

Département de l'Essonne  
Commune de La Norville

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIÈCE N°3: PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



### Révision du PLU

Document arrêté le :

Document approuvé le : 08/12/2025

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**Ing**ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24  
Email : [contact@ingespaces.fr](mailto:contact@ingespaces.fr)



**Sommaire**

PRÉAMBULE.....3

**Axe I. Favoriser un renouvellement urbain durable pour le développement de l'habitat et des activités .....4**

A. Développer et poursuivre la diversification de l'offre de logements en lien avec les obligations règlementaires et supra communales de la commune.....4

B. Maintenir et développer les équipements et services publics en accompagnement de la croissance démographique .....5

C. Pérenniser et développer le tissu économique local .....5

1) Pérenniser l'offre de commerces et services de proximité ..... 5

2) Pérenniser et optimiser les zones d'activités ..... 5

3) Maintenir et pérenniser les activités agricoles ..... 5

**Axe II. Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain .....6**

A. Préserver l'identité patrimoniale et paysagère de La Norville pour préserver le cadre de vie .....6

1) Préserver les éléments bâtis remarquables et l'église St Denis, classée Monument Historique ..... 6

2) Préserver le caractère paysager des grands parcs et jardins et préserver les entrées de ville de qualité ..... 6

3) Maintenir les perspectives visuelles remarquables ..... 6

B. Veiller au bon fonctionnement urbain et réduire l'usage de l'automobile .....7

1) Conforter le maillage de liaisons douces .....7

2) Développer les liaisons cyclables.....7

3) Améliorer l'accessibilité de la gare (orientation supra communale) .....7

**Axe III. Préserver le patrimoine paysager et environnemental - Tenir compte des risques et nuisances ..... 8**

A. Objectifs chiffres de modération de la consommation d'espace en vue de réduire l'artificialisation des sols ..... 8

B. Préserver le patrimoine paysager et environnemental..... 8

1) Préserver les éléments constitutifs de la trame agricole, verte et bleue ..... 8

2) Préserver les continuités écologiques .....9

C. Développer les énergies renouvelables .....9

D. Tenir compte des risques et des nuisances .....9

1) Prendre en compte les nuisances liées à la voie ferrée .....9

2) Prendre en compte les risques naturels .....10

## PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en vue de la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux.

La réflexion a été menée en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

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

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équilibre social et le développement de l'économie.

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



Le développement de la commune s'opèrera uniquement en renouvellement urbain et vise à répondre à trois objectifs majeurs :

- Accueillir une nouvelle population et poursuivre la diversification de l'offre de logements,
- Maintenir et développer les équipements et services publics en accompagnement de la croissance démographique,
- Pérenniser et développer le tissu économique local.

**A. Développer et poursuivre la diversification de l'offre de logements en lien avec les obligations réglementaires et supra communales de la commune**

Afin de développer et de diversifier l'offre d'habitat sur le territoire communal, il est envisagé la construction de nouveaux logements au sein du bourg sur des espaces libres, au sein de bâti à reconvertir (ferme,...) ou sur des espaces actuellement occupés par des activités qui pourraient cesser à l'avenir.

Conformément aux objectifs assignés par le SDRIF-E (Schéma Directeur de la Région Ile de France environnemental) et par le Schéma de Cohérence Territorial de l'agglomération « Cœur d'Essonne » le nombre de logements au sein de l'enveloppe urbaine devra augmenter de 15% au minimum.

La commune souhaite cependant procéder à une densification raisonnée, respectueuse du cadre de vie, en maintenant des espaces perméables et naturels.

Le projet communal a également pour ambition de perpétuer le caractère diversifié du parc immobilier pour assurer une continuité des parcours résidentiels sur la commune. Il s'agit de favoriser la réalisation de logements pour chaque étape de la vie et cela implique une offre en logements locatifs aidés et en logements aux loyers libres ; une offre locative aussi bien qu'une offre en accession à la propriété ; une offre en habitat individuel, en logements intermédiaires et en habitat collectif.

L'effort de production de nouveaux logements se poursuivra donc en faveur d'une diversité du parc favorable à une mixité générationnelle, sociale et urbaine, en vue de respecter les obligations réglementaires en la matière. Il s'agit aussi de faciliter l'accès au logement pour tous : anciens, jeunes et familles.

**Le niveau démographique communal à l'horizon 2040 se situe entre 5500 et 6000 habitants. Cela représente une croissance annuelle moyenne de la population comprise entre 1,5 et 2 % sur la durée du PLU.**

## **B. Maintenir et développer les équipements et services publics en accompagnement de la croissance démographique**

Pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, la Municipalité souhaite que ce développement soit accompagné par le maintien et le développement des équipements et des services publics. Les équipements existants seront pérennisés.

