Département de l'Essonne

Commune de La Norville

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°9 : INFORMATIONS DIVERSES

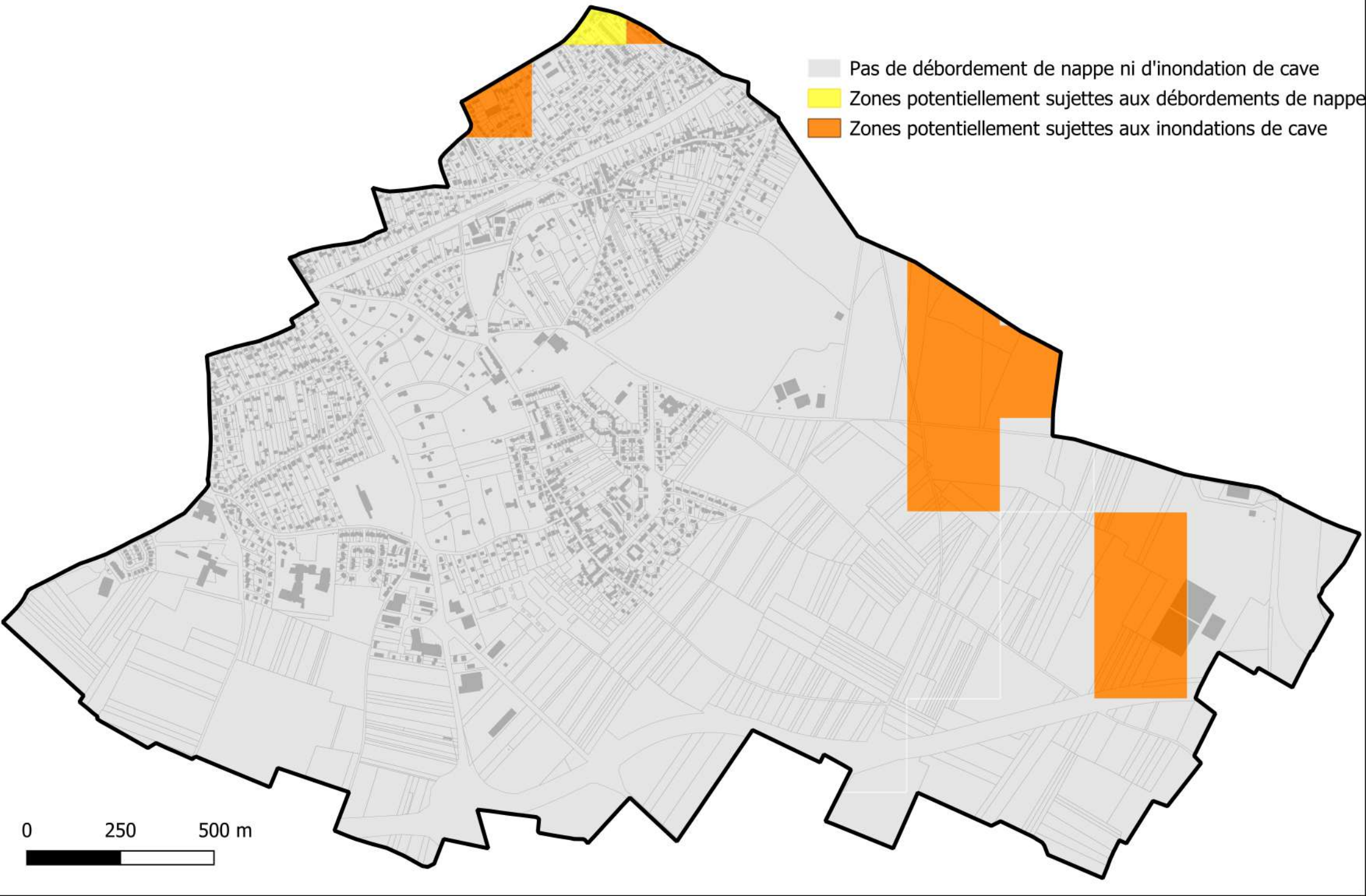
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Document arrêté le :
Document approuvé le : 08/12/2025

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements
23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.com

