisées, des zones naturelles ouvertes et des zones humides, ce qui permet le maintien de nombreuses espèces nécessitant tous ces types de milieux pour effectuer leur cycle de vie.
- Eviter ou minimiser les interventions sur les espaces naturels (élagage, tonte, travaux…) en période sensible pour la faune (principalement entre mi-mars et août).

Dans les zones naturelles, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, en application de l'article L.372-1 du code de l'environnement. Elles seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures seront en matériaux naturels ou traditionnels. Il convient en outre de se reporter à l'article L.372-1 du code de l'environnement en ce qui concerne les conditions de mise en conformité des clôtures existantes et les cas d'exemption.

Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, il s'agira d'intégrer pleinement une réflexion sur l'intégration de la nature en prenant en compte le contexte environnemental. Ceci permettra d'assurer, s'il y a lieu,

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

la connexion avec la trame verte et bleue et l'amélioration de la connectivité entre les espaces.

Ainsi, il s'agira notamment de :

- Maintenir et intégrer au projet les milieux à forts enjeux identifiés ci-avant.
- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement…).
- Utiliser des essences variées et locales (voir la liste en annexe du règlement du PLU).

Front vert d'intérêt régional

Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Les fronts verts d'intérêt régional sont intangibles. Le traitement des fronts verts doit permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces.

En outre, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur des secteurs spécifiques, permettant notamment de conforter la trame verte sur le territoire de La Norville (voir orientations sectorielles, et OAP pour une densification raisonnée et qualitative de l'espace urbain).

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

IV. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE POUR UNE DENSIFICATION RAISONNEE ET QUALITATIVE DE L'ESPACE URBANISE

1. Description des morphologies urbaines existantes

Le tissu urbain principal de La Norville (bourg) est constitué de plusieurs quartiers aux morphologies différentes du fait notamment de leur époque de construction.

Les constructions les plus anciennes s'organisent le long de deux rues contiguës, la rue Pasteur et la rue Victor Hugo. Ce tissu ancien est caractérisé par la présence de bâti en alignement le long de la voie, ou par la présence de murs assurant l'alignement et des constructions contiguës. Les parcelles sont de formes hétérogènes et principalement de petite taille. On y trouve aussi d'anciennes demeures et grandes propriétés.

Les bâtiments du village ancien sont en général édifiés à l'alignement (par la façade ou par le pignon) et groupées le long des voies historiques citées plus haut. L'Église, le château de La Norville et son parc ainsi que les équipements contemporains viennent s'implanter dans cet ensemble relativement hétérogène.

Autour des axes historiques se sont développés des quartiers pavillonnaires regroupant des constructions d'aspect hétérogène, implantées sur de grandes parcelles. En contrebas de la ligne de chemin de fer et au-delà de la route de la Ferté-Alais, les constructions sont implantées généralement en recul de l'alignement et sans logique apparente. En outre, plusieurs lotissements, reconnaissables par leur homogénéité, se sont développés aux limites de l'enveloppe urbaine.

À l'arrière du château de La Norville, l'ancien parc accueille une forme d'habitat individuel qui se distingue des autres quartiers pavillonnaires avec des parcelles arborées d'une surface moyenne de 5000 m². Le bâti est implanté au centre de chaque parcelles, isolant ainsi le quartier de la rue.

Dans le centre-bourg, le logement collectif emprunte souvent les formes de l'habitat individuel avec notamment des hauteurs limitées et des toitures à pente.

En limite communale, là où le caractère urbain est plus fort du fait de la proximité avec Saint-Germain-lès-Arpajon, l'habitat collectif prend une forme plus dense et plus haute.

La commune souhaite veiller à ce 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 page suivante.

