

DEPARTEMENT DE LA MARNE

COMMUNE D'IGNY COMBLIZY

COMMUNES FUSIONNEES 51700

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

ETABLI PAR  
DOQUET Patricia  
ARCHITECTE - URBANISTE  
19 RUE JEAN JAURES  
51160 AY  
TEL/FAX : 03 26 56 40 11

ACTE REÇU LE  
23 NOV. 2010  
PRÉFECTURE DE LA MARNE  
D. R. C. L.

Vu pour être annexé à la délibération n° 2085 en date du 19 mars 2010  
Approuvant la carte communale  
A Igny Comblizy le

21 AVR. 2010

LE MAIRE



Vu pour être annexé à notre arrêté en date du 22 NOV. 2010  
A Châlons en Champagne le

SOUS-PRÉFECTURE  
28 AVR. 2010  
D'ÉPERNAY

LE PREFET

Le Secrétaire Général

Alexis CARTON

## SOMMAIRE

|                                                       |          |
|-------------------------------------------------------|----------|
| <b>PREAMBULE .....</b>                                | <b>4</b> |
| <br><b>1. <u>PORTRAIT DE LA COMMUNE</u></b>           |          |
| <b>1.1. <u>ENVIRONNEMENT</u></b>                      |          |
| 1.1.1. SITUATION .....                                | 6        |
| 1.1.2. CARACTERES DU TERRITOIRE .....                 | 8        |
| 1.1.2.1. Caractères géographiques.....                | 8        |
| 1.1.2.2. Patrimoine Architectural et Urbain .....     | 8        |
| 1.1.2.3. L'évolution récente du bâti.....             | 12       |
| 1.1.3. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT .....         | 16       |
| 1.1.3.1. Les boisements .....                         | 16       |
| 1.1.3.2. Ecologie et milieux naturels.....            | 16       |
| 1.1.3.3. Monuments Historiques .....                  | 16       |
| 1.1.4. LA PREVENTION DES RISQUES .....                | 17       |
| 1.1.4.1. Les risques naturels .....                   | 17       |
| 1.1.4.2. Les risques et contraintes diverses .....    | 17       |
| • Les élevages.....                                   | 17       |
| • Principe de réciprocité.....                        | 18       |
| • Loi de solidarité et de renouvellement urbain ..... | 19       |
| • Situation géographique des élevages .....           | 20       |
| 1.1.5. LA VOIRIE ET LES RESEAUX.....                  | 22       |
| Plan du réseau d'assainissement .....                 | 23       |
| <br><b>1.2. <u>LA POPULATION</u></b>                  |          |
| 1.2.1. VARIATION DE LA POPULATION .....               | 24       |
| 1.2.2. LA SCOLARITE.....                              | 25       |
| 1.2.3. LA POPULATION ACTIVE.....                      | 26       |
| <br><b>1.3. <u>LES LOGEMENTS</u></b>                  |          |
| 1.3.1. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS.....                   | 27       |
| 1.3.2. L'OCCUPATION DES LOGEMENTS .....               | 28       |
| 1.3.3. EVOLUTION RECENTE DU PARC DE LOGEMENTS .....   | 30       |
| <br><b>1.4. <u>LES ACTIVITES</u></b>                  |          |
| 1.4.1. NIVEAU D'EQUIPEMENT .....                      | 30       |
| 1.4.2. ACTIVITES ECONOMIQUES.....                     | 30       |

## **2. ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE**

|       |                                                                     |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1   | ..... <u>POINT DE VUE PAYSAGER : « la préservation du paysage »</u> | 31 |
| 2.2   | <u>RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT</u>                                |    |
| 2.2.1 | LE PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU DIT DES EGOULINES.....              | 33 |
| 2.2.2 | LES EXTENSIONS URBAINES.....                                        | 34 |

## **3. LE PARTI D'AMENAGEMENT**

|      |                                                  |    |
|------|--------------------------------------------------|----|
| 3.1. | <u>PERIMETRES DES ZONES CONSTRUCTIBLES</u> ..... | 34 |
| 3.2. | <u>INCIDENCES DES CHOIX RETENUS</u> .....        | 36 |

## PREAMBULE

La loi S.R.U. n° 2000-1208 votée le 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

La loi du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » permet de simplifier et clarifier certaines dispositions de la loi S.R.U. et ouvre de nouveaux droits à toutes les communes. Ainsi elle confère à la carte communale son véritable statut de document d'urbanisme au même titre que le plan local d'urbanisme.

Le principal point essentiel en est la délimitation des secteurs constructibles où les permis de construire peuvent être délivrés, qu'il s'agisse d'extensions du bourg ou de hameaux existants ou de la création de nouveaux secteurs constructibles (par exemple, autour d'une ancienne ferme ou dans une partie de la commune qui est déjà desservie par les réseaux). Ces zones n'ont aucune obligation d'être d'un seul tenant.

Par délibération en date du 6 avril 2005, le conseil municipal de la commune d'Igny-Comblizy a prescrit l'élaboration d'une carte communale.

A cette période, la commune d'Igny Comblizy subissait des pressions d'urbanisation liées à la proximité de la ville de Dormans. L'élaboration de la carte communale fut décidée à la suite d'un projet de lotissement de 40 parcelles, au lieu dit « Les Egoulines » localisé en dehors de la partie actuellement urbanisée du village d'Igny et situé au nord-ouest de celle-ci.

Au cours de l'étude menée, divers éléments ont révélés le caractère difficile du projet ; L'approvisionnement en eau potable paraissait insuffisant du fait d'un débit du captage trop restreint. La parcelle nord des Egoulines est partiellement située dans une zone de risques de glissement de terrain fort.

Après étude et recherche, l'approvisionnement en eau fut résolu ; une importante fuite a été détectée sur le réseau général d'approvisionnement de la commune.

Après consultation de la Préfecture, le Service interministériel régional des affaires civiles et économiques de défense et de protection civile a préconisé en mai 2006, en application du principe de précaution, d'effectuer des études complémentaires au niveau de la parcelle afin de vérifier le caractère réalisable du projet d'urbanisation massive de cette parcelle.

Au vu de ces réserves majeures sur le projet de lotissement, ce projet fut abandonné fin 2007.

A ce jour l'activité sur le site des Egoulines est totalement achevée.

Le devenir de cette parcelle et des bâtiments d'exploitation existants est toujours dans les préoccupations de la municipalité.

Une nouvelle orientation est apparue. Un projet de réhabilitation des locaux existants serait envisagé afin d'y installer un institut médico-social destiné à l'accueil médicalisé de personnes âgées. Ce type d'équipement fait défaut aujourd'hui dans la marne.

Ce projet d'implantation apporte des perspectives de développement économique notamment au niveau de l'emploi.

Le développement futur du pôle potentiel est également à la réflexion avec la possibilité ultérieure de construire de l'habitat destiné aux personnes âgées sur la parcelle nord contiguë. Cet habitat peu dense serait conçu selon la démarche HQE.



# **1. PORTRAIT DE LA COMMUNE**

## **1.1. ENVIRONNEMENT**

### **1.1.1. SITUATION**

La commune d' **Ignny-Comblizy** est située à l'extrême ouest du département de la Marne, à environ 9 km au sud de Dormans et à environ 25 km au sud-ouest d'Epernay.

La partie agglomérée de la commune est positionnée au centre du territoire communal, de part et d'autre du « Flagot » et au croisement des routes départementales 23 et 18.

Elle compte parmi les 11 communes regroupées dans la **Communauté de Communes des Côteaux de la Marne**, créée le 30 décembre 1996 pour une population totale de 7613 habitants (RGF 1999).

Cette communauté de communes exerce notamment dans les domaines de compétences :

- *Assainissement- Collecte, traitement ou élimination des ordures ménagères et déchets.*
- *Création ou équipement de zones d'activités industrielles tertiaires ou artisanales.*
- *Création, aménagement et entretien de la voirie.*
- *Elaboration de schémas directeurs et de secteur.*
- *Etudes et programmation.*
- *Gestion, entretien et fonctionnement d'équipements publics.*
- *Politique du logement et programmes locaux de l'habitat.*
- *Ramassage scolaire.*
- *Réalisation d'équipements publics.*
- *Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi.*
- *Tourisme*
- *Traitement, adduction ou distribution de l'eau.*

Une convention d'**OPAH-PST** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Programme Social Thématique) a été instaurée le 7 juin 2000.

Cette convention a été signée entre l'Etat (ANAH), la Région Champagne-Ardenne, le département de la Marne et la CC des Coteaux de la Marne.

Des actions d'accompagnement ont été prévues par la CC des Coteaux de la Marne, notamment la mise en place du Fond Habitat Rural (FHR) et d'un dispositif de sensibilisation efficace pour les personnes âgées.

