

II.7 Analyse urbaine

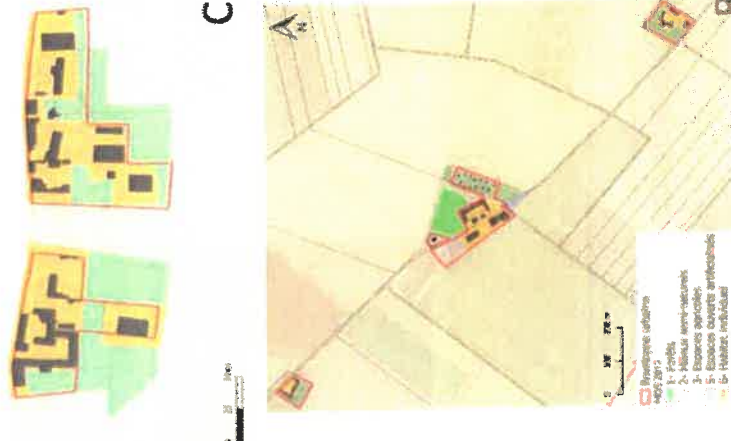
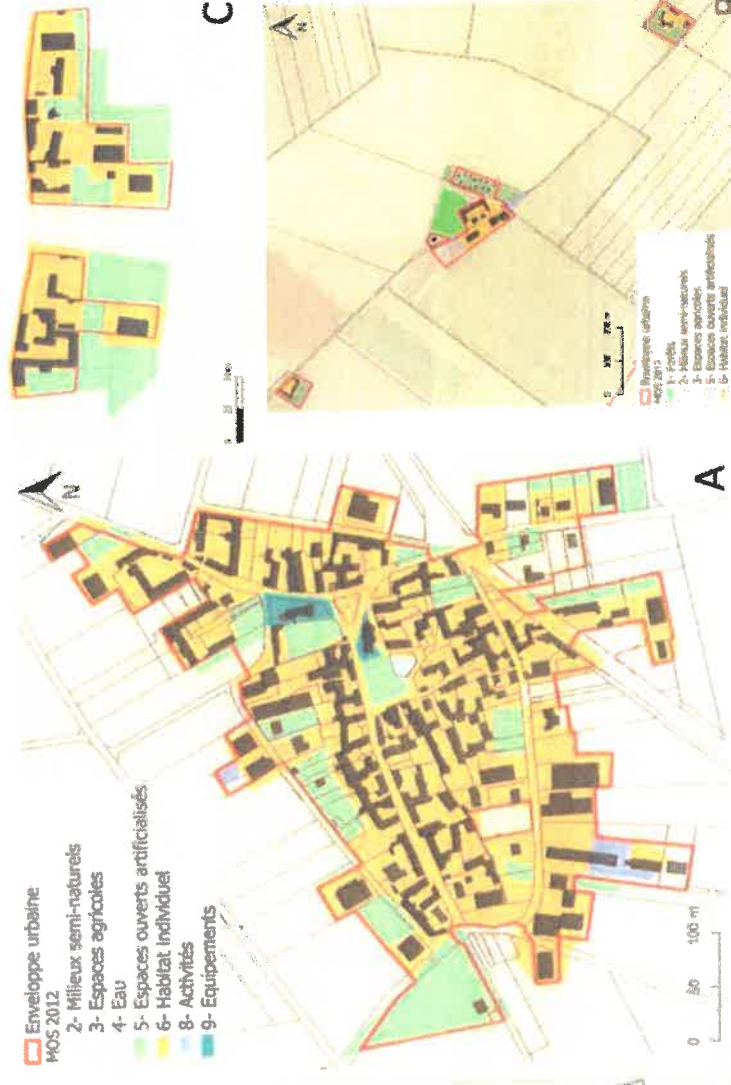
II.7c - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis



Définition des espaces urbanisés ou « enveloppe urbaine », et potentiels de construction de logements

Les espaces urbanisés de la commune ont été précisés à l'échelle locale sur la base du Mode d'Occupation du Sol (MOS) de l'IAU et des renseignements plus récents de la commune.

L'enveloppe urbaine a été dessinée sur base du mode d'occupation des sols (MOS, source : IAU) et de la photo aérienne. Ont été reprises les catégories suivantes du MOS de l'IAU en 2012 : Espaces construits artificialisés et espaces ouverts artificialisés. La délimitation de l'enveloppe urbanisée a été ponctuellement ajustée en fonction de la réalité observée sur le terrain (voir page suivante).



II.7 Analyse urbaine

II.7c - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

La délimitation de l'enveloppe urbanisée a été ponctuellement ajustée par géo-interprétation ou en fonction de la réalité observée sur le terrain. Ainsi, certains terrains déjà sensiblement artificialisés (source : Photos aériennes) ou assimilables à des « dents creuses » ont été compris dans l'enveloppe urbanisée, malgré leur identification au MOS comme « espaces agricoles ». Ces quatre terrains ont été aménagés entre 2017 et 2021 (cf page 14), ils correspondent donc aux espaces consommés depuis l'approbation du SCot Nemours Gâtinais.