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

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

Espaces soumis à l'orientation thématique « densification raisonnée » :

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3

Espaces non soumis à l'orientation thématique « densification raisonnée » :

- Secteurs soumis au respect des OAP sectorielles

Espaces ne présentant pas de potentiel majeur pour la réalisation d'opérations à vocation dominante d'habitat :

- Zone d'activités
- Zone d'équipements
- Zone agricole

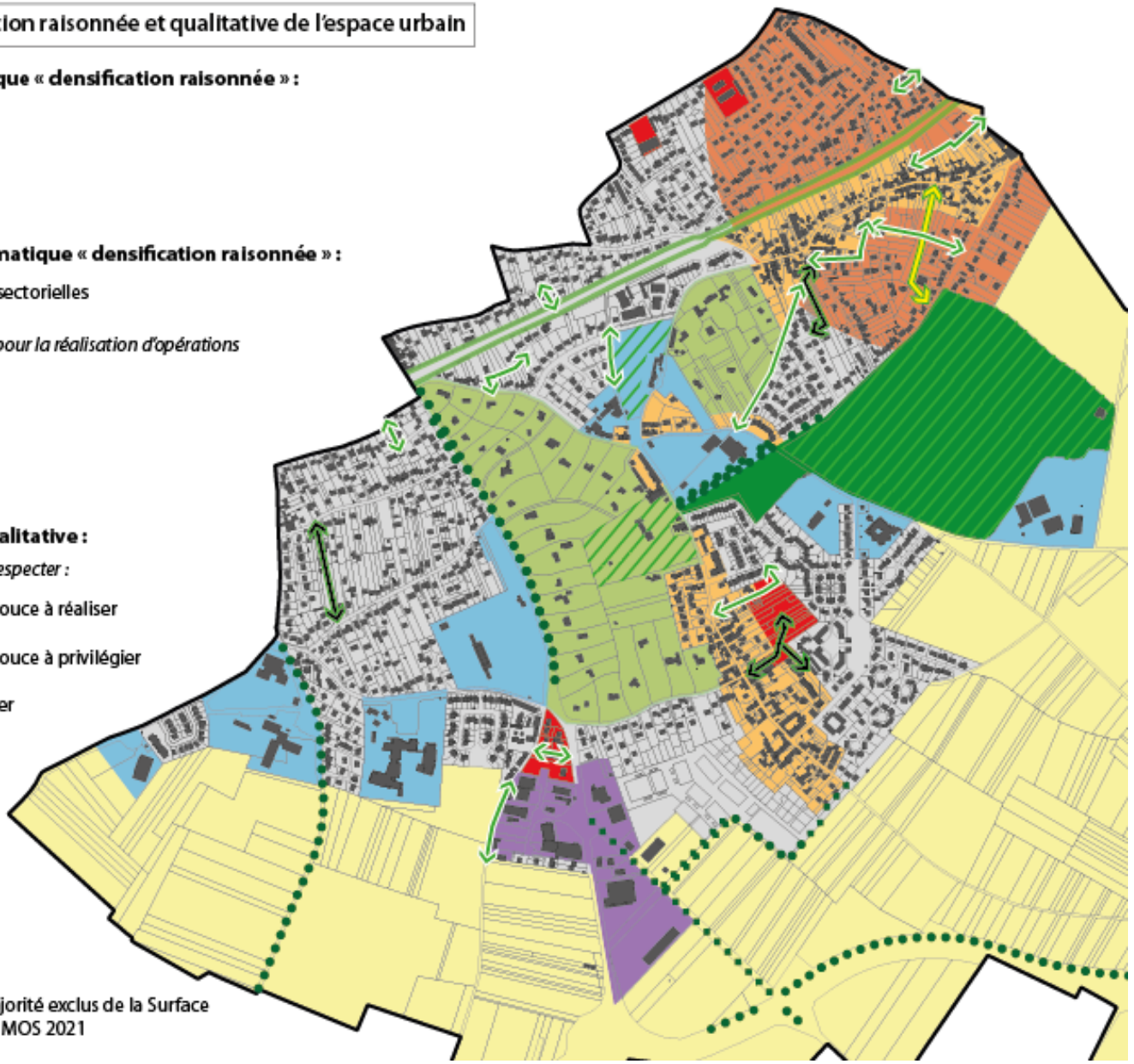
Orientations pour une densification qualitative :

Grands principes de maillages viaire et doux à respecter :

- Liaison viaire doublée d'une liaison douce à réaliser
- Liaison viaire doublée d'une liaison douce à privilégier
- Maillage doux à réaliser ou à conserver

Principe de confortement de la trame verte :

- Bande de recul paysagée aux abords de la voie ferrée
- Plantations linéaires existantes et en projet
- Espaces boisés
- Zone naturelle
- Espaces à dominante naturelle en majorité exclus de la Surface Urbanisée de Référence au regard du MOS 2021



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

2. Orientations à respecter en fonction des secteurs de la commune

La cartographie de la page précédente 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.

