

# Révision Du Plan Local d'Urbanisme

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

*Commune de LA NORVILLE*



REÇU EN PREFECTURE

le 16/12/2025

Application agréée E-legalite.com

21\_RP-091-219104577-20251208-DEL25\_63-DE

## SOMMAIRE

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

## I. Réponses suite aux avis des Personnes Publiques Associées

### 1. Avis de la Direction Départementale des Territoires

Avis	Réponse de la commune
<p><b>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations ci-après :</b></p> <p>1-Prospective et réponse aux besoins de la population ... En termes de mixité sociale, le taux de LLS était de 12,86% au 1<sup>er</sup> janvier 2024, ce qui implique une politique de rattrapage pour atteindre le taux réglementaire de 25% fixé par l'Etat. Ainsi le projet de PLU fixe un taux minimum de LLS de 25% de LLS pour les opérations de 4 à 11 logements, et a minima 50% pour les opérations de 12 logts et plus. Ainsi la construction de 350 LLS permettra d'atteindre le niveau de 24,4% au 1<sup>er</sup> janvier 2024. <b>« L'objectif de 25% pourrait être atteint par un ajustement des règles (pour les opérations de 4 à 11 logts), ou par la mise en œuvre d'emplacements réservés. »</b></p> <p>Concernant les gens du voyage, le PLU ne peut pas empêcher, dans l'ensemble des zones constructives, l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur : <b>le règlement écrit du PLU interdisant le stationnement des caravanes dans toutes les zones urbaines devra être repris.</b></p> <p>2 - Gestion économe de l'espace <b>« Le document arrêté devra faire apparaître un bilan chiffré de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des dix dernières années jusqu'à la date d'arrêt du PLU. »</b></p> <p>3- Prise en compte des risques et des nuisances, protection de l'environnement ○ Risques et nuisances Le dossier départemental des risques majeurs DDRMA été mis à jour en 2024 et une nouvelle version est disponible sur le site : <a href="http://www.essonne.gouv.fr/action-de-l-etat/environnement-risques-naturels-et-technologiques">www.essonne.gouv.fr/action-de-l-etat/environnement-risques-naturels-et-technologiques</a> <b>Ces informations sont à mettre à jour en conséquence</b></p>	<p><b>Avis favorable :</b> le PLU est modifié pour passer à 60 % le taux de logements sociaux sur le secteur de la ferme et pour indiquer un projet de création de LLS aux abords de l'école. Le règlement du secteur UBa est par ailleurs modifié pour y autoriser les logements sociaux. Ainsi le taux de 25 % est bien programmé dans le PLU.</p> <p><b>Avis favorable,</b> l'interdiction des caravanes a été supprimée en zone UA.</p> <p><b>Favorable</b></p> <p><b>Les risques naturels et technologiques évoqués dans le diagnostic du PLU sont bien à jour, après vérification du DDRMA.</b></p>

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

<p>Jardins familiaux Un zonage Njf est proposé sur une bande de terrain auparavant en zone agricole (A). Le dossier explique qu'il s'agit d'un espace appartenant à la commune d'une superficie de 1500 m<sup>2</sup> pour le développement de jardins familiaux et ou d'équipement lié à la gestion des eaux pluviales. <b>Or cette nouvelle zone vient créer une coupure au sein de la zone A et isoler une petite zone agricole. Le dossier est peu précis concernant le volet équipement ainsi que les motivations justifiant une consommation de terres agricoles à cet emplacement.</b></p>	<p>Avis favorable pour compléter l'argumentaire dans le rapport de présentation : La création de ce secteur résulte d'une situation foncière existante suite à la réalisation de la ZAC : ce terrain n'est plus cultivé et appartiendra à la commune à l'achèvement de la ZAC. Le propriétaire du hangar a refusé un échange de terrains dans le cadre de la ZAC, ce qui a produit cette situation. Le hangar n'est pour autant pas enclavé puisque directement desservi par une voie. Le terrain classé en Njf étant voué à être communal, la Municipalité souhaite l'aménager en jardins familiaux, afin d'éviter qu'il devienne une friche.</p>
<p>Règlement en zone naturelle et agricole <b>Il convient de réglementer l'emprise au sol des constructions et aménagement en zone N.</b> Pour ce faire il est recommandé de fixer une limite d'emprise en m<sup>2</sup> et non en pourcentage compte-tenu de la taille des parcelles.</p> <p>De même les obligations de traiter en espace vert de pleine terre un pourcentage de la parcelle ne s'applique qu'en zone Nj, où 50% au moins de la parcelle totale du terrain doit être traité ainsi. <b>Il est également attendu de réglementer les espaces verts de pleine terre en zone N et NJF.</b></p> <p>Concernant le règlement des extensions ou annexes d'habitation de la zone agricole A, aucune règle spécifique n'est prévue pour les bâtiments annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 12 m<sup>2</sup>. Au-delà de ce seuil, les annexes doivent être réalisées en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale, où être construite en bois point <b>il serait opportun de définir une limite maximum d'emprise au sol pour ses constructions annexes.</b></p>	<p>Les secteurs Nj et Njf font déjà l'objet d'une règle exprimée en m<sup>2</sup>. Il n'y a pas de pourcentage en zone N de la commune de La Norville. Cette zone est par ailleurs intégralement en EBC dans le dossier approuvé. Le nouveau secteur Nc est limité à 50 % d'emprise au sol (extension du cimetière).</p> <p><b>Favorable</b> : 80 % d'espace en pleine terre en Njf. La zone N est intégralement couverte en EBC. <b>Favorable</b></p> <p><b>Favorable</b> : bâtiments annexes <b>limités à 12 m<sup>2</sup>.</b></p>