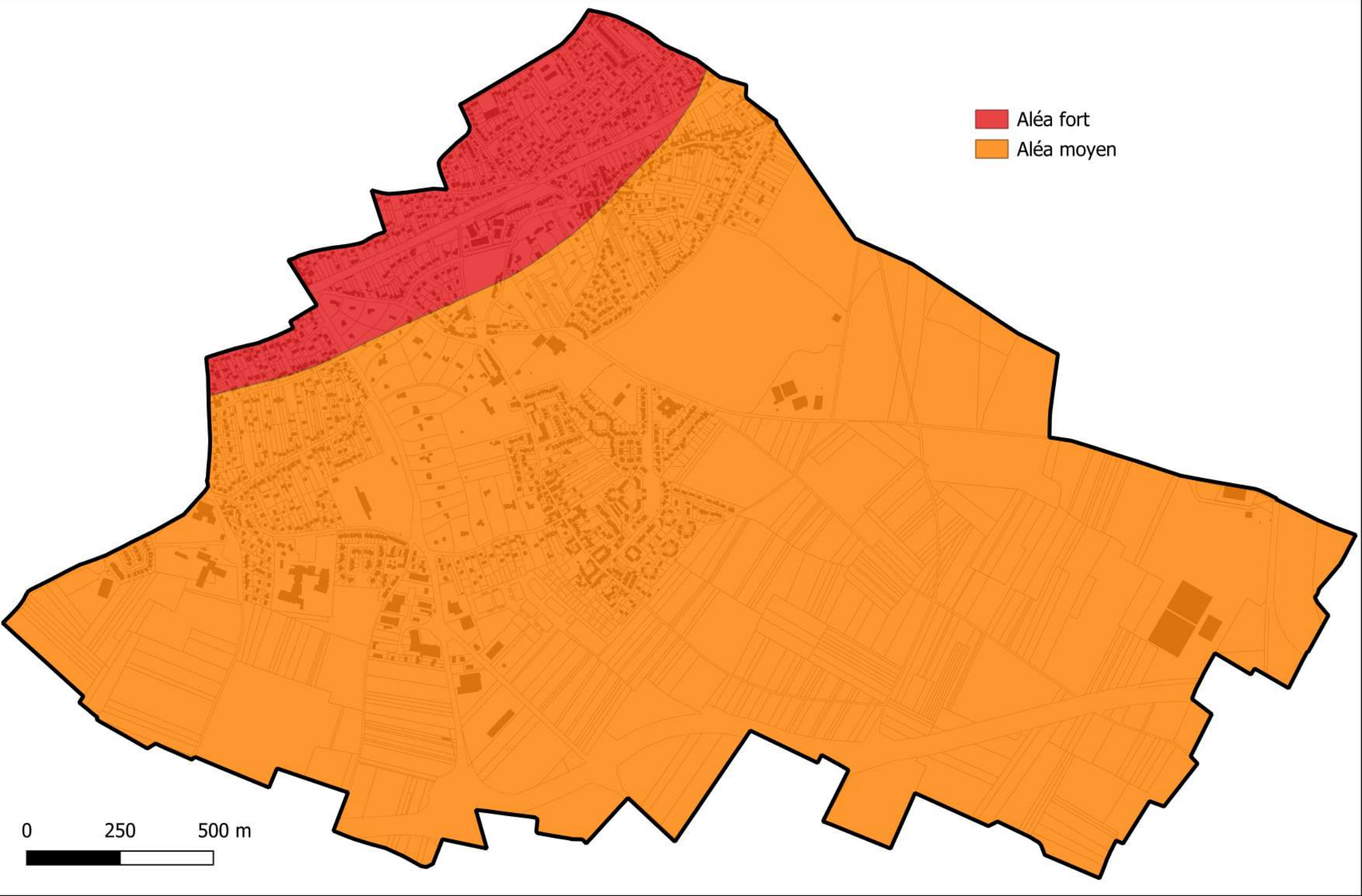
SOMMAIRE

- Carte des aléas des inondations par remontées de nappes
- Carte des aléas des retrait-gonflements des argiles
- Fiche « Construire en terrain argileux »
- Carte sites et sols pollués
- Carte du périmètre de la ZAC du Souchet
- Délibération instaurant le dépôt de demande de permis de démolir
- Délibération instaurant la DP pour les travaux concernant les clôtures
- Délibération concernant la TA
- Secteurs archéologiques

Aléa inondation par remontée de nappe



Aléa retrait-gonflement des argiles



GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Construire en **terrain argileux**

La réglementation et
les bonnes pratiques

Juin 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✔ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✔ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✔ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✔ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1ER OCTOBRE 2020

L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

✔ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

✔ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

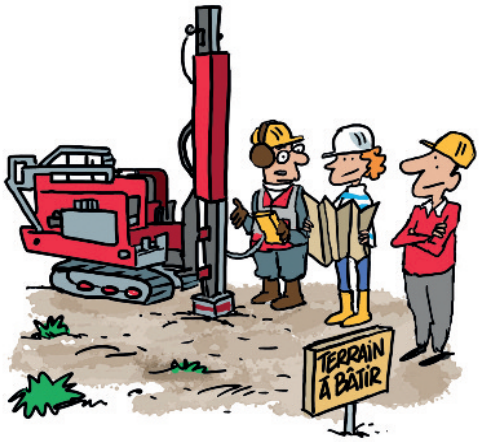
✔ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maitrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