Cette carte matérialise également les grands principes de maillage viaire et doux à respecter, ainsi que les principes de confortement de la trame verte urbaine, en vue de favoriser la qualité paysagère et la qualité du fonctionnement urbain dans le bourg.

a) Modalités d'application des orientations concernant la densité

Le terme « densité » doit s'entendre comme densité brute, prenant en compte l'espace considéré intégralement, sans exclusion : les équipements collectifs, espaces verts, plans d'eau, rivières, équipements d'infrastructure et de superstructure sont inclus dans le calcul.

La présente OAP concernant la densité n'est pas opposable aux opérations de rénovation, conduisant à la création de logements au sein de bâti existant.

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.

b) Orientations à respecter au sein de la zone 1 – espaces urbains anciens denses (zone UA)

Au sein de la zone 1, les densités maximales suivantes sont imposées en fonction de la surface totale de l'unité foncière de l'opération envisagée :

Surface opération (m²)	Densité maximale (lgts/ha)
< 200	250
200 à 1500	200
1500 à 5 000	175
> 5000	150

Les densités imposées ci-dessus s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et aux nouvelles constructions d'habitat collectif créant 5 logements et plus**.**

Orientations à respecter au sein de la zone 2 – périmètre de 500 m autour de la gare (hors zone UA)

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

Au sein de cette zone, la densité moyenne des opérations créant 5 logements et plus sera comprise entre 50 et 80 logements par hectare.

Orientations à respecter au sein de la zone 3 – tissu urbain à vocation dominante d'habitat

Au sein de cette zone, la densité moyenne des opérations créant 5 logements et plus sera comprise entre 35 et 50 logements par hectare.

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

Modalités d'application des orientations concernant le maillage et le confortement de la trame verte

Pour tout projet situé aux abords d'une « liaison viaire doublée d'une liaison douce à réaliser », ou d'un « maillage doux à réaliser », une opération d'aménagement d'ensemble sera obligatoirement mise en place afin de permettre la réalisation de l'ensemble du linéaire identifié sur la cartographie.

Concernant les principes de maillage viaire et doux à privilégier, ils sont à réaliser dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité dûment démontrée, cela ne remettra pas en cause la possibilité de réaliser une opération dans le secteur concerné.

Concernant la trame verte, les opérations de construction devront permettre de conforter les éléments localisés sur la cartographie par des aménagements paysagers adaptés et ne devront pas remettre en cause la préservation des espaces protégés : plantations linéaires existantes ou en projet, espaces boisés classés, zone naturelle, espaces urbains à dominante naturelle.

Opérations d'aménagement d'ensemble

La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devra toujours être privilégiée par rapport à un projet individuel. Ce type d'opération permet en effet de garantir la cohérence de l'aménagement au sein du tissu existant et d'adopter un fonctionnement urbain de qualité, grâce notamment à la création de nouvelles voies traversantes.

Conformément au règlement, les constructions isolées sont ainsi interdites à plus de 30 m des voies publiques existantes à la date d'approbation du PLU. En revanche, au-delà de cette bande de 30 m, de nouvelles constructions sont possibles si elles sont desservies par une voie nouvelle réalisée par le biais d'une opération d'ensemble.

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

V. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Localisation et échéancier des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Quatre secteurs sont soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.
Le secteur nommé « pôle de service » est occupé par des activités et des pavillons d'habitation. L'objectif est de permettre la reconversion du site à vocation d'activités (actuellement peu qualitatif), pour y développer des commerces et services de proximité et de l'habitat collectif. Le but est également de permettre l'aménagement du carrefour situé au Nord du site, afin de favoriser la sécurité. C'est pourquoi les pavillons situés entre le site d'activités et ce carrefour sont intégrés dans le périmètre d'OAP. La commune souhaite que cette opération puisse se faire à court/moyen terme.

