

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



URBANISME
PLU

Le plan local d'urbanisme

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

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

Les modalités suivantes ont été exécutées :

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

## Révision du Plan Local d'Urbanisme de La Norville

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

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

### Diagnostic Territorial - Analyse socio-économique

#### La Population :

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

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

#### Le parc immobilier :

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

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

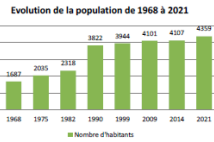
#### La population active et l'emploi :

La population totale active de La Norville représente 2636 personnes.

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

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

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



1

## Plaquette de présentation du projet de PLU

### Diagnostic Territorial - État initial de l'environnement

#### Les équipements publics et services :

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

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



#### La morphologie urbaine et le patrimoine bâti :

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

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

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

#### Les déplacements :

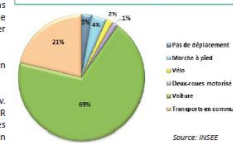
Le territoire de La Norville bénéficie d'une bonne accessibilité routière principalement via la RD19 et la RD449. La commune est aussi dotée d'un réseau de liaisons douces bien développé à l'intérieur du bourg ainsi que de plusieurs voies cyclables. Celles-ci devraient se développer à l'avenir en lien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

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

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

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

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



Source : INSEE

2

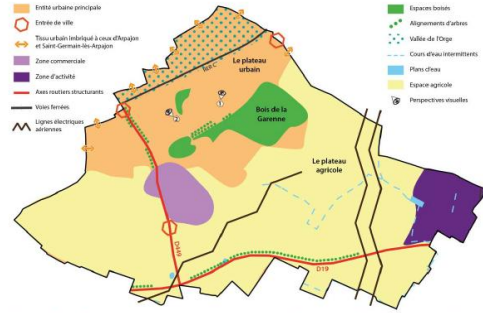
## Diagnostic Territorial - État initial de l'environnement

### Le paysage :

La commune de La Norville fait partie de l'unité paysagère de l'Arpajonnais. Trois entités paysagères principales sont présentes sur le territoire communal :

- Entité agricole : Les espaces agricoles occupent la moitié Sud ainsi que la partie Nord-Est de La Norville sur environ 220 ha. Cet espace est en revanche traversé au Sud par la route départementale 19 et du Sud au Nord par des lignes électriques aériennes.
- Entité urbaine : L'entité urbaine principale à vocation résidentielle est située à la fois dans la vallée de l'Orge et sur le plateau, elle est marquée par la coupure de la voie ferrée. Les entités urbaines à vocation d'activités sont constituées de la zone commerciale au Sud du secteur résidentiel et la zone d'activité à l'extrême Est de la commune.
- Entité espaces naturels : La Norville est une commune urbaine marquée par l'omniprésence d'éléments de nature (parcs, alignements d'arbres, bois...). Le bois de la Garenne est le principal composant de l'entité naturelle.

Les entrées de villes sont globalement de bonne qualité. Le relief de la commune offre plusieurs perspectives visuelles sur les environs.



Vue depuis la rue Pasteur



Coupage paysagère des lignes haute tension



3

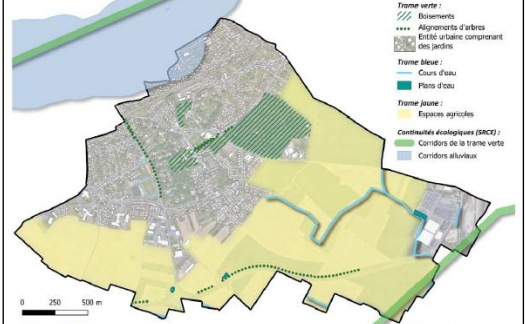
## Diagnostic Territorial - État initial du site et de l'environnement

### Le milieu naturel :

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

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

Deux corridors écologiques permettent le passage de la faune et de la flore sur le territoire de La Norville.