II.7 Analyse urbaine

II.7c - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Le domaine Saint Pierre - Gîte et réceptions



La ferme de l'Avenir - Réceptions



La ferme de l'Avenir - Agriculture



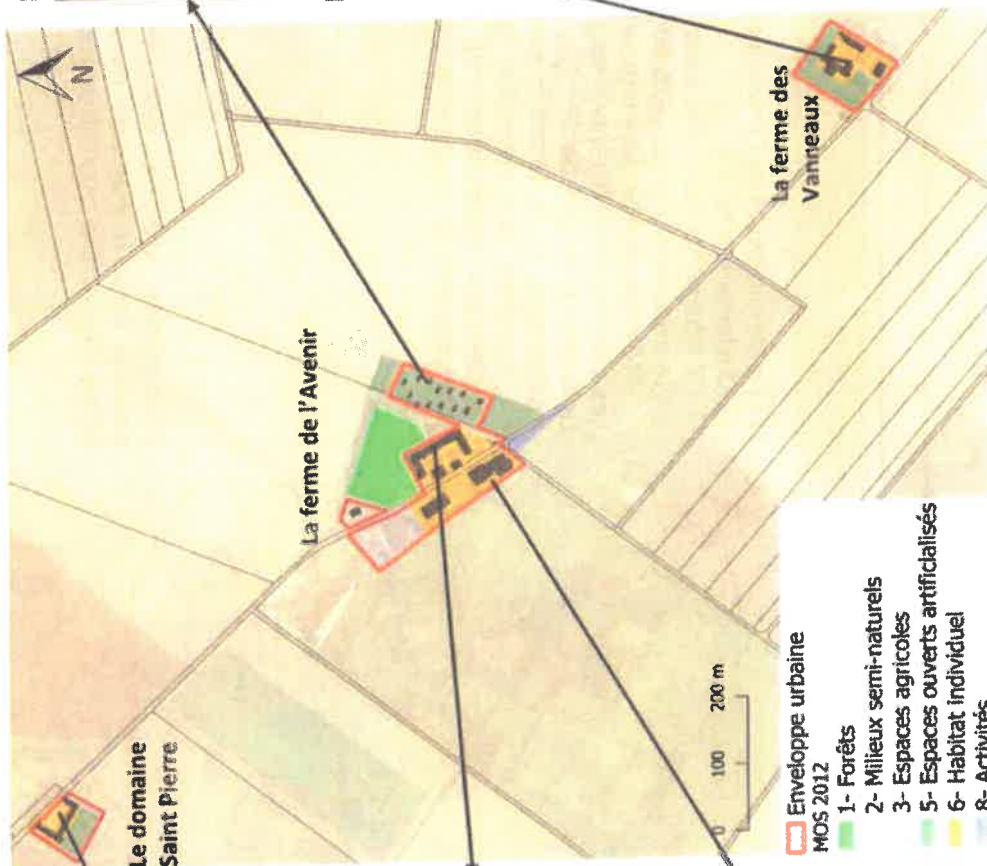
La ferme de l'Avenir - Hébergement



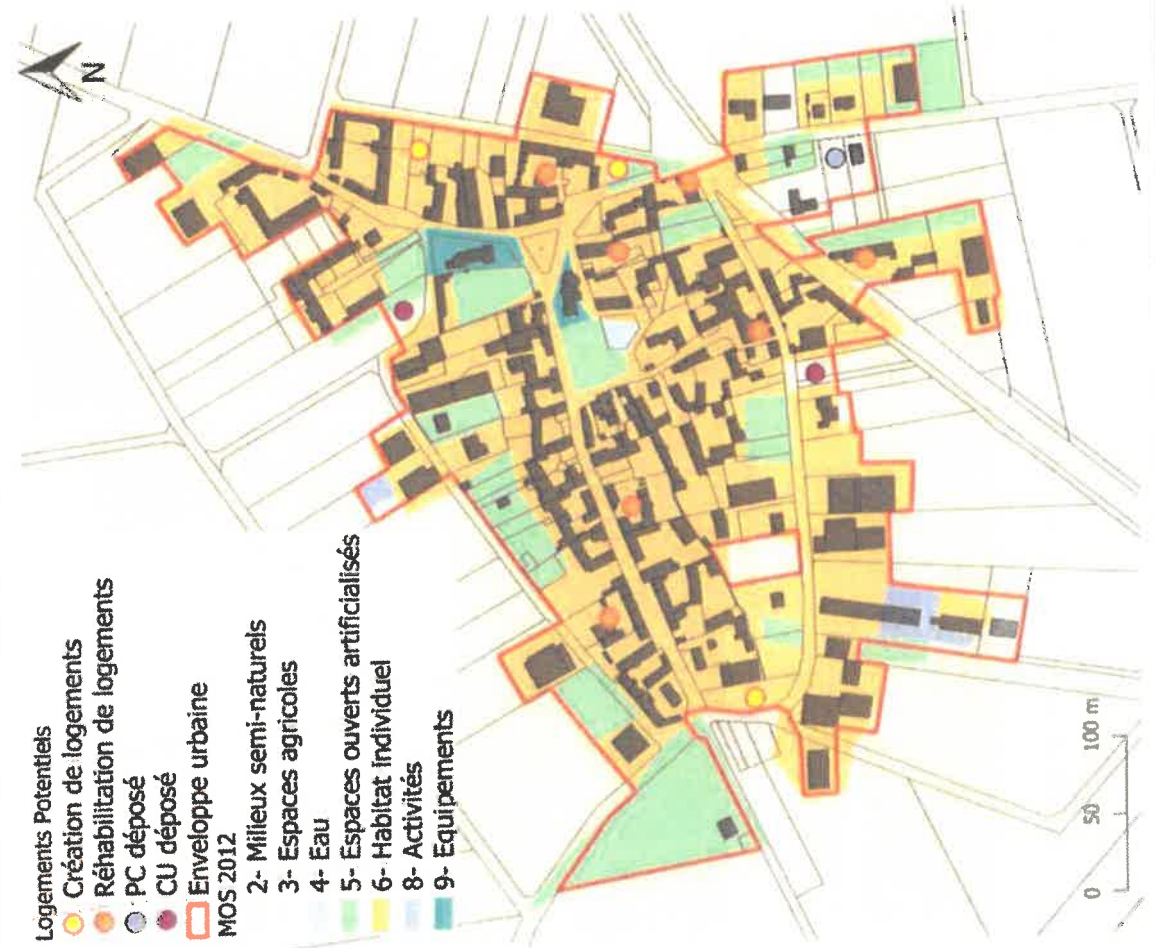
La ferme des Vanneaux - Agriculture



Le domaine Saint Pierre n'a plus aujourd'hui une destination agricole. C'est un gîte, avec la possibilité d'organiser des événements. Tout comme une partie de la ferme de l'Avenir, qui est destinée à l'accueil d'événements tels que des mariages. L'autre partie de la ferme de l'Avenir, ainsi que la ferme des Vanneaux, sont toujours dédiées à l'agriculture.