Les secteurs A et B situés le long de l'avenue Salvador Allende sont actuellement occupés par des bâtiments à vocation d'activités. L'objectif est de permettre leur reconversion à vocation d'habitation dans les meilleures conditions, une fois que l'activité aura cessé. Ces secteurs sont susceptibles d'être reconvertis à court, moyen ou long terme selon la pérennité des activités concernées.

Le dernier secteur est celui du corps de ferme de la rue Victor Hugo. Il est occupé par des bâtiments agricoles à reconvertir mais également par des fonds de jardin. En fonction de la nécessité de mobilisation du foncier qui risque d'être longue, ce secteur est susceptible d'être réalisé à moyen/long terme.



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

A. Récapitulatif de la programmation sur les secteurs à vocation d'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)**	0,30	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

Risque de retrait gonflement des argiles

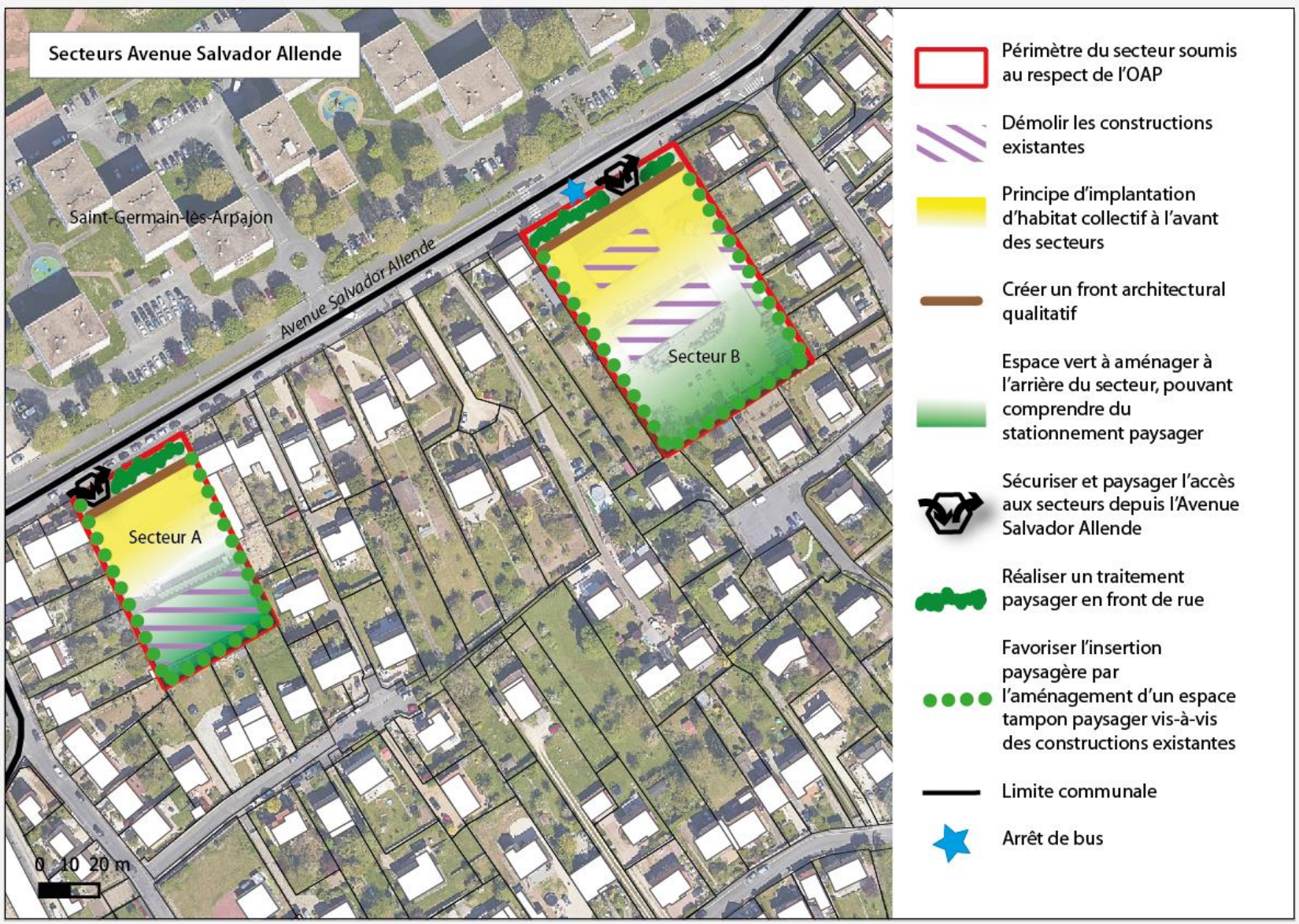
La commune de La Norville est exposée aux risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