Parc de la Mairie



Bois de la Garenne



4

## Projet d'aménagement et de développement durables

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

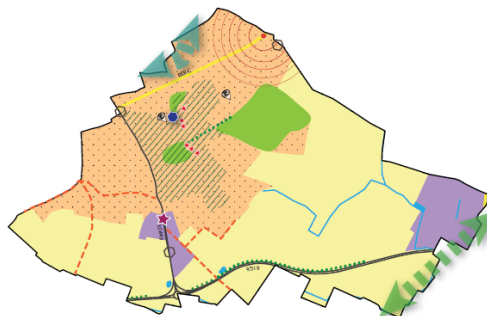
- Developper et poursuivre la diversification de l'offre de logements au sein du bourg, en lien avec les obligations réglementaires et supra communales de la commune
- Developper l'offre de commerces de proximité et de services de santé
- Revisiter et développer l'offre en équipements et services dans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

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

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

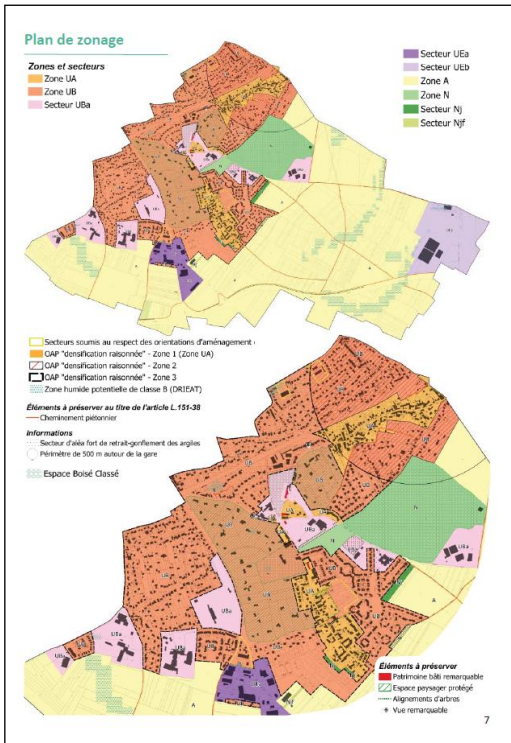
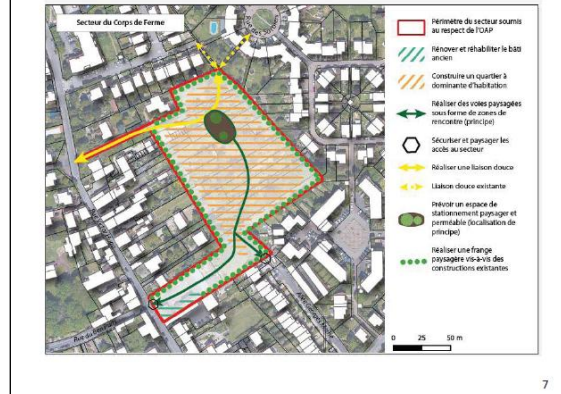
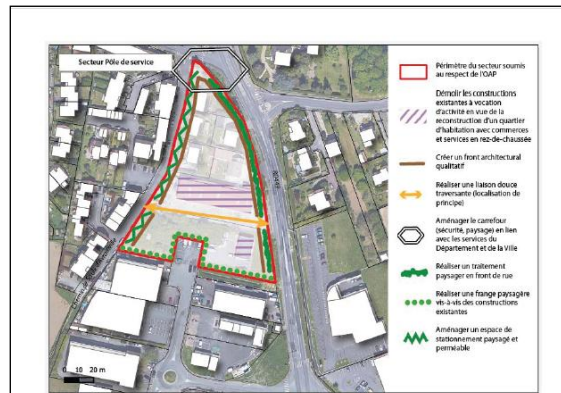
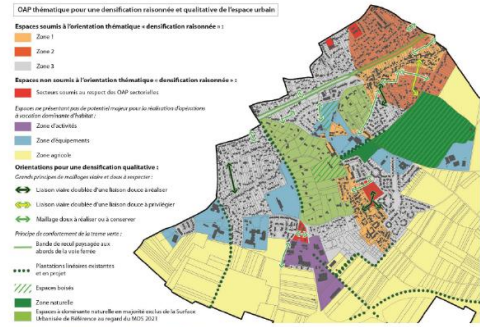
### Axe 3 : Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