II.7.c - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis



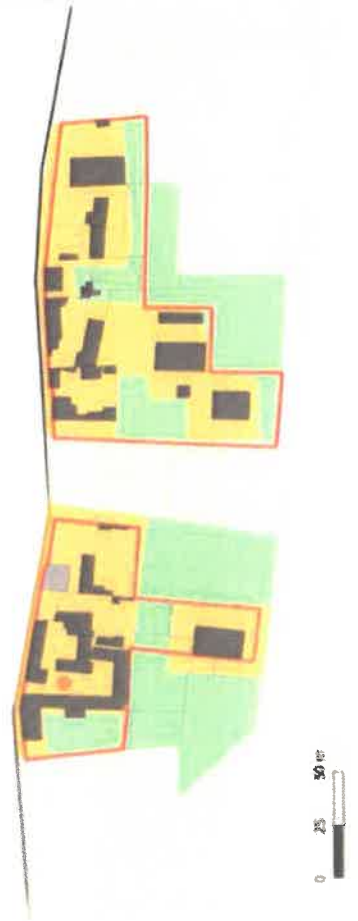
Les potentialités dans l'enveloppe urbaine :

- 3 « terrains à bâtir »
- 7 bâtiments dans des corps de ferme. Ces 7 bâtiments vacants représentent environ 10% du parc de logements. De plus, un PC a été déposé en « dent creuse ».

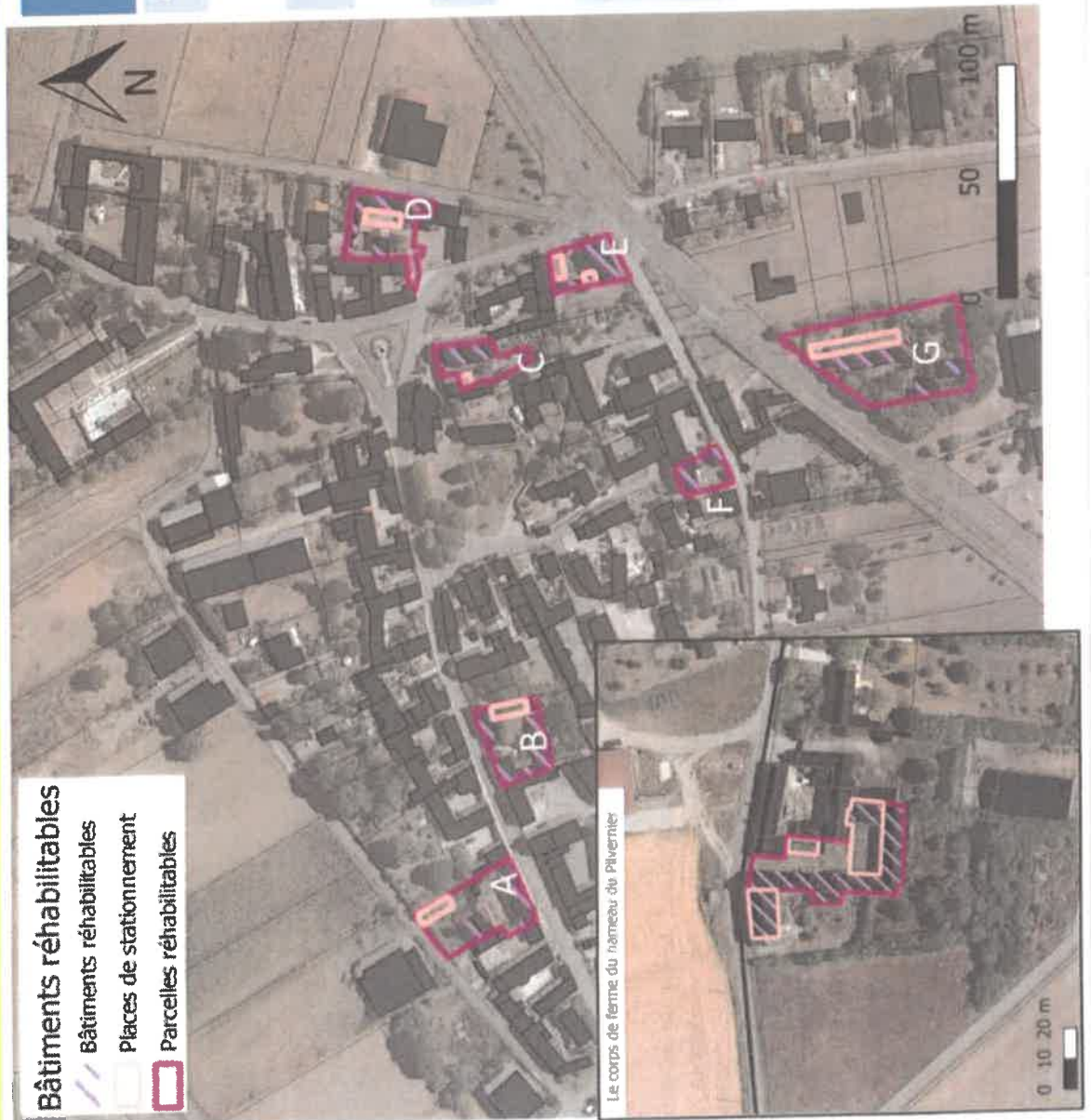
Les constructions à réhabiliter (anciens corps de ferme) offrent un potentiel d'accueil de 27 logements. Ces logements pourraient être réalisés dans les 10/15 ans à venir.