Au regard du bilan final, au cours des 5 années, tous les objectifs ont été atteints. Cependant dans la programmation 2003-2006 des logements bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, aucun projet ne concerne la commune d'Ignny-Comblizy.

La carte communale devra être compatible avec les dispositions du SCOTER qui a été approuvé le 12 juillet 2005.



## **1.1.2. CARACTERES DU TERRITOIRE**

### **1.1.2.1. LES CARACTERES GEOGRAPHIQUES:**

Ign-y-Comblizy est une commune agricole, viticole et boisée.

Le territoire communal de 4074 ha est couvert de bois, de terres agricoles, de prés et de vignes (au nord est).

Cette commune agricole et viticole de la petite « Vallée du Flagot » du plateau de la Brie des Etangs est située entre la Vallée de la Marne et la Vallée du Surmelin, entre deux lignes de coteaux boisés qui forment un manteau presque continu de Gionges à Comblizy.

Le relief relevé au sud, au niveau du plateau, culmine à une altitude de 251 m au niveau de la butte « Les Epinottes ». Il redescend à 200 m le long du village et de la vallée du Flagot, affluent de la Marne et remonte de nouveau du nord pour atteindre 245 m au niveau du plateau des « Bois de Bouq ».

Le village est positionné au sud du ruisseau « Le Flagot ».

Le territoire contient beaucoup de ruisseaux pour la plupart déversoirs d'étangs qui couvrent 200 hectares du territoire dont les principaux, l'étang du Vivier, de Morfontaine, du Hallet, de la Coudre, des Pâtis, de Collard, du grand étang du Roi.

### **1.1.2.2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN :**

Le territoire communal présente un espace paysager typique de vallée encaissée avec un fond de vallée peu large, des coteaux viticoles et de vastes plateaux agricoles et forestiers.

L'origine du village remonte au XIème siècle veant du nom « Ignicium » signifiant lieu planté d'arbres et par extension, localité située dans les bois.

La commune est le résultat de la fusion entre Comblizy et Ign-y-le Jard en 1964 ; Ign-y-Comblizy fut ainsi nommée pour éviter la confusion avec l'abbaye cistercienne d'Igny.

Connue dès le XIIème siècle par la charte accordée par Henri Le Large, comte de Troyes, qui donnait à la commune bois et pâtis à perpétuité.

Le bourg eut en 1178 un prieuré fondé par le comte de Champagne et donné à l'abbaye d'Epernay, il était annexe de la paroisse de Comblizy mais prit tant d'importance que Comblizy devint son annexe.

Le gouverneur de Château Thierry s'était fait construire à Comblizy un château, détruit par les guerres de la Ligue et reconstruit au début du XVIIème siècle.

Le village se compose de plusieurs entités urbaines :

- Le village anciennement Ign-y-le-Jard, centre de la commune où se situe l'école, la mairie, l'église.
- Le Moncet, hameau agricole



- Comblizy, avec l'église excentrée.
- Le château du Ru Jacquier, entité indépendante, Gîte de France
- Une ferme isolée, au lieu dit « Le Trou d'enfer »
- Le hameau de la Grange Gaucher, aujourd'hui hameau résidentiel
- La ferme de Clos Milon, Gîte de France également.

#### LE CHATEAU DU RU JACQUIER :

Il se situe dans un parc de 15 hectares où sont épars quelques étangs poissonneux et où l'on observe des animaux de ferme ainsi que d'autres animaux plus exotiques. Ce château abrite aujourd'hui un Gîte de France pour 8 à 10 personnes, six chambres d'hôtes, et une table d'hôtes pour 20 couverts. La ferme attenante au château restaurée dernièrement possède une salle de réception pouvant accueillir 150 personnes.



#### LES CARACTERES DU BATI :

Les centres du village et hameaux se caractérisent par des constructions ancienne où l'habitat et les activités vinicoles ou agricoles sont intimement liés.

Les habitations sont souvent à deux niveaux, édifiées en mitoyenneté et implantées à l'alignement. On y retrouve quelques constructions à l'architecture soignée construites en pierre meulière, en pierre de pays et quelques façades en pignons.

Les constructions anciennes réservées à l'activité agricole s'organisent traditionnellement autour d'une cour intérieure reliée par des portes cochères et de hauts murs.

On trouve quelques bâtiments avec un bardage en bois et des portes cochères avec chartils.

Des bâtiments de qualité parfois médiocre, sont visibles aux entrées du village et des hameaux (particulièrement au Moncet). On trouve également des bâtiments de caractère mais en ruines.



## LES ESPACES PUBLICS

- Le Lavoir



- Les abords de l'église



Autour de l'église se situent les constructions les plus anciennes.

- La place du Comte Palatin



• Cette place est traversée par la départementale 18. Elle accueille la fête patronale courant juillet.

La municipalité a réalisé un square aux abords de celle-ci par l'acquisition de deux parcelles limitrophes n°775 et 776.



**PROJET DE SQUARE**

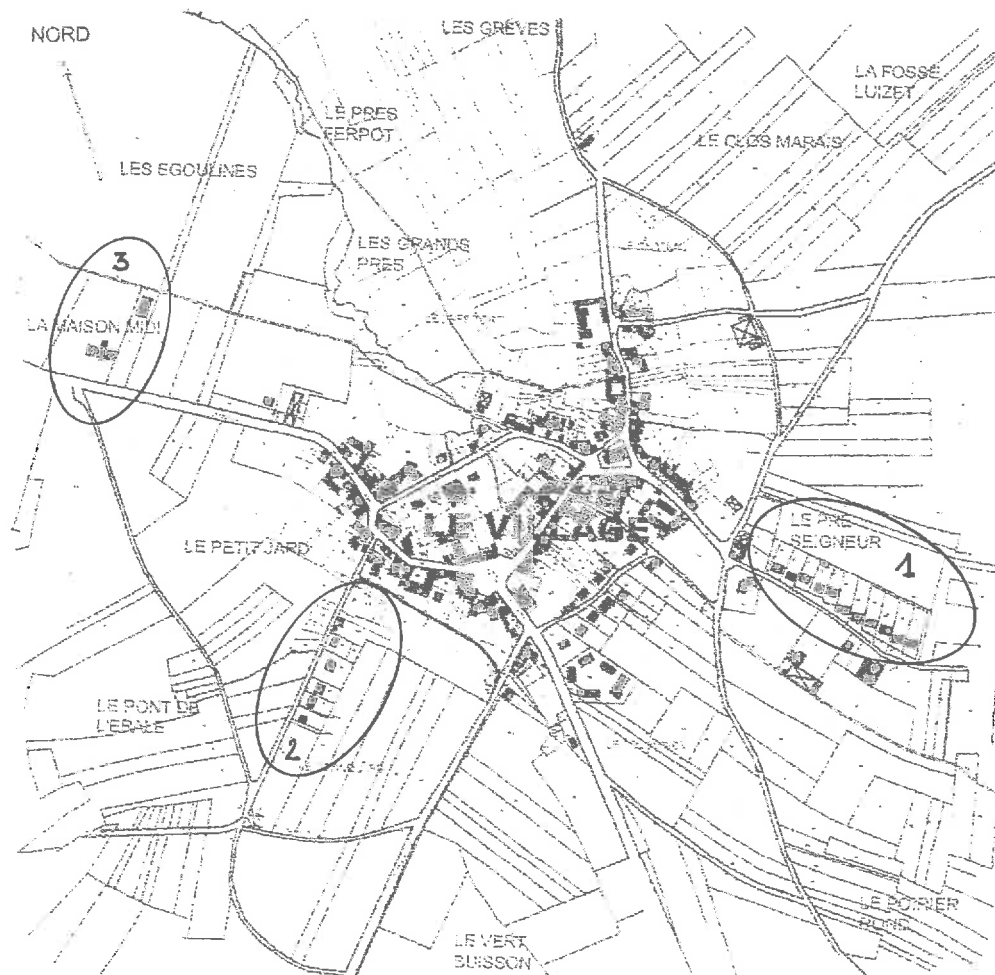
- La salle des fêtes.



Ce nouvel équipement public pouvant accueillir 300 personnes, a été mis en service en avril 2004.