✔ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :

- soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
- soit **demander** au constructeur **de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

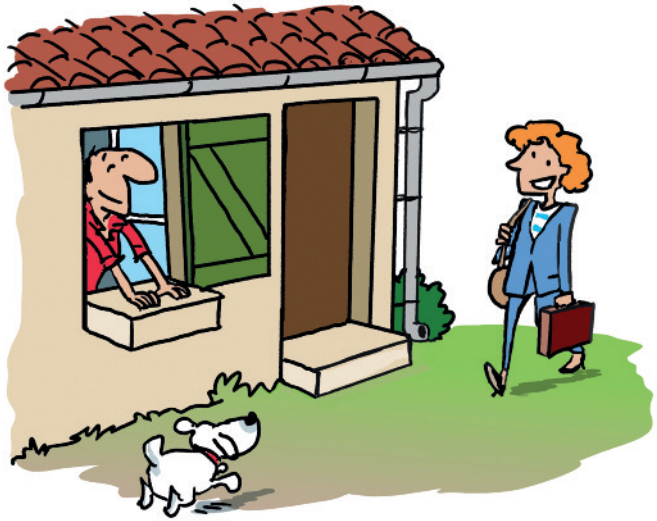
✔ Vous êtes tenu :

- soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

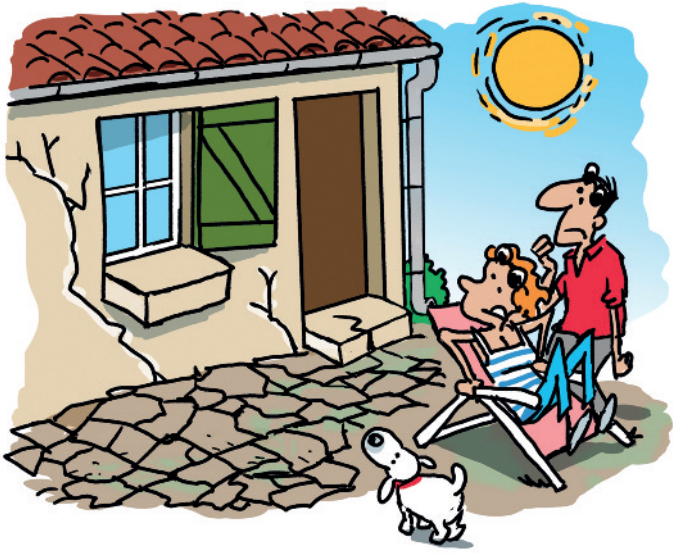
Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L 231-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

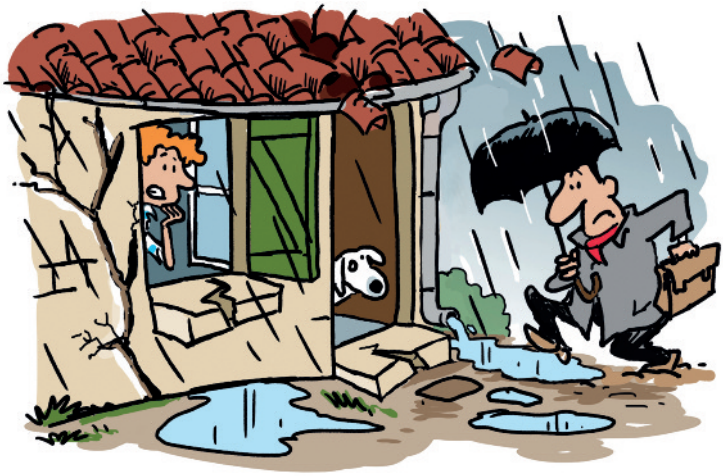


Les conséquences sur le bâti

✔ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✔Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

✔Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

https://www.georisques.gouv.fr GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?

Exposition :
- faible
- moyenne
- forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire
93 % de la sinistralité

✔La carte est disponible sur le site GÉORISQUES

www.georisques.gouv.fr

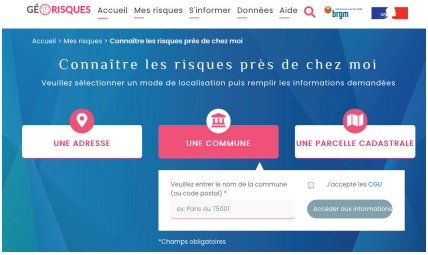
✔Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante :

https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt

Comment consulter la carte d'exposition sur Géorisques ?