En comptant une rétention foncière de 50% (les particuliers ne vendent pas immédiatement), un minimum de 13 logements serait réalisable dans le village et le hameau de Pilvernier.

L'enveloppe urbaine comprend une réhabilitation possible dans le hameau de Pilvernier. Le corps de ferme à réhabiliter pourrait accueillir plusieurs logements.



II.7c – Carte des bâtiments réhabilitables dans le village



	Surface du terrain	Surface de plancher existante*	Logements et stationnements potentiels
A	1338 m ²	330 m ²	3 logements et 6 places
B	808 m ²	370 m ²	3 logements et 6 places
C	529 m ²	220 m ²	1 logements et 2 places
D	912 m ²	352 m ²	3 logements et 6 places
E	557 m ²	280 m ²	3 logements et 6 places
F	300 m ²	150 m ²	1 logement et 2 places
G	2426 m ²	730 m ²	7 logements et 14 places
H	1196 m ²	520 m ²	6 (8 - 2 logements existants vacants) et 12 places

Les bâtiments disposent de très grandes surfaces de plancher potentielles. En revanche, la configuration des parcelles ne permet pas toujours de réaliser le stationnement correspondant au nombre de logements potentiels : c'est pourquoi des parcelles de dimension équivalentes ne sont pas nécessairement susceptibles d'accueillir un nombre de logements équivalent. Sur la totalité des 7 corps de ferme potentiellement reconvertis en logement on dégage jusqu'à 27 logements potentiels.

II.7c - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Exemple du potentiel de réhabilitation d'un bâti ancien

Les corps de fermes vacants ou ayant cessé leur activité agricole sont susceptibles de muter en logements dans les prochaines années. On en compte plusieurs dans le centre du village. La problématique principale dans la réhabilitation de ce type de bâtiment est lié à l'emplacement des places de stationnement.

Ce bâtiment est à l'abandon depuis un certain temps, et est aujourd'hui en vente. Il présente un potentiel d'environ 315 m² par étage, ainsi qu'un grand terrain végétalisé de 2426m².

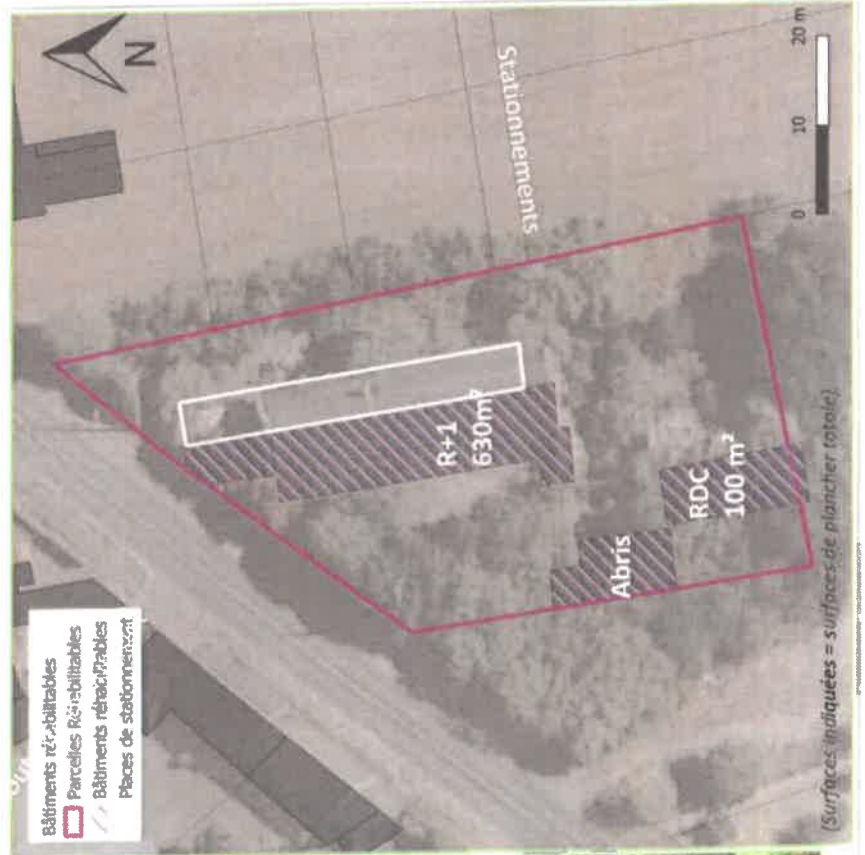
► En 2021 ce sont 7 bâtiments vacants pouvant potentiellement devenir habitables, sous réserve de réhabilitations. Ce potentiel est cependant variable suivant les aides disponibles, les besoins des ménages,... c'est pourquoi on comptera un coefficient de 50% de bâtiments qui seront réhabilités et remis sur le marché d'ici 2030.