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.

Les OAP sectorielles sont donc toutes concernées par cet aléa, qu'il convient de prendre en compte (cf règlement).

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

B. Secteurs A et B « Avenue Salvador Allende »



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

1. Localisation des secteurs Avenue Salvador Allende

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 dans 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.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de ces espaces se fera par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur, afin de réaliser un aménagement cohérent. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter. Le plan d'aménagement ci-contre identifie certaines de ces orientations, mais il s'agit de données schématiques, présentant une localisation de principe.

a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Il conviendra premièrement de démolir les constructions existantes à vocation d'activités.

La réalisation d'une ou plusieurs constructions d'habitat collectif sera ensuite prévue à l'avant de chaque secteur, l'arrière étant destiné à accueillir des espaces verts (par exemple jardins partagés,…) et du stationnement paysagé.
Un soin particulier devra être apporté aux façades visibles depuis l'avenue Salvador Allende. Elles devront ainsi bénéficier d'une qualité architecturale marquée, pour permettre à ces opérations d'être une valeur ajoutée en termes de cadre de vie pour la commune.

b. Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages

La desserte de chaque secteur s'opérera depuis l'avenue Salvador Allende, via la réalisation d'un accès unique par secteur, en prenant en compte la présence de l'arrêt de bus (secteur B). Toutes dispositions devront être prises afin de sécuriser au maximum les déplacements aux abords du site. Les accès à créer seront doublés d'une liaison douce paysagée.

c. Concevoir une insertion paysagère et écologique

Pour favoriser la qualité environnementale et paysagère des opérations, les orientations suivantes sont à respecter :