### 1.1.2.3. L'EVOLUTION RECENTE DU BATI

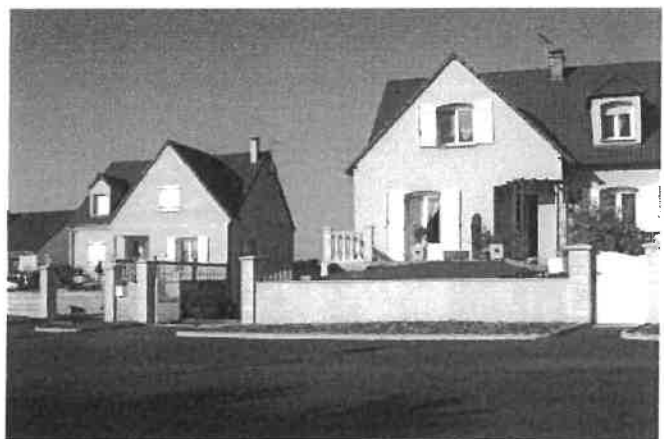
#### Les récentes extensions :



## CONSTRUCTIONS RECENTES

Le lotissement du Prés Seigneur a été construit en 2 tranches ; 5 constructions ont vu le jour dans les années 1980 et 6 constructions ont été érigées en 2001.(1)  
Les constructions de la rue des Cordiers datent des années 1980. (2)  
Le bâtiment de la société Dietelem a été implanté dans les années 80. (3) La société Dietelem a cessé son exploitation ; le devenir de ces locaux est à l'étude

**Le lotissement du Prés Seigneur :** il compte 11 parcelles implantées le long du côté nord de la rue de l'Étang. Cet ensemble urbain est implanté face à la scierie.



**Rue des Cordiers** : quelques maisons individuelles se sont implantées le long de la voie, coté ouest.



### **Le logement social**



A l'entrée sud du village, sur la route départementale 18, se situe un ensemble de logements sociaux construits par le Toit Champenois. On y trouve 12 logements. La dernière tranche de travaux a été réalisée en 1997.

Depuis 2005, date du démarrage de l'étude, on constate une évolution du cadre bâti :

2005 :

- création de 6 logements locatifs privés dans un bâtiment existant
- construction d'une maison individuelle
- 7 déclarations de travaux concernant l'amélioration de l'habitat

2006 :

- Construction de 2 maisons individuelles
- 9 déclarations de travaux concernant l'amélioration ou l'extension de l'habitat

2007 :

- Travaux d'aménagement pour création d'un gîte au lieu dit la Ferté du Ru Jacquier.
- 4 déclarations de travaux concernant l'amélioration de l'habitat

2008 :

- Construction de 2 maisons individuelles.

### **1.1.3. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

#### **1.1.3.1. Les boisements**

La commune d'Igny-Comblizy possède une forêt communale, soumise au régime forestier. Sa superficie est de 319ha 47a 80ca, elle fait l'objet d'une servitude de protection A1, reportée au plan des servitudes.

Avec la loi Urbanisme et Habitat, toutes les communes peuvent protéger des éléments de paysage tels que des haies, des mares, des clôtures...  
La commune soumet la liste des éléments qu'elle souhaite protéger à enquête publique puis l'approuve en Conseil Municipal.

#### **1.1.3.2. Ecologie et milieux naturels.**

Le territoire de la commune d'Igny-Comblizy abrite :

- La ZNIEFF de type I n°210001139, intitulée « Etangs du massif forestier d'Epernay, Enghien et Vassy »
- La ZNIEFF de type II n°210009833, intitulée « massif forestier et étangs associés entre Epernay, Vertus et Montmort-Lucy ».
- La Zone natura 2000 n°FR 2100314, intitulée « Massif forestier d'Epernay et étangs associés ».



#### **1.1.3.3. Monuments Historiques**

Aucun immeuble ne dépend de la législation sur la protection des monuments historiques.



## **1.1.4. LA PREVENTION DES RISQUES**

### **1.1.4.1. Les risques naturels.**

#### **Glissement de terrains**

L'étude théorique réalisée par le B.R.G.M., à l'échelle de la région du vignoble champenois, a déterminé des classes d'aléas faible à modéré de glissement de terrain, voire une petite zone d'aléa fort au Nord du territoire ; notamment le long du ruisseau du Flagot, en fond de parcelle au lieu dit « les Egoulines » où un projet de lotissement est à l'étude.

Actuellement le Plan de Prévention des Risques prescrit dans le secteur (arrêté du 03 avril 2003) est en cours d'élaboration. Le règlement du plan n'est pas, à ce jour, opposable au tiers.

### **1.1.4.2. Les risques et contraintes diverses**

- **Les élevages** dont les épandages d'effluents sont réalisés sur le territoire communal :
  - Epandage d'effluents d'un élevage de vaches allaitantes soumis à déclaration, appartenant à EARL ROBILLARD.
- Autres installations relevant du régime de la déclaration concernant les élevages et industries agro-alimentaires pour produits carnés :
  - Elevage de vaches allaitantes, EARL ROBILLARD à Igny
  - Elevage de vaches laitières, Mr Guy MIGNON au Moncet
  - Elevage de vaches allaitantes, Mr Maurice DELETTE
  - Elevage de vaches laitières, Mr Jean Baptiste FOURCART à Comblizy
  - Elevage de vaches laitières, Mr DENISE Didier à Comblizy
  - Elevage de vaches allaitantes, Mr Michel RAFY au Trou d'Enfer

*« Des élevages peuvent exister ou épandre les déjections de leurs animaux sans avoir été déclaré auprès des services vétérinaires.*

*Certains établissements peuvent également bénéficier de possibilités d'épandre sans que les parcelles concernées soient localisées du fait de l'antériorité de leur situation par rapport à la législation sur les installations classées. »*

La présence d'élevage génère des contraintes sur le territoire. Lorsque ces élevages sont situés en zone urbaine un principe de réciprocité s'applique ;

## **PRINCIPE DE RECIPROCITE**

Notice explicative délivrée par Mr LETTERON de la Chambre d'Agriculture

Loi SRU sur la Solidarité et les renouvellements urbains n° 2000 - 1208 du 13/Décembre /2000 (J.O. du 14/12/2000)

Loi LDTR relative au Développement des Territoires Ruraux n° 2005-157 du 23 Février 2005 (J.O. du 24/02/2005)

Article L 111-3 du Code Rural

### **1 – Principe général**

- a - Certaines distances de recul sont imposées par la loi ou les règlements en vigueur aux bâtiments agricoles vis à vis des habitations ou des immeubles habituellement occupés par des tiers.
- b - Ces distances s'appliquent en cas d'implantation ou d'extension de bâtiments agricoles.
- c - Par réciprocité, des distances identiques sont imposées aux nouvelles constructions à usage non agricole, aux bâtiments d'habitation et aux immeubles occupés par des tiers, par rapport aux bâtiments agricoles, équipements annexes compris (infirmerie, nurserie, salle de traite, fosse à lisier, silo à pulpe, stocks de pailles et fourrages, fabrique d'aliments pour le bétail, etc...).

### **2. Exceptions au principe général**

A - La règle ne s'applique pas

- aux bâtiments agricoles dont l'implantation ou l'extension pourra être autorisée près de bâtiments agricoles existants.
- aux extensions des constructions existantes et aux constructions ne nécessitant pas de permis de construire.

B - Des règles d'éloignement différentes peuvent être appliquées pour tenir compte des constructions antérieurement implantées. Elles sont fixées :

- dans le cadre du PLU, par le règlement d'urbanisme,
- hors PLU, par délibération du Conseil Municipal prise après avis de la Chambre - d'Agriculture et enquête publique.

### **3. Dérogation au principe général**

A - Sauf dans le cas de fixation de règles spécifiques (paragraphe b ci-dessus), une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire :

après avis de la Chambre d'Agriculture ;

pour tenir compte des spécificités locales ;

dans les zones urbaines des documents d'urbanisme opposables aux tiers ;

dans les parties actuellement urbanisées (PAU) des communes non dotées de PLU ;

B - Il peut être dérogé à la règle de réciprocité du premier alinéa de l'article L 111-3 du Code Rural, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par le 4ème alinéa du même article.

### **4. Remarques**

1) Les dispositions précitées sont à rapprocher de celles des articles R 111-2 et R 111-14-1 du Code de l'Urbanisme qui stipulent :

"Art. R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques, leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."

"Art. R 111-14-1 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de

l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur localisation ou leur destination, sont de nature:

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont équipés ;
- b) à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L 126-1 du Code Rural ;
- c) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains bénéficiant d'un classement en A.O.C. ou I.G.P. ou comportant des équipements spéciaux importants, des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- d) à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même Code.

2) D'autre part les dispositions relatives au principe d'antériorité consacré par le code de la Construction demeurent applicables, à savoir:

"Art. L 112-16. -Loi 80-502 du 04 juillet 1980: - Les dommages causés aux occupants de bâtiments par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

3) Une protection efficace des élevages suppose au préalable le respect par l'éleveur des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment celles relatives à la capacité d'accueil des bâtiments, au stockage et la gestion des effluents, et la mise aux normes des installations.