✔ Depuis la page d'accueil du site internet https://www.georisques.gouv.fr

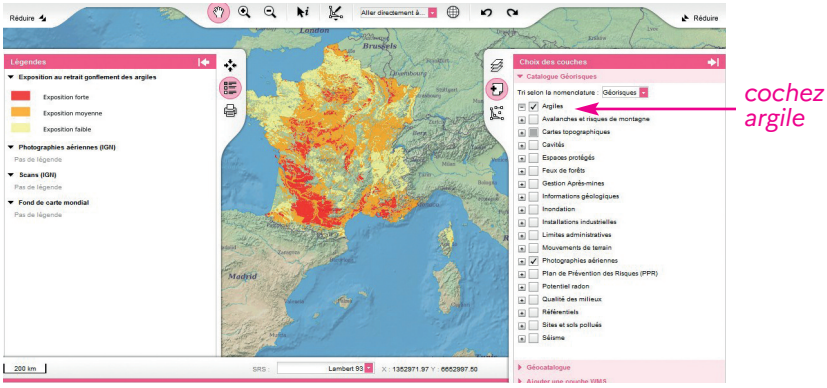
*1) cliquer sur « **Connaître les risques près de chez soi** » puis faire une recherche soit à l'adresse, soit à la commune, soit à la parcelle cadastrale…*



*2) … en descendant vers le bas de la page dans « **Informations disponibles par risque dans la commune** », cliquer sur la flèche qui se situe dessous « **Retrait-gonflement des sols argileux** ».*

✔ Il est également possible de consulter la carte d'exposition aux risques via la carte interactive, disponible à l'adresse suivante :

http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/



LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES

L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

30 ans

Article R. 112-6 du code de la construction et de l'habitation et article 1er de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✔ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;**
- ✔ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.

Maître d'ouvrage

Maître d'œuvre

Constructeur

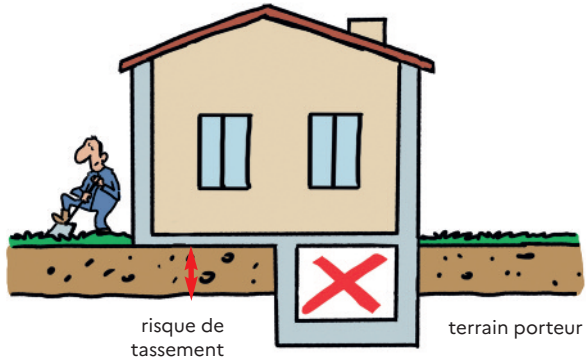
Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✔ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✔ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

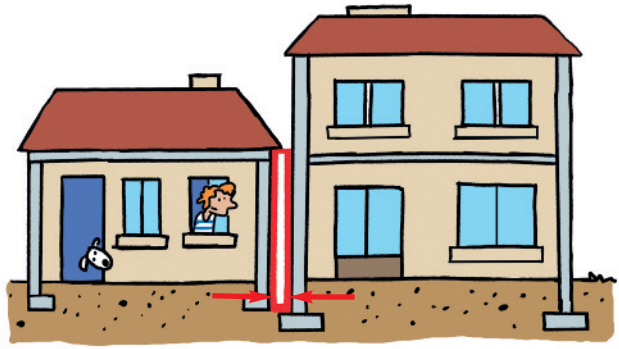
Adapter les fondations

✔ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
- béton armé coulé en continu,
- micro-pieux,
- pieux vissés,
- semelles filantes ou ponctuelles.

✔ Les sous-sols partiels sont interdits.