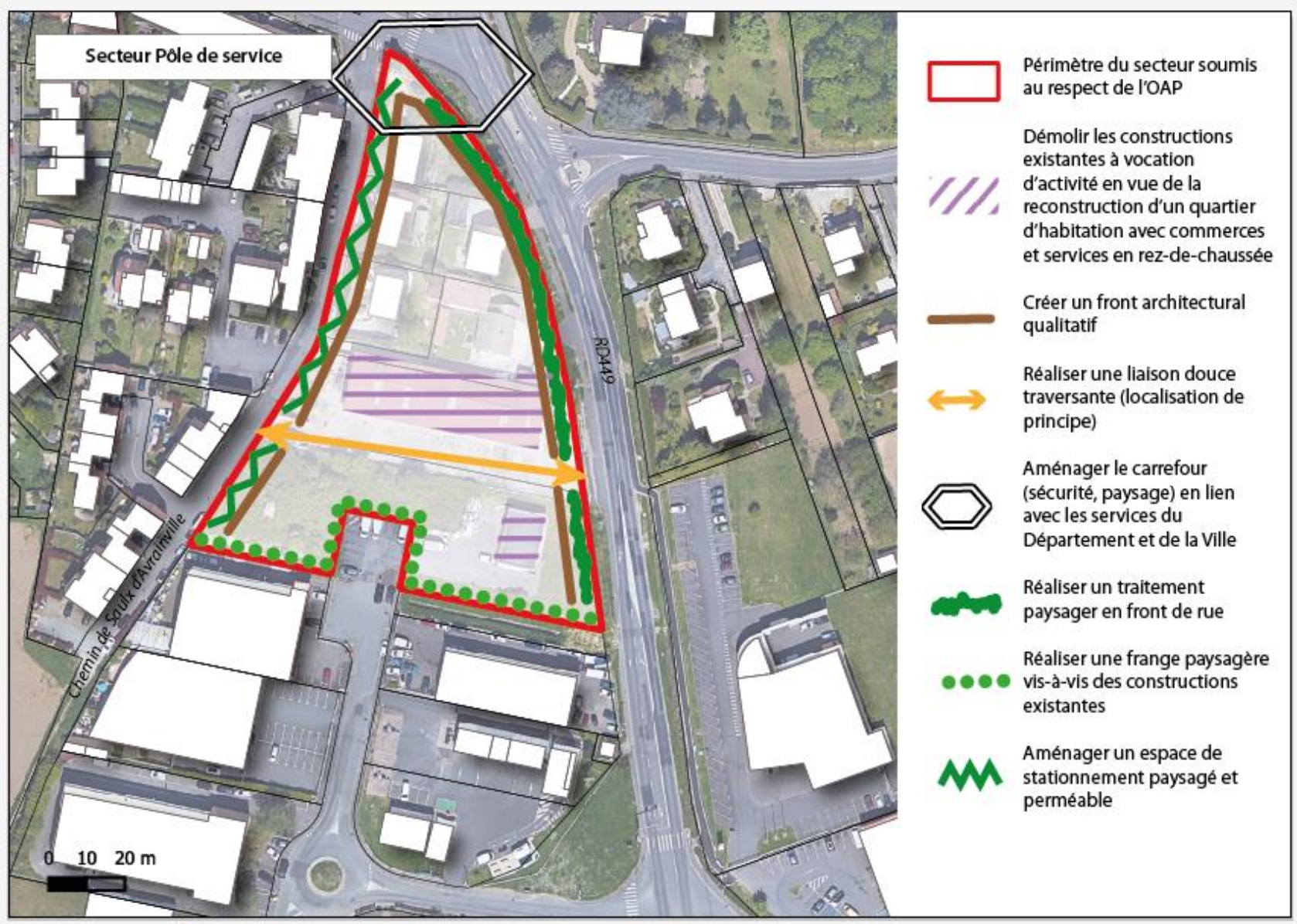
- réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes aux abords du périmètre,
- implanter, en bordure de l'avenue Salvador Allende, une frange paysagée composée de haies d'essences locales et variées,
- aménager à l'arrière des constructions des espaces verts composés par exemple de jardins partagés, et qui pourront comprendre des espaces de stationnement perméables et paysagés.

3. Programmation

Pour chaque secteur, la densité moyenne sera d'environ 80 logements / hectare, sous la forme d'habitat collectif ou intermédiaire. En outre, il sera créé au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

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

C. Secteur « Pôle service »



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

1. Localisation du secteur « pôle de service »

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. L'arrêt du bus « Stade » se situe à moins de 100 m de l'OAP.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais **d'une seule opération d'aménagement d'ensemble** afin de réaliser un aménagement cohérent.

De plus, cette opération d'ensemble ne pourra se faire qu'à la condition où un aménagement du carrefour au Nord du secteur aura été prévu, en concertation avec les services du Département et de la Ville.

Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter. Le plan d'aménagement ci-contre identifie certaines de ces orientations, mais il s'agit de données schématiques, présentant une localisation de principe.

a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Il conviendra de démolir les constructions existantes à vocation d'activités en vue de la reconstruction d'un quartier mixte comprenant des activités commerciales et de service (santé,…) ainsi que de l'habitat. Les pavillons existants pourront être maintenus ou démolis.

Afin de préserver le cadre de vie, l'aménagement de ce secteur devra se faire à travers des volumes et une implantation garantissant l'intégration urbaine des nouvelles constructions. En limite de voie, une attention particulière devra être portée à la qualité du front architectural.

Les locaux commerciaux et de service s'implanteront de préférence en rez-de-chaussée de constructions à vocation d'habitation, mais pourront également, en cas de besoins spécifiques, être situés dans des locaux indépendants.

b. Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages ainsi que des modalités de stationnement optimales

Comme indiqué ci-avant, un aménagement du carrefour situé au Nord du secteur devra être prévu en concertation avec les services routiers du Département et de la Ville. L'objectif est d'améliorer la sécurité au droit de l'intersection entre le chemin de Saulx d'Avrainville et la RD449, et de garantir une bonne desserte du secteur à aménager. D'autres accès pourront être envisagés, mais toujours dans le cadre d'une concertation avec le Département et la Ville.