## **LOI DE SOLIDARITE ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Article L.111.3 du code rural

Loi sur la Solidarité et les renouvellements urbains n° 2000 - 1208 du 13/Décembre /2000 ( J.O. du 14/12/2000), Article 204

Loi relative au Développement des Territoires Ruraux n° 2005-157 du 23 Février 2005 ( J.O. du 24/02/2005), Article 79.

L'article L.111.3 du code rural est ainsi rédigé:

" Art. 111-3.

" Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes."

" Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir comptes de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

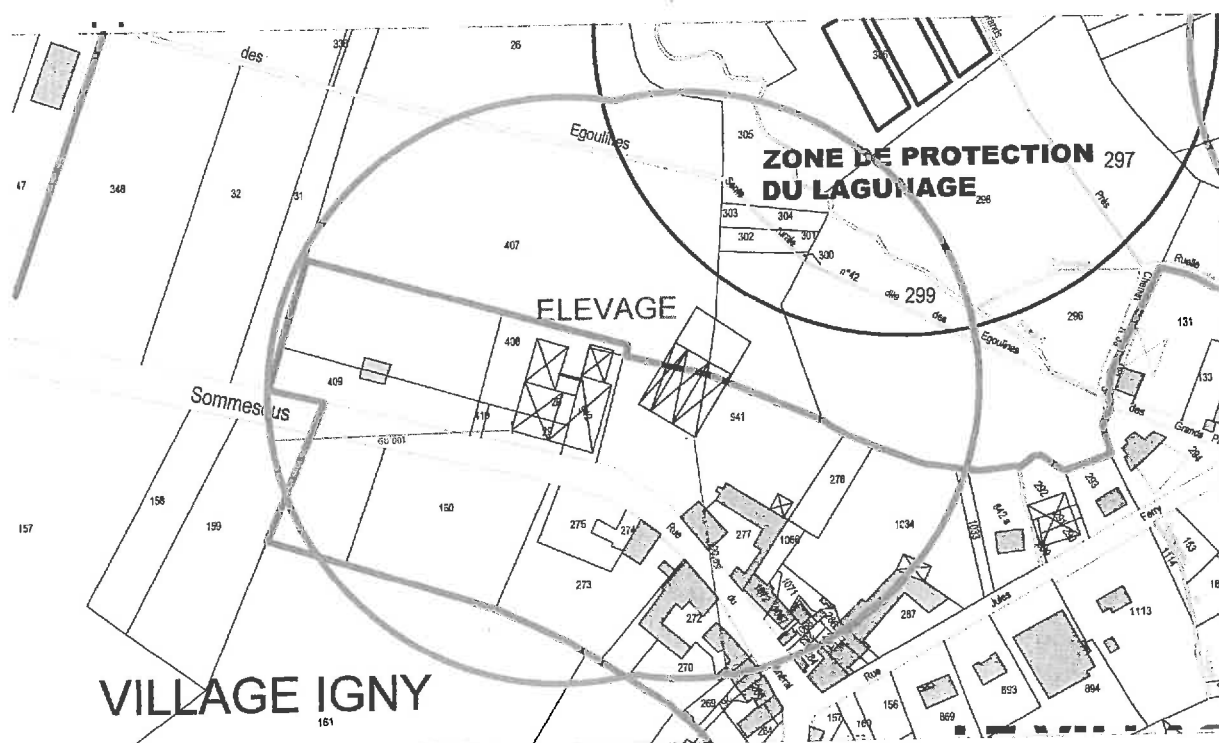
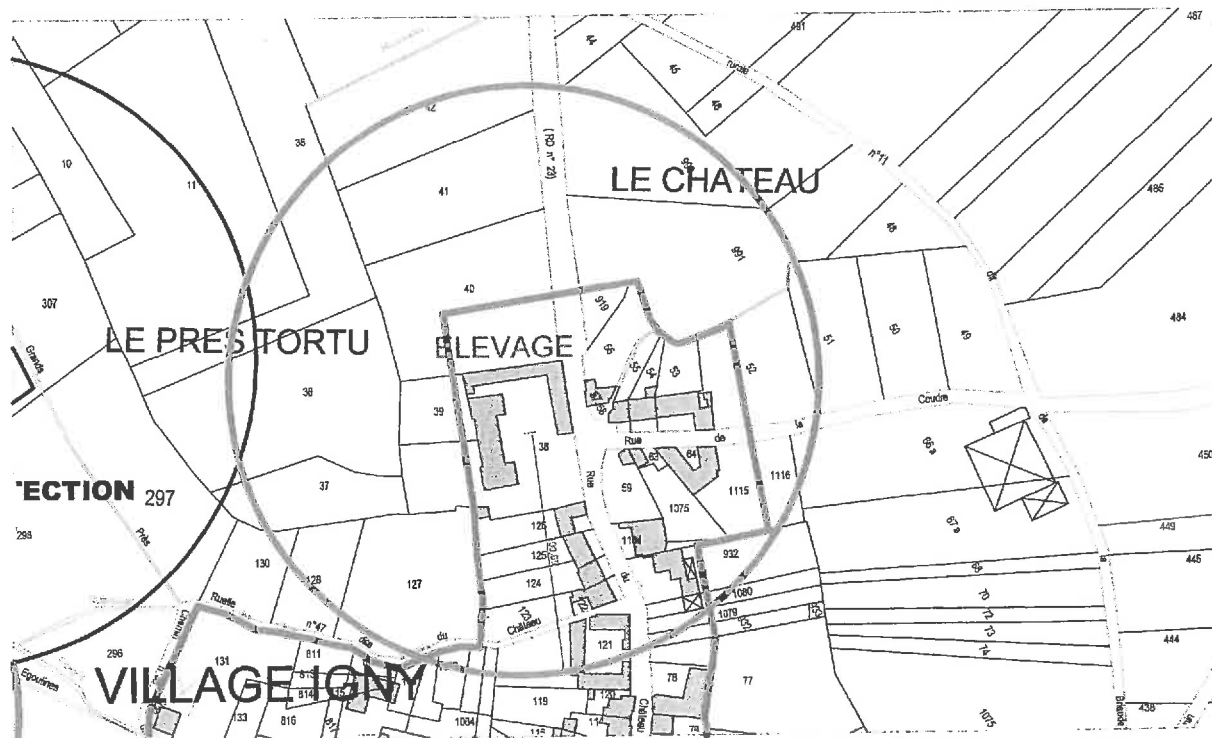
" Dans les secteurs où des règles ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisées, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