✔ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

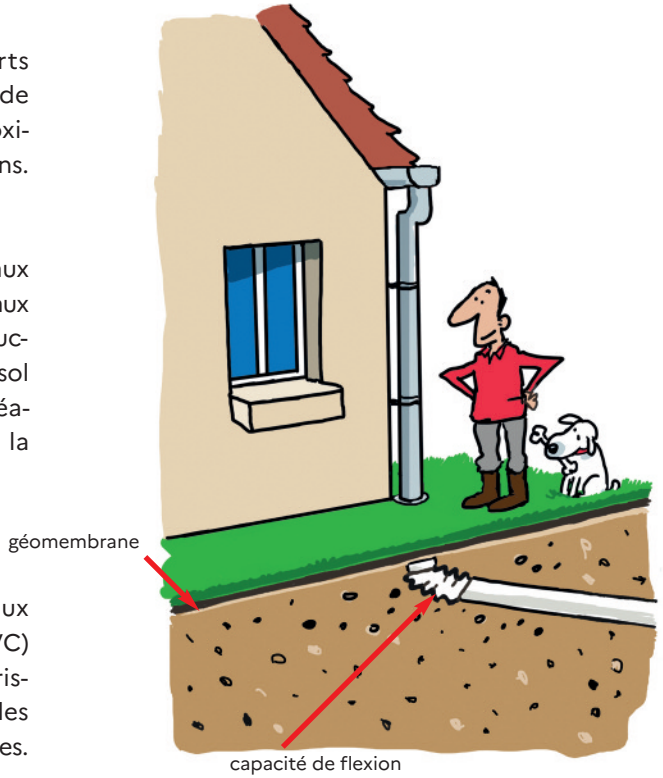


Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

✔Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

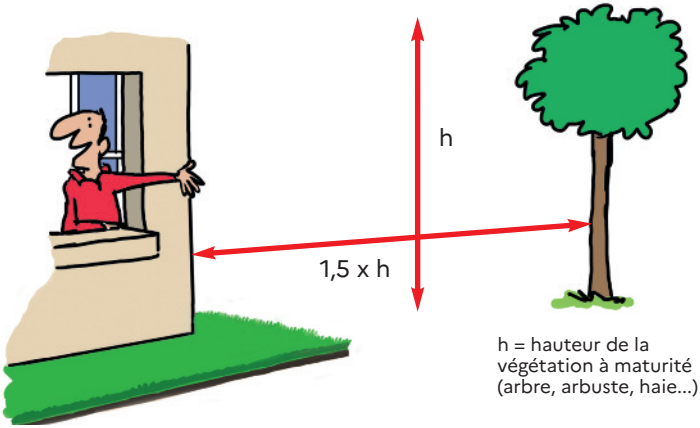
✔Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

✔Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

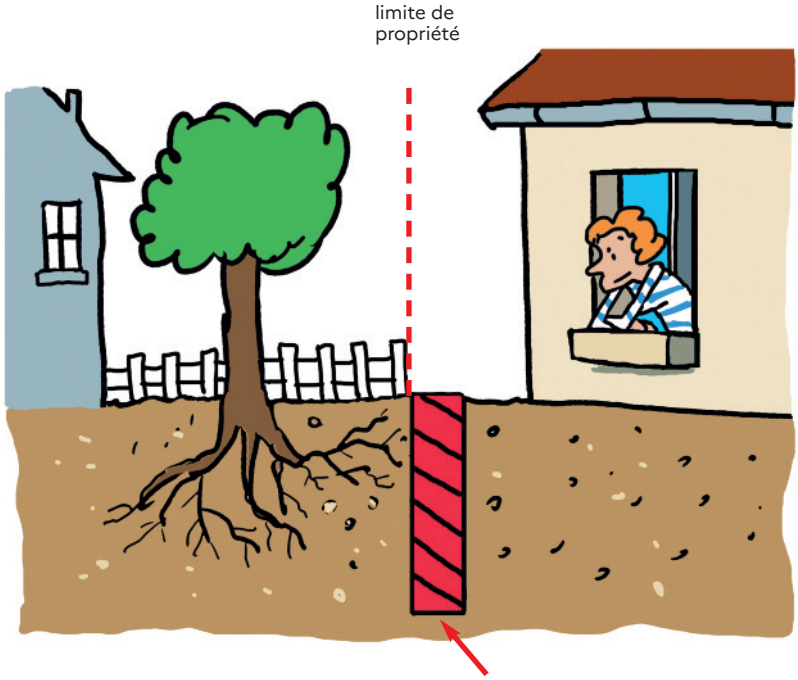


Limiter l'action de la végétation environnante

✔Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



h = hauteur de la végétation à maturité (arbre, arbuste, haie...)



écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

✔Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✔En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

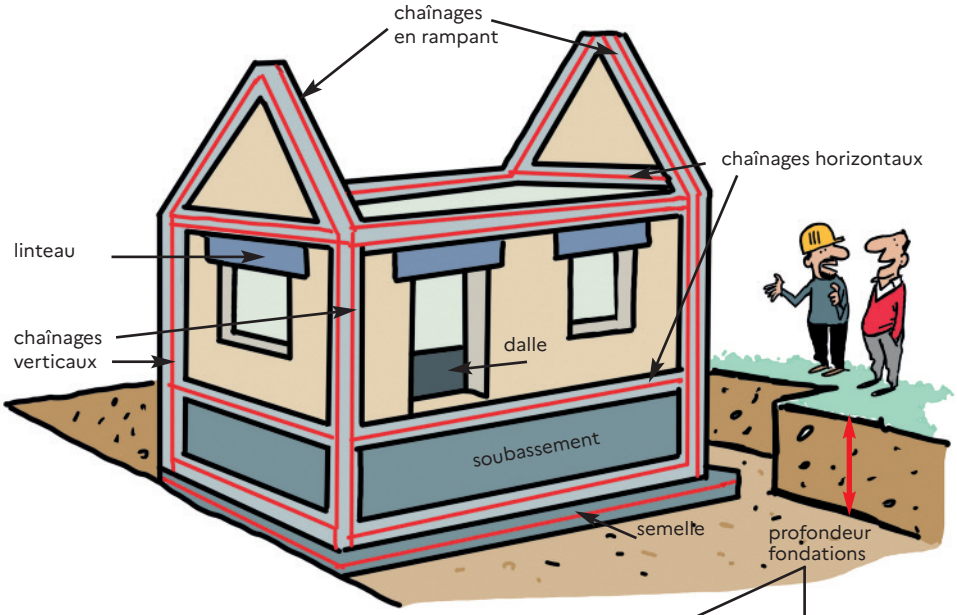
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✔Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