(Source : Google)



(Source : Google)



Surface du terrain	Surface de plancher totale + nombre de logements	Nombre et m ² de stationnements
2426m ² dont 1568m ² possiblement maintenus en jardin	730 m ² - 7 logements de 100m ²	14 places ~ 350m ²

Avec une superficie de plancher totale de 738m² ce bâtiment peut donner lieu à la réalisation de 7 logements d'une taille moyenne de 100 m². En comptant 2 places de stationnement par logement, les places de stationnement nécessaires à 7 logements sont réalisables à l'intérieur de l'opération.

Le stationnement peut être regroupé derrière le bâtiment principal pour ne pas morceler l'espace de jardin de la parcelle.

Une attention devra être portée sur la possibilité ou non de créer de nouveaux accès sur la RD 403 : le gestionnaire (ARD, CD 77) devra être consulté à ce sujet.

II.7d - Proposition de périmètre constructible - Justification

Le périmètre constructible s'établit ainsi :

- Il est resserré sur le village de Gironville et laisse en-dehors les fermes en activité et les hangars agricoles. La volonté est en effet de limiter l'étalement urbain et son impact dans le paysage. Les capacités de densification ainsi que les réhabilitations estimées à l'intérieur du secteur (voir II.7c) paraissent suffisantes.
- Pour le hameau du Pilvernier, le périmètre est restreint pour éviter un mitage des terres agricoles environnantes. De plus, la possibilité de réhabiliter un corps de ferme vacant existe.
- L'exploitation agricole isolée de la ferme des vanneaux ainsi qu'une partie de la ferme de l'Avenir sont maintenues dans leurs usages agricoles.
- Le reste de la ferme de l'avenir, celle destinée à l'organisation d'évènements, ainsi que le domaine Saint Pierre, font partie du périmètre constructible.

Le périmètre constructible suit le plus souvent des limites parcellaires.

Avec les éventuelles réhabilitations de corps de fermes, la construction et la réhabilitation de logements au sein de ce périmètre constructible pourront donner lieu à la réalisation de 27 logements dans les 10/15 ans à venir, soit un dépassement de l'objectif de construction de 4 logements du SCOT à l'horizon 2030.

Ce périmètre permet aussi de ne pas dépasser l'objectif d'utilisation de foncier de 0,2 ha maximum, déjà atteint avec les extensions réalisées entre 2017 et 2021.

Rappel des Articles R.161-4 et suivants du Code de l'urbanisme :

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

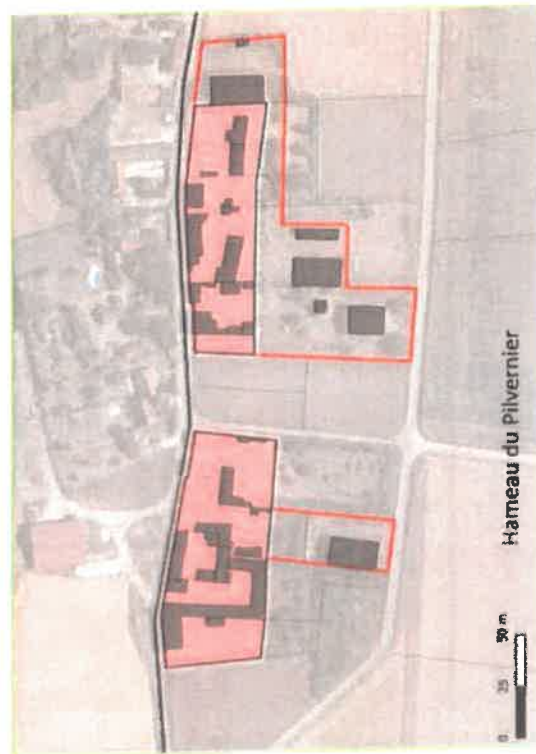
- 1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
- 2° Des constructions et installations nécessaires :
 - a) A des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - b) A l'exploitation agricole ou forestière ;
 - c) A la mise en valeur des ressources naturelles. »

Article R161-5

« Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »



II.7d - Proposition de périmètre constructible en comparaison avec l'enveloppe urbaine