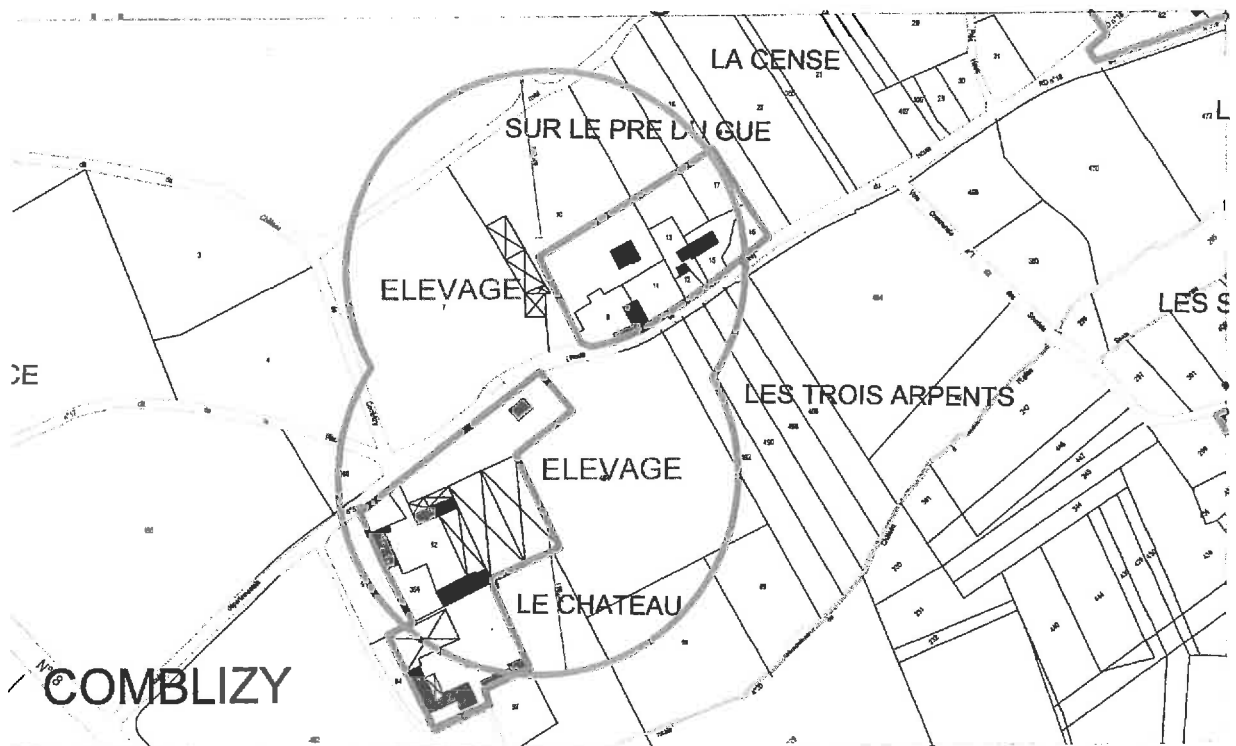
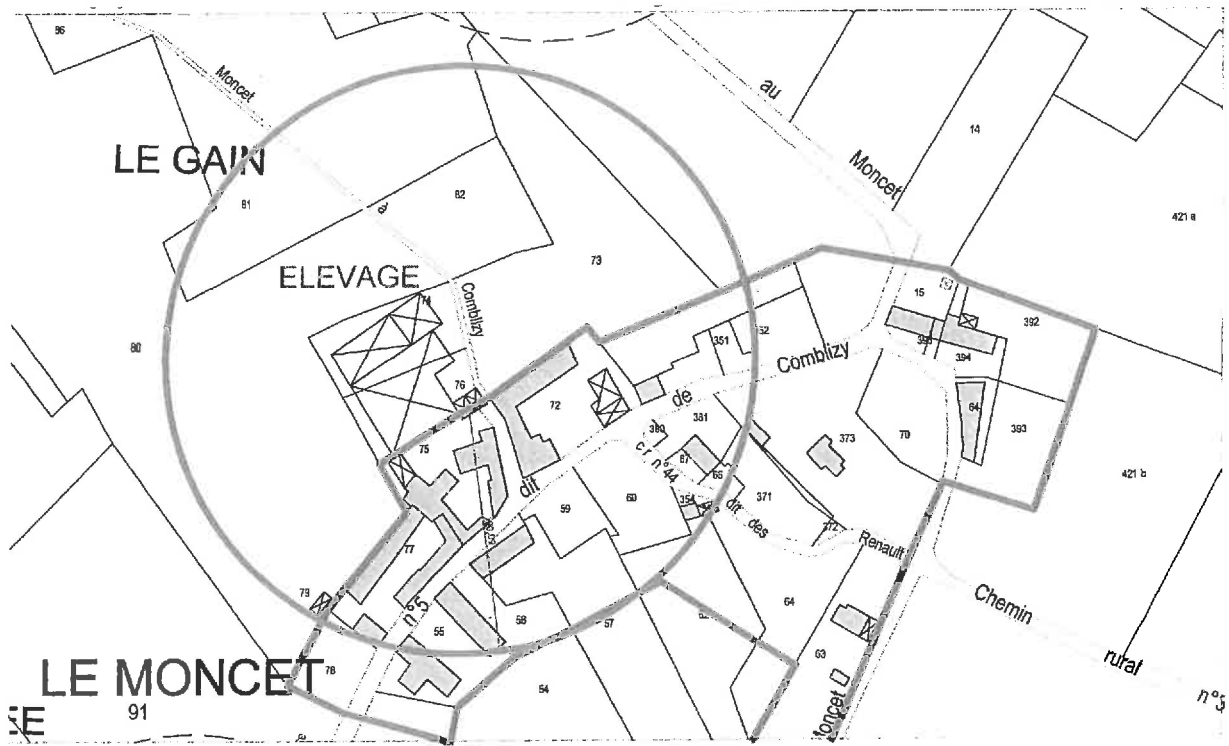
" Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être

autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

## SITUATION GEOGRAPHIQUE DES ELEVAGES EN ZONES URBAINES





### **1.1.5. LA VOIRIE ET LES RESEAUX**

#### **Gestion de l'eau :**

La commune d'Igny-Comblizy ne possède pas de captage. Elle est alimentée en eau potable à partir du captage situé sur la commune du Breuil, au lieu-dit « Les Hautes Salles », géré par le syndicat « SEPE ».

Il existe un certain nombre de puits privés destinés à l'alimentation en eau potable.

#### **Assainissement :**

La commune est équipée d'un traitement des eaux usées par lagunage. Le zonage de l'assainissement a été terminé en juillet 2005, après enquête publique.

Il se situe au nord du village d'Igny. Sa capacité est de 400 EH et convient au nombre d'habitants du village évalué à 200 habitants.

**Toute construction devra se situer à plus de 100 m de cette installation.**

Sur le reste du territoire l'assainissement se réalise de façon autonome.

#### **Remembrement :**

La municipalité a décidé par délibération n°1811 en date du 07 avril 2005, la demande auprès du Conseil général, d'un premier remembrement.

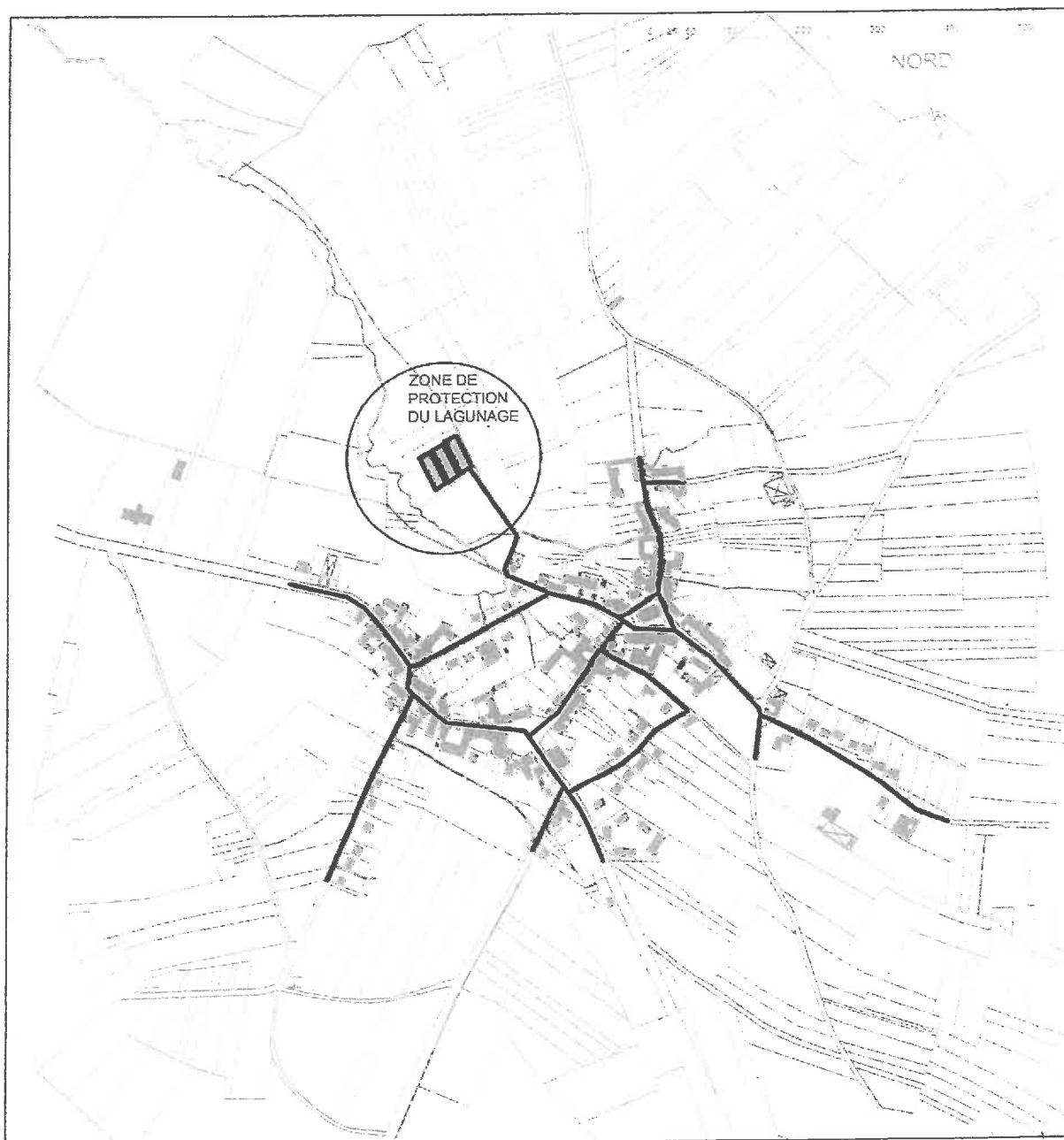
#### **Déchets :**

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers de la marne approuvé le 18 juin 1996 a fait l'objet d'une révision adoptée par la commission consultative lors de la séance du 25 juin 2002. Il a été approuvé le 18 décembre 2003 par arrêté préfectoral.