≥ 1,20 m en zone d'exposition forte

≥ 0,80 m en zone d'exposition moyenne

Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✔ **le site du Ministère de la Transition Écologique :**

https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction

✔ **et sur le site Géorisques :**

https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles

GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

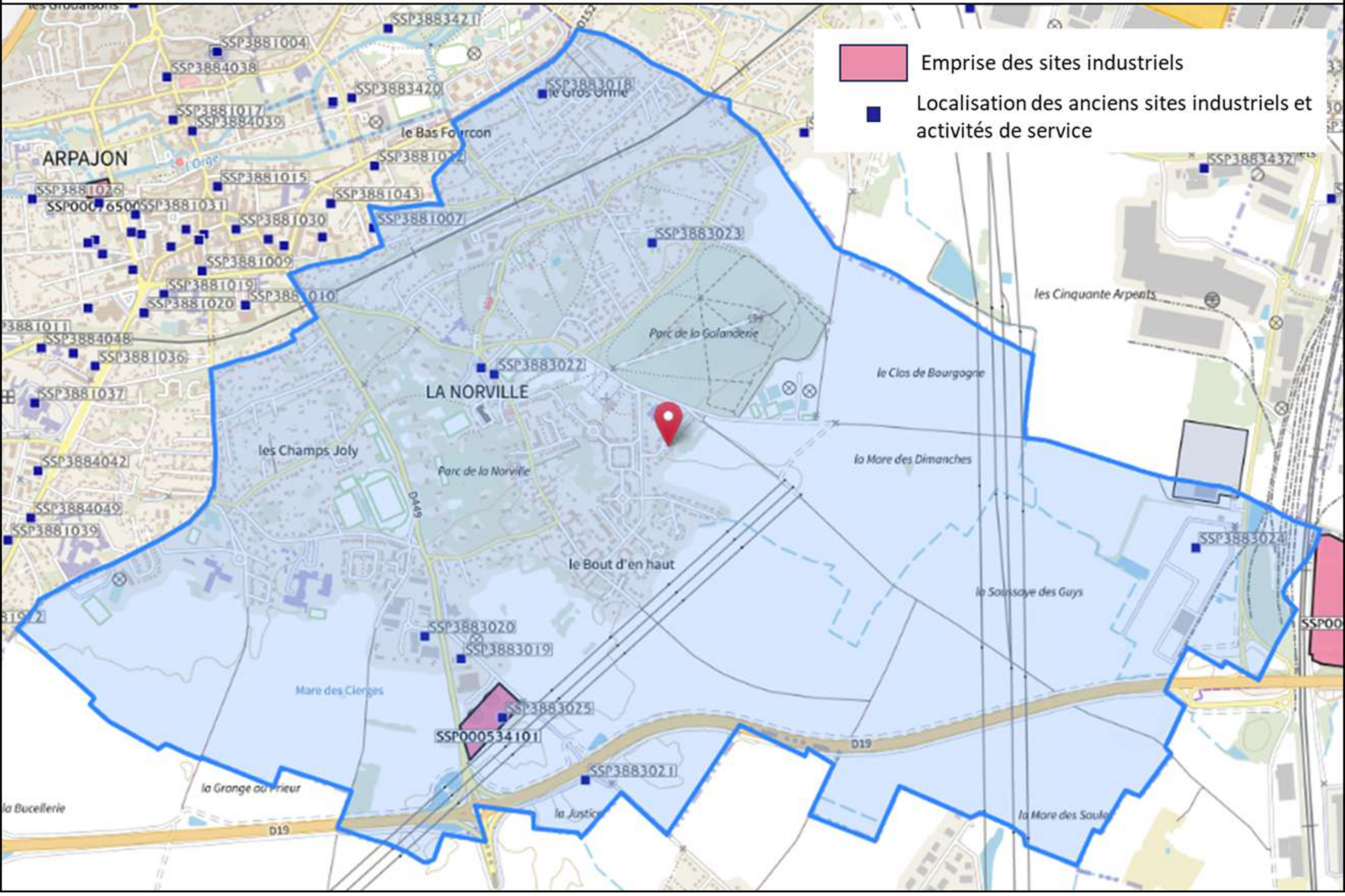
Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia
92055 La Défense
France

