

Compte Rendu n°8 du 04/03/2025 – 19 h
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Réunion publique
La Norville

EN PRESENCE DE :

- Mme Fabienne LEGUICHER, maire
- Jérémie KLEIN, 1er Adjoint
- Vanessa FABIAN, service urbanisme
- Pascale PEQUIGNOT, INGESPACES

Environ 180 personnes présentes

COMPTE RENDU

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

Les élus ont répondu que la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) impose un taux de 25 % de logement sociaux sur la commune. Cela nécessite donc la création de logements et si cet objectif n'est pas rempli, il est possible que les pénalités 5qui s'élèvent à 57 000 € pour l'année dernière) soient triplées voir quadruplées.

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

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

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

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

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

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

- Une personne a demandé combien de logements sont actuellement présents au sein de l'OAP du corps de ferme et combien le seront dans le futur, et si les élus ne craignent pas une perte de population suite à la perte du côté calme de la ville. De plus il est

demandé s'il y a un retour d'expérience sur d'autres villes par rapport à cette densification de logements.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il a été répondu que le chantier de la gare a plus de 6 ans, la commune s'est rendue compte que l'entreprise a été défaillante puisque notamment une rue s'est effondrée au cours des travaux. Aujourd'hui cela fait 5 ans que le chantier est à l'arrêt puisque le constructeur est en faillite. Ces logements sont prévus par le bailleur social 3F et la commune les appelle quasiment toutes les semaines. Ce bailleur a missionné un expert judiciaire pour déterminer les responsabilités. Des études sont en cours pour déterminer l'état du bâtiment. Il y a deux pistes pour l'avenir, soit on répare et on continue le chantier, soit ce sera rasé et reconstruit. La commune s'informe régulièrement mais c'est un projet privé donc les élus ne peuvent pas y faire grand-chose. En ce qui concerne le chantier du chemin des berges il y a également une entreprise qui a fait faillite et qui en redressement judiciaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concernant le parc du château c'est un parc qui est unique en Île-de-France avec un cœur boisé qui est reconnu dans le schéma directeur de la région Île-de-France comme un espace vert à préserver. Il a donc été fait le choix de conserver cet espace paysager pour maintenir la biodiversité et un poumon vert. Concernant l'objectif démographique, il s'agit d'une hypothèse, tout simplement le nombre de logements potentiel a été multiplié par la taille des ménages, estimée à 2,4 personnes à l'horizon 2040.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comme il a été dit précédemment la commune s'attache à refaire et à requalifier les voiries petit à petit en fonction du budget disponible. Il faut rappeler que l'État et la Région imposent

à la commune de densifier et de créer des logements mais que malheureusement aucune aide en retour n'est faite pour accompagner la commune dans la réalisation des équipements qui sont nécessaires à l'accueil de nouvelles populations, comme par exemple les écoles et la réfection des voiries. La commune négocie avec les aménageurs pour obtenir une participation financière et c'est grâce à cette assez somme qu'elle arrive à financer petit à petit des équipements.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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