La compétence d'élimination des déchets dépend de la Communauté de Communes des Côteaux de la Marne.

#### **Voiries :**

La commune est traversée par les départementales RD 18 et RD 23.



## PLAN DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

## 1.2. LA POPULATION

Au recensement de 1999, la population sans double comptage était de 371 habitants.

En 2006, la population municipale est de 425 habitants dont 275 sur Le village d'Igny.

Sur la dernière décennie on constate une augmentation de l'ordre de 14%.

### 1.2.1. VARIATION DE LA POPULATION

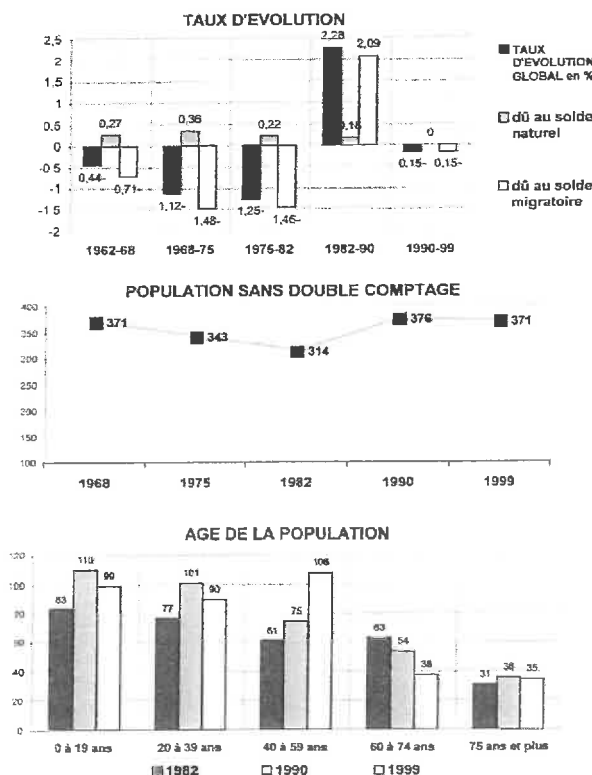
Le nombre d'habitants a diminué entre 1968 et 1982 avec un taux d'évolution global moyen de -1.47%. Suite à cette période de régression la population a augmenté et retrouvé le même niveau qu'en 1968 au dernier recensement de 1999.

Le taux d'évolution global sur la période 1982-1999 était positif mais sur la dernière période 1990-99 celui-ci n'a pas évolué.

On constate une baisse de la jeune population âgée entre 0 et 19 ans de l'ordre de 11 individus, de même pour la tranche d'âge des 20-39 ans. Par contre la tranche d'âge des 40-59 ans a augmenté de 44% (33 individus).

Le taux de natalité est équivalent au taux de mortalité durant la période 1990-99 (+9.21 pour mille) et le solde migratoire est négatif (-0.15 pour mille).

Le taux de variation annuel de la population est de -0.15%. Le taux de solde naturel étant neutre, on constate une évasion de la population.





Au point de vue des ménages, au recensement de 1999, 88% de ceux-ci sont des familles, dont 19.6% sont des couples sans enfants. Parmi ces familles, 7.6% sont des familles monoparentales avec une équivalence entre les hommes seuls avec enfants et les femmes seules avec enfants.

Les personnes vivant seules représentaient 10.9% principalement des femmes.

Durant la période 2000-2005, la commune a enregistré 22 naissances et 21 décès.

Depuis le recensement de 1999, la population municipale a augmentée de 54 personnes.

### **1.2.2. SCOLARITE**

La commune possède une école abritant trois classes : 1 maternelle et 2 primaires du CP au CM2.

La commune a réalisé des travaux d'extension de l'école dernièrement afin d'harmoniser sa capacité avec le nombre d'élèves en augmentation. Elle a ainsi amélioré les conditions d'accueil de la maternelle qui possède désormais une salle de motricité pour les pratiques sportives.

L'école est dotée d'une cantine, accueillant 25 élèves au maximum.

La commune possède également une garderie scolaire accueillant les élèves le matin.

L'école compte 60 élèves répartis presque également entre les élèves de maternelle et les élèves de primaire . Parmi ces élèves une vingtaine proviennent de la commune voisine de Nesles Le Respons.

Le transport scolaire est assuré conjointement par les communes de Nesles-Le-Respons et Troissy.

Les élèves de 12 à 15 ans sont scolarisés au collège de Dormans et les lycéens dépendent d'Epernay.

### 1.2.3. LA POPULATION ACTIVE

Au dernier recensement de 1999, la population active comptait 176 individus, avec un taux de chômage de 9.10%.

La plupart des actifs ayant un emploi, travaillent en dehors de la commune, soit 76% de ceux-ci dont 8.1% ayant un emploi en dehors du département.

La majorité des emplois sur la commune concerne le domaine agricole et viticole.

#### CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE

| POPULATION ACTIVE TOTALE | recensement 1999    | chomeurs en 1999    | chomeurs en 1999    |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                          | nombre de personnes | depuis plus d'un an | nombre de personnes |
| 15 à 24 ans              | 29                  | 1                   | 5                   |
| 25 à 49 ans              | 114                 | 6                   | 8                   |
| 50 ans et plus           | 33                  | 2                   | 3                   |
| <b>ensemble</b>          | <b>176</b>          | <b>9</b>            | <b>9,10%</b>        |

|                                                     | 1999 en nombre | évolution de 90 à 99 en % |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------------------|
| <b>ACTIFS AYANT UN EMPLOI</b>                       | <b>159</b>     | <b>1,90%</b>              |
| travaillent et résident dans la même commune        | 38             | -36,70%                   |
| travaillent et résident dans 2 communes différentes | 121            | 26,00%                    |
| dont                                                |                |                           |
| dans la même unité urbaine                          |                |                           |
| dans le même département                            | 108            | 25,60%                    |
| dans un autre département                           | 13             | 30%                       |

|                                                                              |            | Part des...   |               |                |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|----------------|
| Population de 15 ans ou plus par tranche d'âge et catégorie professionnelles | 1999       | 15-29 ans     | 30-49 ans     | 50 ans ou plus |
| <b>ensemble</b>                                                              | <b>300</b> | <b>26,70%</b> | <b>41,30%</b> | <b>32%</b>     |
| agriculteurs exploitants                                                     | 20         | 0             | 80%           | 20%            |
| artisans commerçants chefs d'entreprises                                     | 12         | 0             | 66,70%        | 33,30%         |
| cadres professions intellectuelles sup.                                      | 8          | 0             | 100%          |                |
| professions intermédiaires                                                   | 20         | 20%           | 80%           |                |
| employés                                                                     | 28         | 14,30%        | 85,70%        |                |
| ouvriers                                                                     | 72         | 27,80%        | 61,10%        |                |
| retraités                                                                    | 64         |               |               | 100%           |
| autres sans activité professionnelle                                         | 76         | 68,40%        | 10,50%        | 21,10%         |

### 1.3. LES LOGEMENTS

Entre 1990 et 1999, le parc de logements a connu une diminution de -2.5%. Cependant cette diminution est due au recul de -33.3% des résidences secondaires tandis que les résidences principales augmentaient de 4.4%.

#### 1.3.1. TYPLOGIE DES LOGEMENTS

Sur 198 logements, 143 sont des résidences principales, dont 76.9% sont des logements de 4 pièces et plus et 56.6% ont été construites avant 1949.

La part des logements individuels est prépondérante. Cependant 3.1% des logements sont des logements collectifs (Logements locatifs publics du Toit Champenois).

Presque 10% des résidences principales ont été construites après 1990.