Construire en terrain argileux
La réglementation et
les bonnes pratiques

Édition juin 2021

Sites et sols pollués



0 250 500 m

Périmètre de la ZAC du Souchet

MAIRIE DE LA NORVILLE
ESSONNE

N°2007-79

OBJET : URBANISME

Maintien du permis de démolir dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme

DATE DE CONVOCATION

8 octobre 2007

DATE D'AFFICHAGE

19 octobre 2007

Nombre de Conseillers
en exercice --26-
Nomb. de présents - 18-
Nomb. de procuration -2-
Nombre de votants -20-

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille sept, le 15 Octobre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la commune de LA NORVILLE s'est réuni à la Mairie sous la présidence de Monsieur FILLEUL Bernard, Maire, en séance ordinaire, après avoir été convoqué, conformément à l'article L 2121-10, du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents : Mesdames, Messieurs, FILLEUL, LAIDET, CAILLIBOT, LANGLAIS, DEBRAY, COSTIL, COUDEUR, PERNEL, NAMY, CHANON, JANNOT, DURAND, FAGNOU, BEIGBEDER, RICORDEAU, BRAXMEYER, PFEIFFER, BOUCHONNET, formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : Monsieur DEROUIN donne procuration à Monsieur FILLEUL, Madame PITROU donne procuration à Monsieur LANGLAIS,
Absente excusée : Madame LARDE

Absents : Mesdames, Monsieur, FRESQUET, BOURGEOIS, GARANDEL, BONNARD, LE TALBODEC

Madame BOUCHONNET a été nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et son décret d'application n° 2007-18 du 5 janvier 2007 suppriment l'obligation de solliciter une demande de permis de démolir en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment existant.

A compter du 1er octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme engagée par les textes précités, le permis de démolir perd sa vocation, désormais non nécessaire, de contrôle de l'application de la loi de 1948 sur les loyers protégés pour être exclusivement destiné à la préservation du patrimoine construit existant.

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE
22 OCT. 2007
ARRIVEE

En effet, avec la mise en place de la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme, le permis de démolir ne devient obligatoire qu'en matière de démolition de bâtiment bénéficiant d'une protection particulière, notamment, en périmètre de site inscrit ou classé.

Dans ce nouveau contexte, si la collectivité territoriale souhaite maintenir l'obligation du permis de démolir sur son territoire communal, le Conseil Municipal doit délibérer à cet effet en application de l'article R 421-27 nouveau du code de l'urbanisme.

Le maintien du permis de démolir présente pour la commune les avantages suivants :

- ⇨ Il informe la commune sur l'évolution du parc immobilier et du paysage urbain communal,
- ⇨ Il préserve le domaine public de risques de détérioration, notamment, en matière de voirie et d'arbres d'alignement,
- ⇨ Il permet d'informer les habitants de l'évolution du bâti local, qui constitue une part du cadre de vie local.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré **A L'UNANIMITE**

DECIDE de maintenir l'obligation du permis de démolir, pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur l'ensemble du territoire de la commune.

Pour ampliation
certifiée conforme
Compte tenu de
- la réception en s/ préfecture le 22 octobre 2007
- et de la publication le 19 octobre 2007
ou de la ~~notification le~~

MAIRIE DE LA NORVILLE

Pour extrait conforme,
Le Maire, Bernard FILLEUL

MAIRIE DE LA NORVILLE
ESSONNE

N°2007-80

OBJET : URBANISME

Institution de la déclaration préalable en matière de clôture dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme

DATE DE CONVOCATION

8 octobre 2007

DATE D'AFFICHAGE

19 octobre 2007

Nombre de Conseillers
en exercice --26-
Nomb. de présents - 18-
Nomb. de procuration - 2-
Nombre de votants - 20-

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille sept, le 15 octobre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la commune de LA NORVILLE s'est réuni à la Mairie sous la présidence de Monsieur FILLEUL Bernard, Maire, en séance ordinaire, après avoir été convoqué, conformément à l'article L 2121-10, du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents : Mesdames, Messieurs, FILLEUL, LAIDET, CAILLIBOT, LANGLAIS, DEBRAY, COSTIL, COUDEUR, PERNEL, NAMY, CHANON, JANNOT, DURAND, FAGNOU, BEIGBEDER, RICORDEAU, BRAXMEYER, PFEIFFER, BOUCHONNET, formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : Monsieur DEROUIN donne procuration à Monsieur FILLEUL, Madame PITROU donne procuration à Monsieur LANGLAIS,
Absente excusée : Madame LARDE

Absents : Mesdames, Monsieur, FRESQUET, BOURGEOIS, GARANDEL, BONNARD, LE TALBODEC

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE
22 OCT. 2007
ARRIVÉE

Madame BOUCHONNET a été nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire informe le conseil Municipal que l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et son décret d'application n° 2007-18 du 5 janvier 2007 suppriment l'obligation de déposer une déclaration préalable en Mairie en cas de réalisation d'une clôture. Ces dispositions entrent en vigueur à compter du 1er octobre 2007.