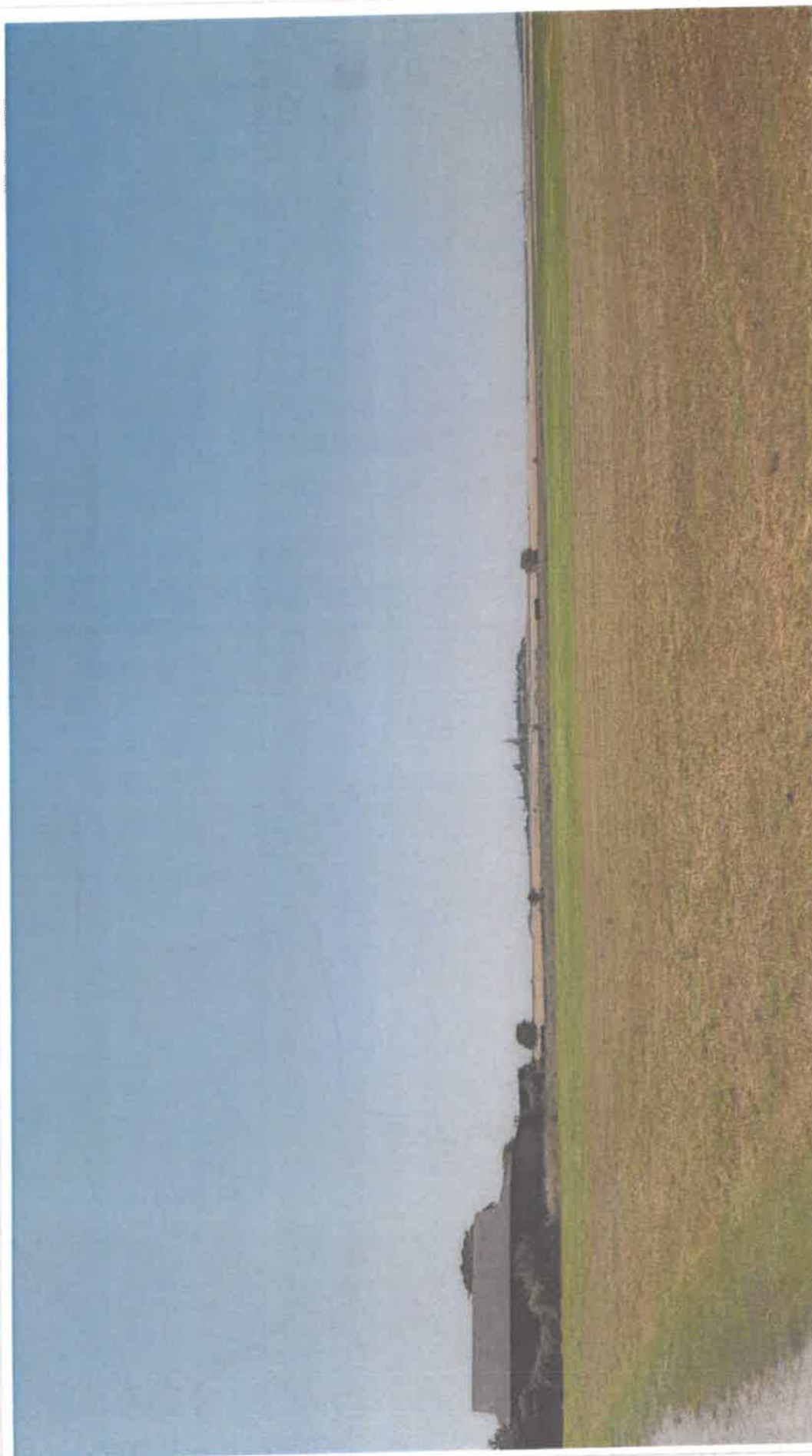


Envoyé en préfecture le 24/11/2023

Reçu en préfecture le 24/11/2023

Publié le

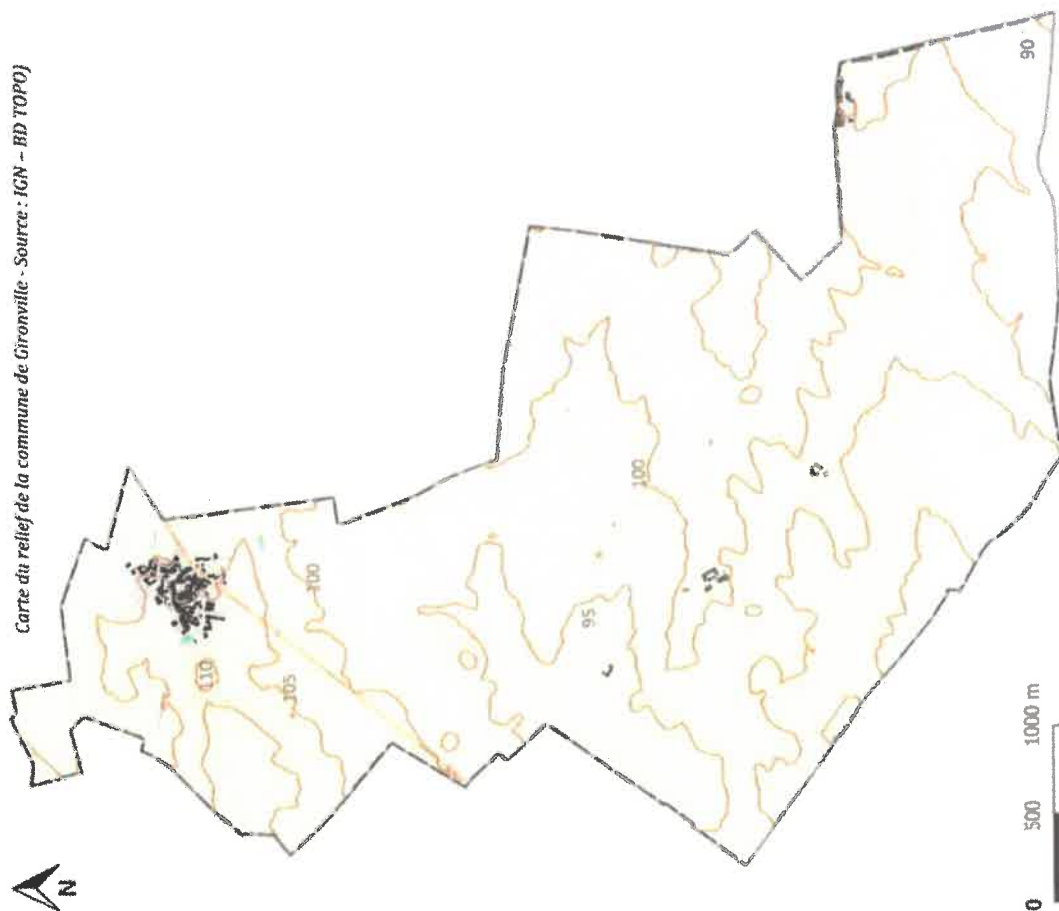
ID : 077-217702075-20231024-ELABCARTE23-AU