L'école Louis Pasteur sera repensée afin d'accueillir les élèves dans les meilleures conditions. Elle comptera plus de classes et intègrera désormais des espaces verts et le centre de loisirs.

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

La commune souhaite enfin maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques en poursuivant leur développement au gré des évolutions technologiques à venir. Les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement doivent ainsi prévoir la mise en place de réseaux permettant un accès efficace aux communications numériques à l'ensemble des usagers. La qualité des communications numériques doit permettre le développement d'activités et le développement du télétravail pour ceux qui le souhaitent.

## **C. Pérenniser et développer le tissu économique local**

### **1) Développer l'offre de commerces et services de proximité**

Afin de répondre aux besoins des habitants et aux principes de développement durables, la commune souhaite encourager le développement d'une offre commerciale de proximité (boulangerie...). Les commerces de proximité évitent les déplacements automobiles pour des achats courants et offrent un élément de vie et d'attractivité. Il est donc essentiel d'assurer la pérennité et le développement de cette offre commerciale.

### **2) Pérenniser et optimiser les zones d'activités**

Les activités économiques de la commune sont essentiellement concentrées dans deux zones, situées au Sud du Bourg et à l'Est de la commune. Celle-ci participent au dynamisme économique de La Norville, il convient donc de pérenniser leur existence mais aussi d'optimiser leur fonctionnement et leur intégration urbaine.

### **3) Maintenir et pérenniser les activités agricoles**

L'activité agricole contribue tant à l'économie locale qu'à la préservation des structures paysagères. Elle est essentielle à l'équilibre du territoire et à la qualité du cadre de vie des habitants.

Par ailleurs, la commune encourage la diversification des exploitations et la pratique d'une agriculture soucieuse de l'environnement. Elle fait partie du projet SESAME, porté par Cœur d'Essonne et 50 partenaires, qui mise sur le développement d'une agriculture et des filières de proximité afin, d'ici 2030, de contribuer à créer 100 fermes, de fournir 50 % de la restauration collective et 10 % de la consommation des habitants en produits bio et/ou locaux.

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



### A. Préserver l'identité patrimoniale et paysagère de La Norville pour préserver le cadre de vie

La qualité du cadre de vie passe notamment par la protection et la mise en valeur du patrimoine local, mais également de l'aspect traditionnel du bourg.

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

#### 1) Préserver les éléments bâtis remarquables et l'église St Denis, classée Monument Historique

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

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

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

#### 2) Préserver le caractère paysager des grands parcs et jardins et préserver les entrées de ville de qualité

Le périmètre délimité des abords de l'église englobe deux quartiers composés de vastes parcs et jardins, dont il convient de préserver le caractère paysager en y limitant fortement la constructibilité.

De plus, les entrées de ville de la commune sont globalement de bonne qualité paysagère, ainsi, il est important de veiller à empêcher leur dégradation.

#### 3) Maintenir les perspectives visuelles remarquables

La topographie du territoire communal permet la présence de perspectives



visuelles intéressantes depuis le bourg vers les espaces boisés et urbains de la commune et des alentours. Il convient de les préserver pour la qualité du cadre de vie qu'elles offrent et l'attractivité qu'elles confèrent à La Norville.

## B. Veiller au bon fonctionnement urbain et réduire l'usage de l'automobile

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

### 1) Conforter le maillage de liaisons douces

La majorité des voies de la commune assurent une circulation piétonne sécurisée. La Norville dispose de nombreuses liaisons douces au sein des espaces urbanisés, naturels et agricoles.

Ces passages et sentes permettent notamment de traverser les différents quartiers du bourg. La commune souhaite que ces liaisons douces soient préservées, mais aussi que les projets urbains se réalisant dans le bourg intègrent des liaisons douces et se raccordent au réseau existant autant que possible.



### 2) Développer les liaisons cyclables

Plusieurs liaisons cyclables structurantes existent sur le territoire de La Norville, elles permettent de desservir les principaux équipements de la commune mais aussi de rejoindre les communes voisines. Il convient donc de poursuivre le développement du réseau cyclable en lien avec le Plan Vélo de Cœur d'Essonne Agglomération afin de garantir des conditions de confort et de sécurité satisfaisantes pour les usagers.

### 3) Améliorer l'accessibilité de la gare (orientation supra communale)

La présence de la gare du RER C dans le Nord de la commune est un véritable atout pour le territoire car il s'agit d'une alternative à l'usage de l'automobile.