Toutefois, les dispositions de l'article R 421-12 du nouveau code de l'urbanisme ouvrent à la commune la possibilité de maintenir un régime de déclaration préalable en matière de clôture à condition que le Conseil Municipal ait préalablement délibéré à cet effet.

Le maintien de la déclaration préalable à la réalisation d'une clôture présente un intérêt général pour la commune, il permet en effet :

- de faire respecter les règles édictées par le règlement du document d'urbanisme applicable à la zone considérée (PLU, POS ou ZAC non supprimée)
- de veiller à l'harmonisation des clôtures sur le territoire communal,
- de prévenir les risques de détérioration du domaine public (voirie, arbres)

Pour ces raisons, il est proposé au Conseil Municipal de délibérer afin d'instituer un régime de déclaration préalable à la réalisation d'une clôture sur l'ensemble du territoire communal.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré **A L'UNANIMITE**

SOUMET les travaux de clôture à déclaration préalable en Mairie, sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ampliation
certifiée conforme
Compte tenu de :
- la réception en s/ préfecture le 22 octobre 2007
- et de la publication le 19 octobre 2007
ou de la ~~notification le~~

MAIRIE DE LA NORVILLE (ESSONNE)

Pour extrait conforme,
Le Maire, Bernard FILLEUL

MAIRIE DE LA
NORVILLE ESSONNE

Extrait du Registre des Délibérations
Du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt, le 30 septembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la commune de LA NORVILLE s'est réuni salle du Conseil sous la présidence de Madame LEGUICHER Fabienne, Maire, en séance ordinaire, après avoir été convoqué, conformément à l'article L 2121-10, du Code Général des Collectivités Territoriales.

N° 2020-46

OBJET : FINANCES
Taxe d'aménagement communale – Révision du taux

Etaient présents : Mesdames, Messieurs, LEGUICHER, REBOLLO (prend part aux votes jusqu'à la délibération n°2020-51 inclue), COLAS, KLEIN, PFEIFFER, de CORDIER MELE, TREMBLAY, POULIN, PERNEL, GUAFFI, ESNAULT, GUALINO PETIT, GIROLET, FRIAS, GAUDICHAU, BOSSEBOEUF, DEMARQUE, CASTANIA, *formant la majorité des membres en exercice.*

Etaient représentés : M. REBOLLO donne procuration à Mme FRIAS à partir de la délibération n°2020-52), M. LABBE donne procuration à M. KLEIN, M. MARIOLLE donne procuration à Mme COLAS, M. SOULLARD donne procuration à Mme PFEIFFER, M. LAMIRAULT donne procuration à M. BOSSEBOEUF

Excusées : Mesdames GUERAND et LUCAS

Absents : Monsieur DEGHAYE et Madame NAZI

Mme GAUDICHAU a été nommée secrétaire de séance.

DATE DE CONVOCATION
22 septembre 2020

DATE D'AFFICHAGE
02 octobre 2020

Nombre de Conseillers
en exercice -26-

Nomb. de présents -18-

Nomb. de procuration -4-

Nombre de votants -22-

La taxe d'aménagement est mise en place depuis le 1er mars 2012 par la réforme de la fiscalité de l'aménagement, introduite par la Loi de Finances Rectificative du 29 décembre 2010.
Elle est venue remplacer la taxe locale d'équipement, avec pour finalité le financement des équipements publics.
Elle s'applique de plein droit dans les communes dotées d'un PLU avec un taux fixé par délibération du Conseil Municipal, pouvant aller de 1% à 5 %. Ce taux est actuellement de 4,5%.

Compte tenu des baisses continuelles des dotations et participations de l'Etat,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré **A L'UNANIMITE**

FIXE le taux de cette taxe d'aménagement à 5% à compter du 1er janvier 2021, pour aider à faire face aux besoins en équipements publics de notre Commune.

Pour extrait conforme,
Le Maire

MAIRIE DE LA NORVILLE (Essonne)

La Norville (Essonne)

Document graphique annexé au Plan Local d'Urbanisme

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

DRAC Île-de-France / service régional de l'archéologie / BB - 05/03/2024