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



5

## Orientations d'aménagement et de programmation



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

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

### Révision du Plan Local d'Urbanisme de La Norville

#### Synthèse du diagnostic territorial

**La population**  
Population légale en 2024 (INSEE 2021) : 4359 habitants

Entre 1968 et 1982, la croissance démographique est importante mais le pic a été atteint entre 1982 et 1990 avec 1504 habitants supplémentaires. Entre 1999 et 2009 la croissance ralentit, atteint son niveau le plus bas entre 2009 et 2014 avant de regagner en intensité entre 2014 et 2020 (+209 habitants).

La population communale est légèrement plus âgée que celle de la CA Cœur d'Essonne Agglomération et du département. On observe une tendance au vieillissement de la population communale.

**Le patrimoine bâti**  
La commune comprend un Monument Historique qu'est l'Église Saint-Denis, construite au XIIe siècle puis rebâtie au XVIe.

Plusieurs édifices remarquables participent à la constitution du bourg : le Château de La Norville, l'ancienne mairie-école, la maison de Célestine de Verreux...

La commune compte aussi un lavoir et de nombreux murs en pierre remarquables.

**Le parc immobilier**  
Le rythme de construction a été très important entre 1982 et 1990 avec en moyenne 56 logements nouveaux par an. Après une baisse de ce rythme jusqu'à atteindre son niveau le plus bas entre 2009 et 2014 (8 logements/an), le rythme est redevenu plus important entre 2014 et 2020 avec 26 nouveaux logements en moyenne par an. Dans un futur proche, c'est le ZAC du Souchet qui va concentrer la production de logements avec environ 340 logements individuels et collectifs prévus.

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

**La population active et l'emploi**  
La population totale active de La Norville représente 2636 personnes. 843 emplois sont offerts sur le territoire.

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

Les espaces agricoles occupent 48% de la surface communale.

**Le fonctionnement urbain**  
Le territoire de La Norville bénéficie d'une bonne accessibilité routière principalement via la RD19 et la RD449. La commune est aussi dotée d'un réseau de liaisons douces bien développé à l'intérieur du bourg ainsi que de plusieurs voies cyclables.

Selon les statistiques de l'INSEE, les habitants de La Norville utilisent la voiture à 69% pour se rendre au travail et 21% utilisent les transports en commun.

La commune est desservie par cinq lignes de bus Transdev. Elle est également desservie au Nord par la ligne C du RER avec la gare de La Norville-Saint-Germain-lès-Arpaon.

**Evolution de la population de 1968 à 2021**

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2021
Nombre d'habitants	1687	2015	2314	3822	3844	4321	4207	4369

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

Moyen de transport	Pourcentage
Voiture	69%
Transports en commun	21%
Autres	10%

**Les milieux naturels et le paysage**  
Sur le territoire communal de La Norville, un grand nombre d'espaces naturels sont présents.

Les espaces boisés couvrent environ 19 ha, essentiellement constitués par le Bois de la Garenne (aussi appelé Parc de la Galanderie).

Le Bois de la Garenne est une forêt communale de 18,52 ha, située entre le bourg et la plaine agricole. La variété des essences forestières qui y sont présentes est un atout dans cette forêt très fréquentée par les promeneurs.

La commune de La Norville fait partie de l'unité paysagère de l'Arpaonnais. Trois entités paysagères principales sont présentes :

- l'entité agricole d'une superficie 220 ha, elle est traversée par la RD19 et les lignes électriques aériennes
- l'entité urbaine composée des espaces à vocation résidentielle et des deux zones d'activités
- l'entité des espaces naturels omniprésente à travers les parcs, boisements, alignements d'arbres...

Le relief de la commune offre plusieurs perspectives visuelles sur les environs.

### Révision du Plan Local d'Urbanisme de La Norville

#### Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU est un document juridique qui cadre le développement de la commune pour les années à venir en terme de population, d'aménagement, d'environnement. C'est l'expression du visage futur de La Norville.

Reflet d'une véritable politique urbaine, il est un document à la fois stratégique et opérationnel qui privilégie la prise en globale des enjeux et le projet urbain.