Ainsi, pour la desserte automobile, deux options sont possibles :

- La réalisation d'un parc de stationnement en entrée de secteur, le reste du secteur étant uniquement desservi par des cheminements piétons/cycles, ainsi qu'une voie accessible uniquement pour les pompiers et les PMR ;
- L'aménagement d'une voirie de desserte automobile traversante, sous réserve de l'accord de la commune et du Département, pour garantir le déplacement de tous les usagers en toute sécurité. Dans ce cas, les carrefours à aménager sur la RD et le chemin de Saulx d'Avrainville seront particulièrement étudiés en termes de sécurité et de qualité paysagère.

La ou les voies à créer seront doublées d'une liaison douce paysagée. Dans tous les cas, une liaison douce devra relier le chemin de Saulx d'Avrainville à la RD449.

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

c. Concevoir une insertion paysagère et écologique

Un effet « porte d'entrée » au secteur devra être créé par un traitement architectural et paysager spécifique au droit du ou des accès à aménager.

Les espaces de stationnement collectifs seront perméables et paysagés.
Afin d'assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions, il conviendra en outre de :

- réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes au Sud ;
- aménager, en bordure de la RD 449 et du chemin de Saulx d'Avrainville, une frange paysagée composée de haies d'essences locales et variées. Cette frange pourra comprendre du stationnement paysager le long du chemin de Saulx d'Avrainville.

d. Prise en compte des lignes électriques

Le secteur est concerné par la future liaison 225 kV n° 1 BOIS-LABETTE – LES LOGES. Dans le cadre de ce projet, il convient de prendre en compte la présence de ce futur ouvrage., et de solliciter le GMR Sud-Ouest : RTE Groupe Maintenance Réseaux SUD OUEST - 7, avenue Eugène Freyssinet - 78286 GUYANCOURT CEDEX.
Tél. : 01 30.96.30.80.



3. Programmation

Une mixité fonctionnelle sera prévue au sein du secteur, avec la réalisation de commerces et activités de service en complément de l'habitat. Ces locaux d'activités seront prévus préférentiellement en rez-de-chaussée des constructions à réaliser.

La programmation de logements devra respecter les orientations suivantes :

- Une densité moyenne d'environ 50 logements/ha sur l'ensemble du secteur dont 100 % de logements collectifs ;
- Au moins 50% des logements créés doivent être des logements locatifs sociaux.

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

D. Secteur « Corps de ferme »

1. Localisation du secteur

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.
L'ensemble du secteur est classé en zone UA.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent.

Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter. Le plan d'aménagement ci-contre identifie certaines de ces orientations, mais il s'agit de données schématiques, présentant une localisation de principe.

a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Cela suppose tout d'abord de rénover et réhabiliter le bâti ancien du corps de ferme (identifié avec des hachures vertes sur le plan d'aménagement). Ces éléments ne devront pas être démolis. Le bâti ancien ainsi conservé pourra être rétrocédé à la commune pour la réalisation d'un équipement ; ce point devra être discuté avec les services Municipaux et les élus.

En outre, afin de préserver le cadre de vie, le développement de l'habitat devra se faire à travers des volumes et une implantation garantissant l'intégration urbaine des nouvelles constructions.

b. Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales

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

La ou les voies à créer devront être plantées d'arbres. Elles seront aménagées sous forme de zone de rencontre, pour un partage des usages en toute sécurité.

Une liaison douce en site propre sera également aménagée au Nord du secteur, comme indiqué sur le schéma d'aménagement, afin de relier la rue Victor Hugo aux cheminements existants rue des Sorbiers.

c. Concevoir une insertion paysagère et écologique

Un effet porte d'entrée au secteur devra être créé par un traitement paysager spécifique au droit de l'accès principal, depuis l'allée Georges Mathé.