Cependant, la gare dispose d'une accessibilité limitée en raison de plusieurs facteurs :

- elle est excentrée du bourg de la Norville
- il est nécessaire d'emprunter les reliefs de la commune pour s'y rendre ce qui en complique l'accès à pied ou à vélo
- l'étroitesse des rues à ses abords rend impossible sa desserte en bus depuis le centre de La Norville.

Ainsi, l'intermodalité devra être développée afin que les habitants de La Norville puissent davantage utiliser ce moyen de transport en disposant de conditions de sécurité et d'efficacité optimales.

Pour ce faire, une réflexion devra être menée avec les différentes parties prenantes afin d'envisager des aménagements de voiries et/ou la mise en place de navettes. L'option de renforcer la liaison en bus existante entre la route de la Ferté Alais et Porte d'Etampes / gare d'Arpajon doit également être réfléchie.

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



#### A. Objectifs chiffres de modération de la consommation d'espace en vue de réduire l'artificialisation des sols

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

Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

Dans ce cadre, il est envisagé sur la commune de La Norville un développement de l'habitat, des équipements et des activités **exclusivement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante** (occupation des espaces interstitiels, renouvellement urbain...).

**Aucune consommation d'espace agricole ou naturel n'est donc envisagée.**

#### B. Préserver le patrimoine paysager et environnemental

##### 1) Préserver les éléments constitutifs de la trame agricole, verte et bleue

Le concept de trame agricole, verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal. Ces trames ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue).

Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

De nombreux éléments porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures viennent renforcer la trame verte et bleue dans les espaces naturels et agricoles de la commune, mais également au sein de l'espace urbanisé.

Tous ces éléments doivent être protégés (boisements, alignements d'arbres, arbres remarquables, espaces paysagers, fossés en eau, plans d'eau...).



Il convient en outre de préserver la trame agricole, composée des espaces cultivés et plus généralement d'espaces dédiés à l'agriculture. Ils garantissent la préservation du paysage et permettent le déplacement de la faune.

La Municipalité souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de ces trames identifiées sur les espaces naturels et agricoles de son territoire. Pour ce faire une orientation thématique « trame verte et bleue » est définie au sein du PLU.

## 2) Préserver les continuités écologiques

Les milieux naturels présents à La Norville (boisements, cours d'eau...) composent des continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité situés autour et sur la commune.

La Norville est traversée par les continuités écologiques suivantes :

- corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vert, en limite communale Sud-Est
- corridor alluvial multitrames en contexte urbain, en lien avec l'Orge

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

## C. Développer les énergies renouvelables

La Municipalité souhaite promouvoir l'amélioration de la performance énergétique de l'ensemble du patrimoine bâti, en instaurant des règles visant à optimiser l'efficacité énergétique des nouvelles constructions, tout en encourageant la rénovation des bâtiments existants. Dans cette optique, l'installation de dispositifs tels que les capteurs solaires et les pompes à

chaleur est encouragée, à condition qu'une attention particulière soit portée à leur intégration harmonieuse au niveau architectural, afin de préserver l'esthétique et le caractère du cadre bâti.

De plus, elle poursuit l'objectif d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs, rendu obligatoire par la loi AER du 10 mars 2023 pour les parkings de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

Elle souhaite également favoriser l'économie circulaire pour inciter aux économies de ressources notamment par le réemploi des matériaux dans les secteurs de la construction et des travaux publics.

## D. Tenir compte des risques et des nuisances

### 1) Prendre en compte les nuisances liées à la voie ferrée

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

Dans ce domaine, le Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) adopté par Cœur d'Essonne Agglomération en 2023 prescrit des mesures contre le bruit, en particulier autour du RER C.