III. Etat initial de l'environnement

III. 1 Caractère général du milieu physique

III.1 a – Le relief

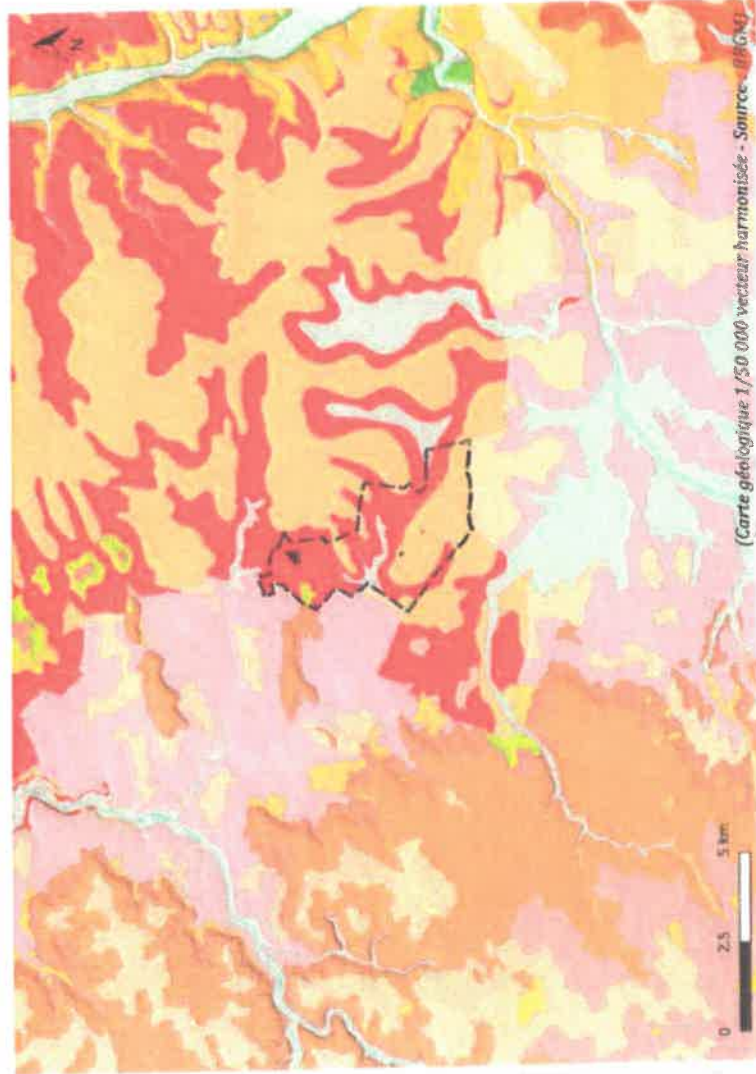


La commune de Gironville se situe dans une plaine, et le relief y est particulièrement peu marqué.
Le point le plus haut (110m) se trouve près du village, le point le plus bas se trouve à l'extrémité sud-est (90m).



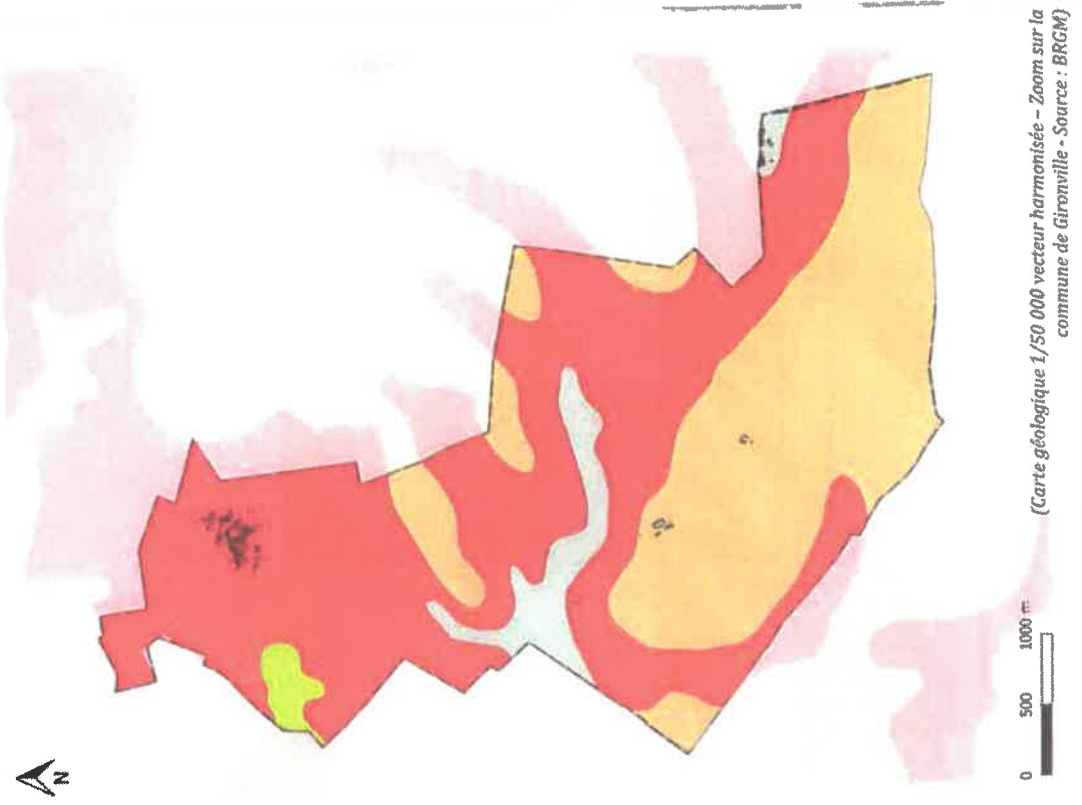
III. 1 Caractère général du milieu physique