#### RECENSEMENT DES LOGEMENTS SELON LE TYPE ET L'EPOQUE

| TYPE DE LOGEMENTS                 | 1999 | en % | évolution 1990-1999 |
|-----------------------------------|------|------|---------------------|
| ENSEMBLE                          | 198  | 100  | -2,50%              |
| résidences principales            | 143  | 74,5 | 4,40%               |
| résidences secondaires            | 26   | 13,5 | 33,30%              |
| logements occasionnels            | 2    | 1    | 50%                 |
| logements vacants                 | 21   | 10,9 | 23,50%              |
| part de logements individuels     | 186  | 96,9 | -3,60%              |
| logements dans immeuble collectif | 12   | 3,1  | 50,00%              |

| RESIDENCES PRINCIPALES selon l'époque d'achèvement | 1999 | en %  | évolution 1990-1999 |
|----------------------------------------------------|------|-------|---------------------|
| ENSEMBLE                                           | 143  | 100   | 4,40%               |
| avant 1949                                         | 81   | 56,6  | 5,20%               |
| 1949 à 1974                                        | 9    | 6,30% | 40%                 |
| 1975 à 1989                                        | 40   | 28    | 11,10%              |
| 1990 à 1999                                        | 13   | 9,10% |                     |

| RESIDENCES PRINCIPALES selon le nombre de pièces | 1999 | en %  | évolution 1990-1999 |
|--------------------------------------------------|------|-------|---------------------|
| ENSEMBLE                                         | 143  | 100   | 4,40%               |
| 1 pièce                                          | 1    | 0,7   | 0                   |
| 2 pièces                                         | 7    | 4,90% | 0                   |
| 3 pièces                                         | 25   | 17,5  | 0                   |
| 4 pièces et plus                                 | 110  | 76,9  | 5,80%               |

### 1.3.2.L' OCCUPATION DES LOGEMENTS

La plupart des occupants sont propriétaires de leurs logements (73.4%) et appartiennent à la tranche d'âge des 30-59 ans (88% des résidences principales). 18.2% des occupants sont locataires pour la moitié dans les logements HLM. Seulement 6 résidences principales sont occupées par les moins de 30 ans.

#### RECENSEMENT DES LOGEMENTS SELON LE CONFORT ET LE TYPE D'OCCUPATION

| CONFORT                                  | 1999 | en %   | évolution 90 à 99 en % |
|------------------------------------------|------|--------|------------------------|
| ENSEMBLE                                 | 143  | 100    | 4,40%                  |
| ni baignoire, ni douche                  | 7    | 4,9    | 63,20%                 |
| chauffage central (y compris électrique) | 70   | 49     | 42,90%                 |
| sans chauffage central                   | 73   | 51     | 17%                    |
| garage, parking                          | 102  | 71,3   |                        |
| 2 salles d'eau                           | 15   | 10,50% |                        |

| STATUT D'OCCUPATION     | 1999 en nombre | 1999 en % | évolution 90 à 99 en % | nombre de personnes |
|-------------------------|----------------|-----------|------------------------|---------------------|
| ENSEMBLE                | 143            | 100       | 4,40%                  | 370                 |
| propriétaires           | 105            | 73,4      | 9,40%                  | 271                 |
| locataires              | 26             | 18,2      | 13%                    | 78                  |
| dont logements privés   | 12             | 8,4       | 14,30%                 | 38                  |
| dont HLM                | 12             | 8,4       | -33,30%                | 37                  |
| dont meublés            | 2              | 1,40%     |                        | 3                   |
| dont logés gratuitement | 12             | 8,40%     | -33,30%                | 21                  |

| AGE DE LA PERSONNE DE REFERENCE | NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES | NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR LOGEMENT 1999 | NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR LOGEMENT 1990 |
|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| ENSEMBLE                        | 143                              | 2,6                                         | 2,7                                         |
| moins de 30 ans                 | 6                                | 3                                           | 2,5                                         |
| de 30 à 59 ans                  | 88                               | 3,1                                         | 3,5                                         |
| 60 ans et plus                  | 49                               | 1,7                                         | 1,9                                         |

Au recensement de 1999, 34.3% des logements étaient occupés depuis moins de 9

ans dont 13.3% depuis moins de 2 ans dont la majorité des occupants étaient âgés de moins de 30 ans.

On constate une rotation convenable de l'occupation des logements et l'arrivée certes un peu succincte, de jeunes familles sur la commune.

### RECENSEMENT DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LES OCCUPANTS

| RESIDENCE PRINCIPALE selon la taille des ménages | nombre en 1999 | % en 1999 | évolution 1990 à 1999 en % |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------|----------------------------|
| ENSEMBLE                                         | 143            | 100       | 4,40%                      |
| 1 personne                                       | 33             | 23,1      | 3,10%                      |
| 2 personnes                                      | 47             | 32,9      | 23,70%                     |
| 3 personnes                                      | 24             | 16,8      | 0                          |
| 4 personnes                                      | 27             | 18,9      | -3,60%                     |
| 5 personnes                                      | 9              | 6,3       | 0                          |
| 6 personnes et plus                              | 3              | 2,1       | -50%                       |

| DATE D'EMMENAGEMENT | ENSEMBLE | logement occupés depuis moins de 2 ans | logement occupés depuis 2 ans à 9 ans | logement occupés depuis plus de 9 ans |
|---------------------|----------|----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| nombre de ménages   | 143      | 19                                     | 30                                    | 94                                    |
| en %                | 100      | 13,30%                                 | 21%                                   | 65,70%                                |
| nombre de personnes | 370      | 59                                     | 85                                    | 226                                   |
| en %                | 100      | 15,90%                                 | 23%                                   | 61,10%                                |

| DATE D'EMMENAGEMENT selon l'âge de la personne de référence | ENSEMBLE DES MENAGES | part des ménages occupant leur logement depuis moins de 2 ans en % | part des ménages occupant leur logement depuis de 2 ans à 9 ans en % | part des ménages occupant leur logement depuis plus de 9 ans en % |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ENSEMBLE                                                    | 143                  | 13,30%                                                             | 21%                                                                  | 65,70%                                                            |
| de 15 à 29 ans                                              | 6                    | 66,70%                                                             | 16,70%                                                               | 16,70%                                                            |
| de 30 à 39 ans                                              | 32                   | 37,50%                                                             | 37,50%                                                               | 25%                                                               |
| de 40 à 49 ans                                              | 32                   | 3,10%                                                              | 28,10%                                                               | 68,80%                                                            |
| de 50 à 59 ans                                              | 24                   | 4,20%                                                              | 16,70%                                                               | 79,20%                                                            |
| de 60 à 74 ans                                              | 23                   | 4,30%                                                              | 13%                                                                  | 82,60%                                                            |
| de 75 ans et plus                                           | 26                   | 0%                                                                 | 3,80%                                                                | 96,20%                                                            |

### **1.3.3. EVOLUTION RECENTE DU PARC DE LOGEMENTS**

Depuis 1999, l'extension de la commune se fait de façon régulière.

Entre 2000 et 2005 (1<sup>er</sup> semestre) une vingtaine de permis de construire et autant de déclarations de travaux ont été déposés (constructions neuves et réhabilitation confondus).

Depuis 2001, 5 habitations ont changé de propriétaires.

Aussi la part de logements vacants relevé au dernier recensement (10.9% soit 21 logements) est en diminution. Actuellement, la municipalité recense six maisons inhabitées.

La présence de l'école maternelle et primaire sur le territoire communal reste un attrait majeur pour les jeunes familles.

L'évasion de la population remarquée au recensement de 1999 semble enrayée.

## **1.4. LES ACTIVITES**

### **1.4.1. NIVEAU D'EQUIPEMENT**

Au regard de l'inventaire communal, le taux d'équipement de la commune est nul.

Aucun commerce n'est recensé sur le territoire communal, seuls deux débits de boisson se maintiennent.

La commune bénéficie des équipements de la commune Dormans, située à 9 km.

### **1.4.2. ACTIVITES ECONOMIQUES**

La commune compte peu d'activités.

Mise à part les activités agricoles, d'élevage ou de viticulture, on recense sur le territoire :

- Une scierie
- Deux maçons
- Un couvreur
- Un ensemble hôtelier « Le Ru Jacquier »
- Un gîte rural au « Clos Milon »
- Une infirmière
- Deux entreprises de travaux en bâtiment.

On recense actuellement trois entreprises qui souhaitent s'installer sur le territoire, dont un maçon, un gîte rural et une entreprise de champagnisation.