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

## 2. Avis de Cœur d'Essonne Agglomération

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

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

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

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

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

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

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

#### - La compétence « Habitat »

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

#### - La compétence « Transition écologique »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

#### Constructions à usage de bureaux

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

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

Normes de stationnement pour les vélos			
Norme plancher pour les constructions à usage de bureau	<p>Prescription</p> <p>A minima 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p>Dispositions communes à toutes les zones Vélos</p> <p>Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail</p> <p>15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p>	<p><b>OBLIGATOIRE</b></p> <p>afin de s'assurer que la norme fixée dans le PLU arrêté (« 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment »), reprise de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments à usage tertiaire, est bien compatible avec la prescription du PDUIF (« 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher »)</p> <p>En effet, en considérant que la superficie minimale d'une place de stationnement vélo s'élève à 1,5 m<sup>2</sup> et que le ratio moyen de surface de plancher par emploi de bureau dans l'agglomération centrale est d'environ 20 m<sup>2</sup>, la norme prescrite par le PDUIF correspond à 1 place vélo pour 5 emplois permanents (et non pour 6 emplois).</p> <p><b>Réponse</b> : favorable, ajout dans le règlement : « <b>pour les bâtiments à usage tertiaire, conformément à la prescription du PDUIF, le seuil minimal d'emplacement destiné au stationnement sécurisé des vélos est de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b> »</p>
Norme plancher pour les constructions à usage d'établissement scolaire	<p>Prescription</p> <p>1 place pour 8 à 12 élèves</p> <p>Recommandations</p> <p>1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires</p> <p>1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur</p>	<p>Dispositions communes à toutes les zones Vélos</p> <p>Aucune</p>	<p><b><u>OUI, si souhaité par la commune,</u></b></p> <p>pour prescrire une norme vélo conforme à la recommandation du PDUIF dans les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur dans les zones urbaines qui autorisent ces types de constructions</p> <p><b>Réponse</b> : favorable</p>

## Réglementation – Stationnement vélo

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

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

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

Toutefois, pour les bureaux, considérant l'objectif de triplement de la part modale du vélo d'ici à 2030 porté par le Plan des mobilités, lié notamment à l'essor de l'usage du vélo pour les déplacements domicile-travail, des normes plus exigeantes que la réglementation nationale ont été fixées en distinguant le niveau d'exigence selon les zones et la proximité du cœur de métropole. **Pour la commune de La Norville, classée dans la catégorie 5 « Autres communes de la couronne et centralités rurales », le projet arrêté de Plan des mobilités en Île-de-France prévoit de retenir une norme minimale de 1 place de stationnement vélo pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (équivalente à celle du PDUIF).**

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

**Réponse : la modification opérée (1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher) est compatible avec ces futures règles**

#### 4. Avis de la MRAE

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

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

##### I – Diagnostic agricole

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

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

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

##### II – Règlement graphique

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

**Réponse** : favorable

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

#### 6. Avis de la CDPENAF

**La CDPENAF émet un avis favorable.**

**Demandes prises en compte dans le PLU approuvé :**

La commission :

- demande de passer un EBC de zonage A à N afin de respecter la réalité du terrain ; **Réponse** : favorable
- regrette le manque d'informations dans le diagnostic agricole ;
- demande de compléter le plan des circulations agricoles et forestiers.

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

#### 7. Avis du Conseil Départemental de l'Essonne

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

**Remarques prises en compte :**

##### Déplacements

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

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

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

**Réponse** : le PLU est complété sur ces thématiques.

## Environnement et cadre de vie

### Le patrimoine naturel et les continuités écologiques

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

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

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

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

**Réponse : le diagnostic est complété sur ces thématiques.**

### Autres données

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

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

**Réponse : le diagnostic est complété sur ces thématiques.**

## 2. Volet eau

### Règlement

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

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

### Annexes

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

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

### OAP sectorielle

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

### 3. Volet déchets

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

**Réponse : le PLU est complété sur ces thématiques.**

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

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

### 4. Volet « Energies et électromobilité »

#### Energie renouvelable

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

De son côté l'OAP thématique spécifique aux ENR gagnerait à identifier les secteurs prioritaires ou réservés à l'implantation des ENR.

Enfin, le règlement pourrait distinguer de manière plus claire les possibilités et interdictions d'implantation d'ENR selon les zones ainsi que

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

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

### 8. Avis de RTE

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

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

#### **Report des servitudes d'utilité publique (Servitude I4)**

Le plan des servitudes

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

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

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

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

#### **Le Règlement**

Dispositions générales

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

## Dispositions particulières

### a. Pour les lignes électriques HTB

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

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

### b. Pour les postes de transformation

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

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

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

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

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

### **Emplacements réservés**

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

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

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

**Réponse :** la commune en prend bonne note.

## **2. OAP**

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

L'avis RTE comporte 5 pièces jointes.

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



## 9. Avis de La Région ile de France

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

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

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

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

### Suggestions de modifications dans l'avis détaillé par thématiques :

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

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

**Réponse** : ces remarques sont prises en compte.

L'ER 2 est justifié p. 52.

## II. Réponses suite au rapport du commissaire enquêteur

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

### Recommandation 1

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

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

### Recommandation 2

Modifications à apporter au règlement :

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

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

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

« Sont également interdits :

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

**Avis favorable**

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

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

### Recommandation 3

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

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

### Recommandation 4

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

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

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

**Recommandation 5**

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

**Avis favorable**