III.1.b Contexte géologique



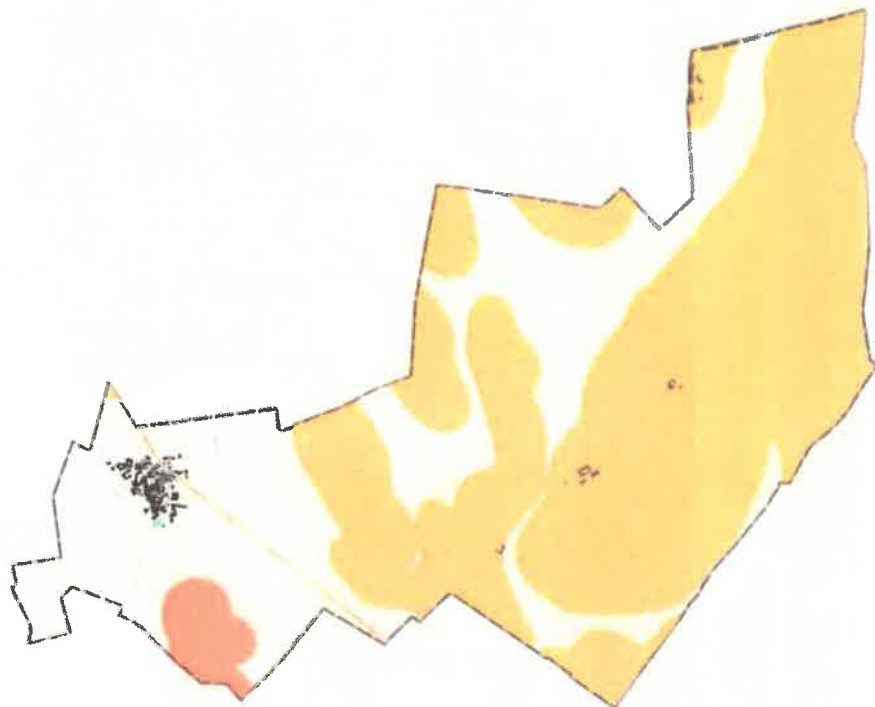
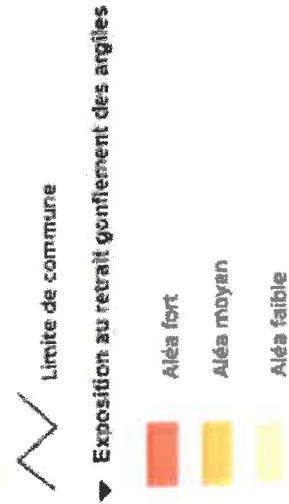
- Alluvions récentes : limons, argiles, sables, tourbes localement
- Calcaire d'Étampes (Essonne), meulière, marnes, Calcaires du Gâtinais
- Limon des plateaux
- Molasses du gâtinais, Marnes vertes de Neuville-sur-Essonne

Géologiquement intégré au bassin parisien, qui est une région géologique sédimentaire, les terrains de la commune sont issus de l'ère géologique Cénozoïque. La commune de Gironville se situe sur un plateau calcaires, les champs du village se trouve majoritairement sur du limon des plateaux.



III.1 Caractère général du milieu physique

III.1c Risques naturels



Source : BRGM - 2020

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de Catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du
Inondations et coulées de boue et mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999
Inondations et coulées de boue	08/04/1998	10/04/1998	16/05/1998
Inondations et coulées de boue	08/12/1998	31/12/1998	11/01/1998

L'aléa retrait-gonflement des argiles

L'aléa est moyen sur une grande partie du territoire, qui est plutôt agricole, ainsi qu'au niveau du hameau du Pilvernier.

La présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles n'exclut pas l'urbanisation des secteurs concernés. Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68), adoptée en 2018, impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour toute vente de terrain non bâti constructible, à la charge du vendeur. Le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Les constructions ne sont pas interdites dans ces zones. Cependant elles devront faire l'objet de précautions particulières notamment concernant leurs fondations, et l'aménagement de leurs abords. (recommandations page suivante)