## **2) Prendre en compte les risques naturels**

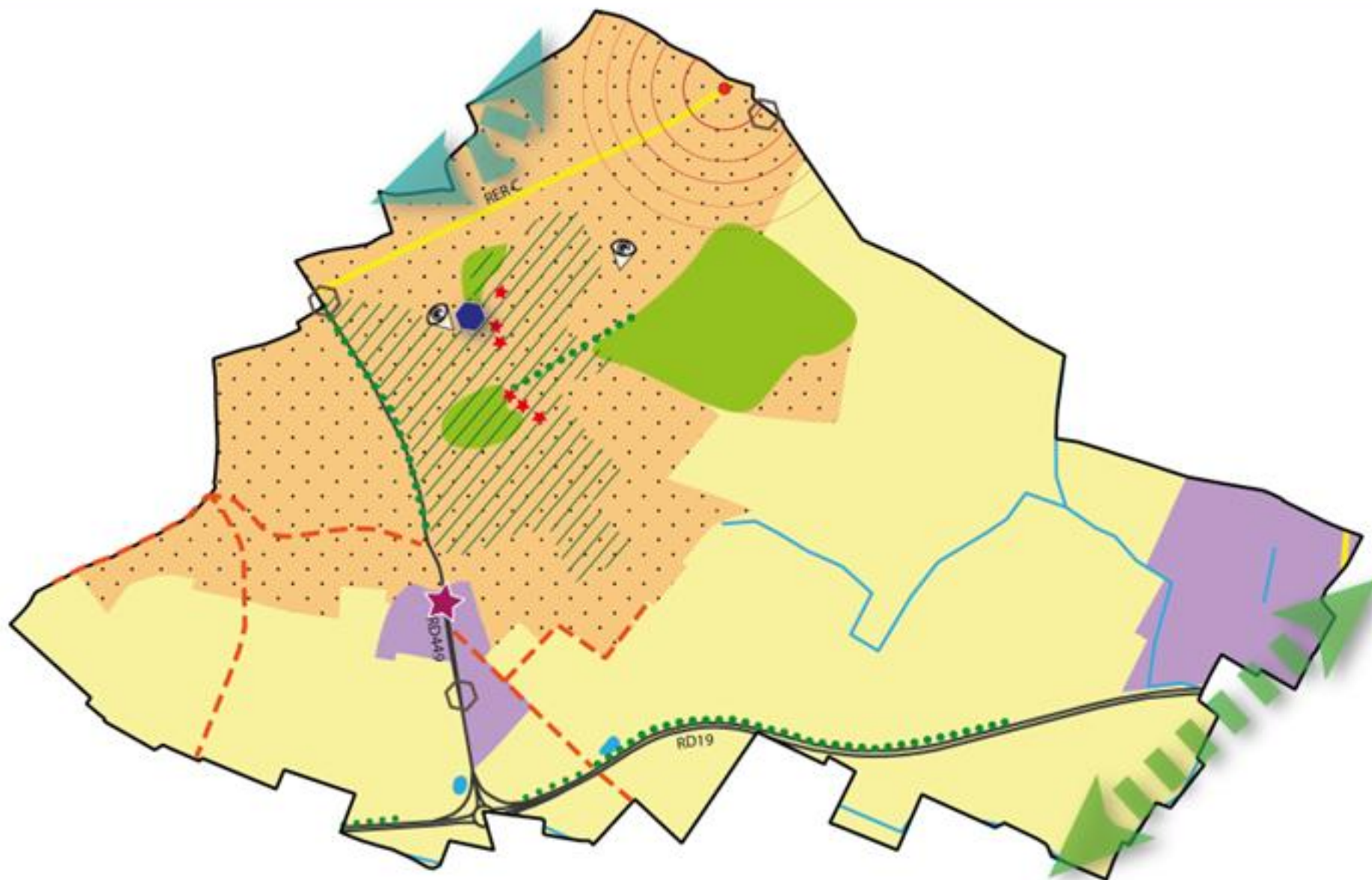
Le territoire de La Norville est exposé à plusieurs risques naturels qu'il convient de prendre en compte dans un souci de protection des personnes et des biens.

D'abord, la commune est exposée aux risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire et notamment du bourg.

Le PLU comprend à ce titre des fiches d'information pour mieux comprendre ce risque et savoir construire sur un terrain argileux.

De plus, le risque inondation lié aux remontées de nappe est important sur la commune, en particulier aux abords des rues de la gare, du Bon Puits, Victor Hugo, et Pasteur. Il convient de prendre en compte ce risque, notamment en interdisant les sous-sols dans les secteurs concernés.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables de La Norville



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



Développer 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



Péreniser et développer l'offre en équipements et services dans le bourg



Restructurer l'école primaire Louis Pasteur afin d'augmenter sa capacité d'accueil et d'y intégrer un centre de loisirs



Développer l'offre de commerces de proximité et de services de santé



Péreniser et optimiser les zones d'activités économiques



Péreniser 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



Préserver la qualité patrimoniale et paysagère aux abords du Monument Historique (Périmètre délimité des abords)



Préserver les entrées de ville de qualité



Maintenir les perspectives visuelles remarquables



Rendre la gare plus accessible depuis le bourg en développant l'intermodalité



Conforter le maillage des liaisons douces dans le bourg



Développer les liaisons douces

## Valoriser le patrimoine paysager et environnemental



Préserver les éléments constitutifs de la trame verte (boisements, alignements d'arbres)



Préserver les éléments constitutifs de la trame bleue

Préserver les corridors écologiques :



Trame verte  
Alluvial en contexte urbain



Prendre en compte les nuisances liées à la voie ferrée



Prendre en compte les risques naturels liés aux remontées de nappe et au retrait-gonflement des argiles