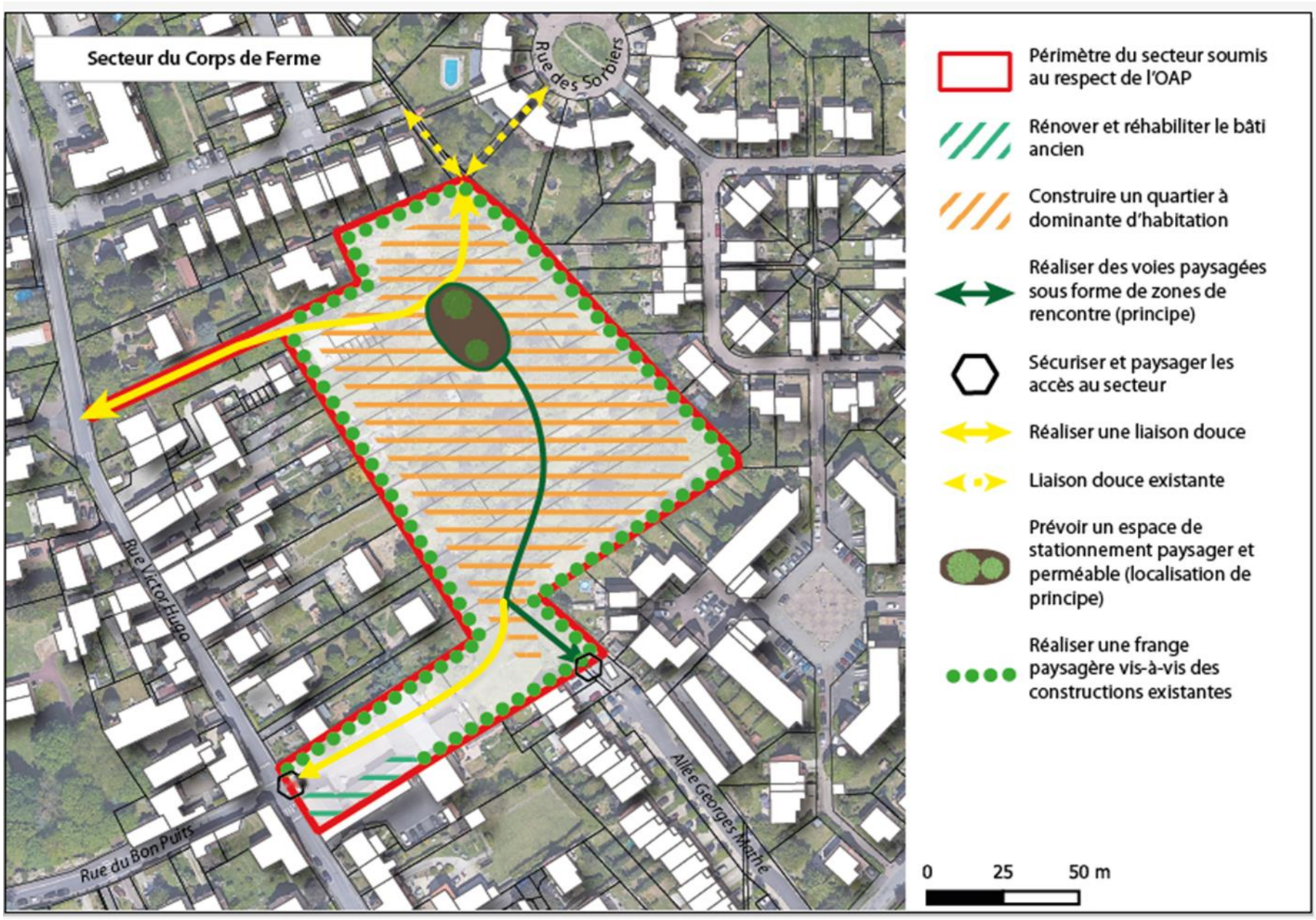
Les espaces de stationnement collectifs seront perméables et paysagés. Afin d'assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions, il conviendra de réaliser une insertion paysagère des abords du secteur.

3. Programmation

La programmation de logements devra respecter les orientations suivantes :

- Chaque opération devra présenter une densité moyenne d'environ 50 logements/ha.
- A l'échelle de l'ensemble du périmètre, au moins 60 % des logements créés doivent être des logements locatifs sociaux.

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



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