Le PLU définit la destination du sol (habitations, activités, espaces naturels et agricoles...) et les conditions d'implantation des éventuelles constructions (emprise au sol constructible, hauteur, stationnement...). Il est l'outil de référence pour délivrer ou refuser les permis de construire et protéger et mettre en valeur les éléments remarquables de votre cadre de vie (espaces boisés, chemins, patrimoine bâti...).

#### La procédure de révision du PLU

PRÉSCRIPTION DE LA RÉVISION

ÉTUDE DU PROJET

DÉBAT au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

DÉLIBÉRATION du Conseil Municipal pour arrêter le projet de PLU

TRANSMISSION DU PROJET DE PLU aux personnes publiques associées

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLU

APPROBATION DU PLU

#### Contexte supra-communal

Le PLU de la commune de La Norville doit être compatible avec les documents supra-communaux et notamment avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et le SCOT de sa Communauté d'Agglomération : Cœur d'Essonne Agglomération.

Le PLU doit aussi être compatible avec, entre autres, le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDU) et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le SDRIF est en révision et aboutira à un "SDRIF environnemental" (SDRIF-E) dont l'horizon est fixé à 2040. Il porte l'ambition de « guider la transition de l'Île-de-France vers une région-capitale plus sobre, plus verte, plus polycentrique et d'affirmer sa résilience ».

Cœur d'Essonne Agglomération a approuvé son SCOT le 12 décembre 2019. Celui-ci 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 Île-de-France
- Vivre dans une agglomération solidaire

#### Contenu du PLU

Le PLU comprend 6 pièces :

- Informations diverses, servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires...
- Pièces annexes
- Rapport de présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Plan de zonage
- Règlement Document opposable
- Plan de zonage Document opposable

Le PADD contient les orientations générales d'aménagement et de développement retenues sur le territoire communal.

Les OAP définissent pour certains secteurs des principes d'aménagement permettant d'organiser le développement urbain et de mettre en valeur ou de conserver les caractéristiques des lieux.

Le plan précise l'affectation des sols selon différents types de zones. Les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles (zones N).

#### Axe 1 : Vivre dans une agglomération entre ville et campagne

Organiser une agglomération urbaine et environnementale

Le territoire de la commune de La Norville est concerné par l'axe 1 du SCOT Cœur d'Essonne Agglomération. Ce territoire est caractérisé par une forte présence de zones agricoles et de zones naturelles.

Le projet de PLU doit être compatible avec les orientations de l'axe 1, notamment en matière de préservation des espaces agricoles et naturels, et de développement d'activités compatibles avec ces espaces.

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

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

**Observation n°1 :**

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

Bonjour,

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

Secteurs avenue Allende :

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

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

Secteur « pole de service » :

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

Bien cordialement

Jean-Marc RENARD  
Architecte

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

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

## Observations n°2 :

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

**Catégories:** Catégorie Jaune

Bonjour à vous,

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

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

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

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

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

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

En vous remerciant par avance pour votre retour,

Bonne journée,

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

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

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

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

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

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

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

### Observation n°3 :

Le 08/03/2025

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

**Objet :** Hauteur maximale du niveau d'égout du toit

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

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

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

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

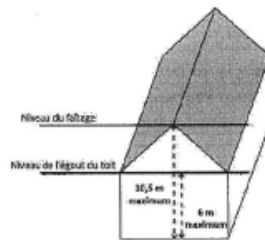


Figure 1 : Extrait PLU paragraphe « Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions »

En complément je précise :

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

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

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

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

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

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

Jean-Baptiste ROUGET 06.89.44.96.67.

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

### 3. Réunion publique du 4/03/2025

---

#### PERSONNES PRESENTES

---



Mairie de La Norville :

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

Bureau d'études IngESPACES :

- Mme Pascale PEQUIGNOT, Cheffe de projet

Environ 180 personnes étaient présentes.

#### OBJET DE LA REUNION

---

Réunion de présentation du nouveau PLU aux habitants.

#### COMPTE-RENDU

---

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

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

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

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

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

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

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

---

Bilan de la concertation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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