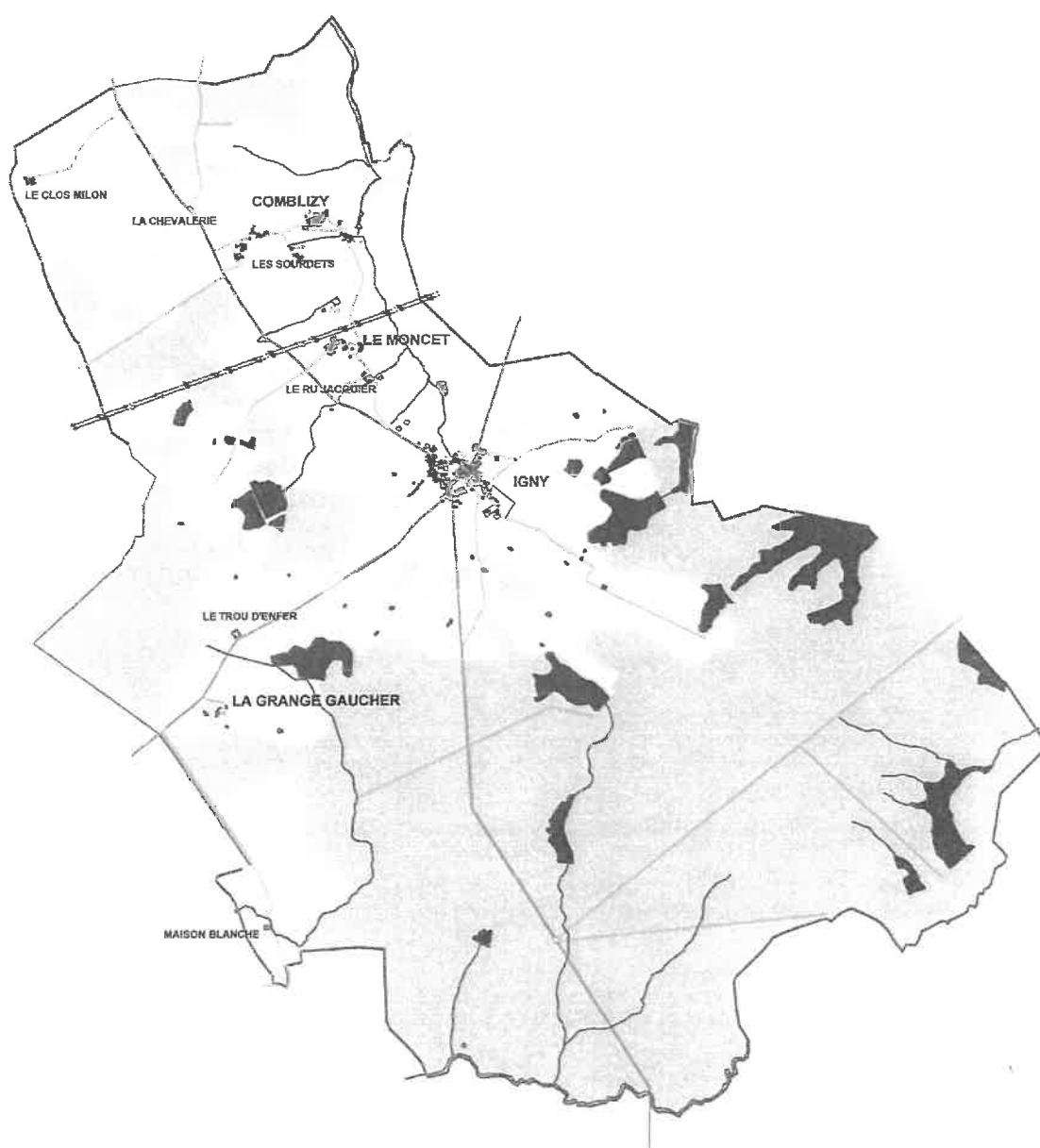
## 2. ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE

### 2.1. POINT DE VUE PAYSAGER

La préservation du paysage actuel, un enjeu essentiel.

« Le calme, le ruissellement des eaux, une végétation abondante, telle est l'image que l'on retient de cette idylle campagnarde. Le repos est ici le maître mot entre pâtis, forêts et étangs »

Dans un paysage rural, le territoire communal est composé de différentes entités urbaines.



TERRITOIRE COMMUNAL

La présence de la forêt au sud de la commune est remarquable. Les terres agricoles entourent les entités urbaines et on trouve fréquemment des haies et bosquets qui agrémentent l'ensemble.

La présence de l'eau par les nombreux ruisseaux et étangs qualifie l'espace rural.

Le relief dû à la vallée du Flagot, donne un aspect protégé des entités telles que le Château Ru Jacquier, Le Moncet et l'Eglise de Comblizy.



**Le Ru Jacquier**



**Le Moncet**



**L'église Comblizy**

Le caractère rural et la présence parsemée de la végétation donnent un aspect protégé des vues lointaines des entités urbaines.



**Vue d'Igny, RD n°18 à l'est et au sud.**



**Vue d'Igny RD n°23 au sud**



**Vue rue des Cordiers au sud.**



## 2.2. RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT

### 2.2.1. le projet d'aménagement au lieu dit des Egoulines

Cette entité foncière est composée de deux parcelles, l'une au bord de la RD 18 où se situe le bâtiment d'exploitation et l'autre en contre bas, descendant vers le ruisseau « le Flagot ». La première parcelle est entourée d'une haie persistante, et la deuxième comporte au sud et à l'ouest une haie large plantée de noisetiers et autres arbustes.



Vues de la RD 23 au nord, du terrain des Egoulines



En 2005, la demande de l'élaboration de la carte communale s'est justifiée par le projet de lotissement au lieu dit « Les Egoulines » comprenant dans une première approche l'implantation d'un lotissement. Compte tenu des risques de glissement de terrain signalés sur la partie basse du terrain, le projet a été abandonné.

A ce jour, un projet de réhabilitation des locaux existants est envisagé afin d'y installer un institut médico-social destiné à l'accueil médicalisé de personnes âgées.

Ce type d'équipement fait défaut aujourd'hui dans la marne.

Ce projet d'implantation apporte des perspectives de développement économique notamment au niveau de l'emploi.

Le développement futur du pôle santé est envisagé avec la possibilité ultérieure de construire de l'habitat destiné aux personnes âgées sur la parcelle nord contiguë. Cet habitat peu dense serait conçu selon la démarche HQE.

Le périmètre délimité exclut la partie basse du terrain susceptible de subir des glissements de terrains. Ainsi une zone de protection par rapport au ruisseau « Le Flagot » et à cette zone à risque est créée. Le périmètre est limité à 1 hectare sur la parcelle basse.

La haie entourant le terrain est un élément remarquable du paysage, elle protège le site à l'ouest des vents dominants. Il est souhaitable de la conserver.

#### **2.2.2. les extensions urbaines**

Sur le reste du territoire, il conviendra de maîtriser les extensions urbaines à proximité des centres urbanisés, en préservant le caractère paysagé de ceux-ci.

### **3. LE PARTI D'AMENAGEMENT**

La municipalité souhaite permettre le développement de la commune dans un souci de préservation du paysage et de conservation du caractère rural de l'ensemble des zones construites actuelles.

#### **3.1. PERIMETRES DES ZONES CONSTRUCTIBLES**

Tout en permettant aux propriétaires occupants de s'agrandir dans le cadre de leurs unités foncières principalement composées de parcelles de jardins plantées de hauts arbres, il convient de préserver les terres agricoles limitrophes.

La municipalité entend préserver les hameaux sans autoriser les extensions conséquentes mais en laissant la possibilité de consolider l'existant.

**Au village d'Igny**, le périmètre consolide le contour de la zone actuellement urbanisée, en élargissant la zone constructible face aux constructions existantes, en respectant les zones actuellement viabilisées par la présence du réseau d'eaux usées et en respectant les unités foncières existantes.

A l'entrée ouest du village la zone constructible s'étend jusqu'à la dernière parcelle construite. La zone agricole existante entre l'entrée du village et le site des Egoulines est maintenue en zone agricole.

Le long de la rue des Cordiers, la zone s'étend à l'ouest face aux constructions existantes afin de créer un front urbain symétrique.

Aux abords de l'entrée de village le long de la RD 23 au sud du village, le périmètre englobe une partie des parcelles situées à proximité de la zone actuellement urbanisée.

Au sud de la rue de l'étang où se situe actuellement la scierie aujourd'hui en activité la zone englobe l'ensemble des parcelles jusqu'à la limite de la sente rurale n°37. La viabilisation des terrains situés à l'arrière des parcelles limitrophes de la voirie se réaliserait dans le domaine privé se raccordant sur le réseau situé dans la rue. Cette zone pourrait par la suite évoluer dans le cas où l'activité économique existante venait à disparaître.

Au nord du village, le périmètre englobe une partie de la parcelle juxtaposant la zone actuellement urbanisée afin de permettre une extension de la ferme attenante, respectant ainsi l'unité foncière existante.

**Au château Ru Jacquier**, le périmètre constructible concerne les parcelles actuellement construites.

**Au Moncet**, le périmètre tend à consolider l'ensemble du hameau, abritant des fermes en respectant les unités foncières actuelles. La densité des constructions étant faible, la possibilité d'une densification plus importante dans le secteur actuellement urbanisé est envisageable.

**A l'Eglise de Comblizy**, seuls les terrains supportant des constructions et les parcelles attenantes ou limitrophes aux propriétés sont inscrites dans le périmètre constructible afin de permettre une extension maîtrisée dans le cadre des unités foncières existantes.

**A Comblizy**, les parcelles limitrophes des parcelles supportant des constructions le long de la rue Plume Coq sont incluses dans le périmètre constructible, afin de permettre une extension maîtrisée du hameau.

**Aux lieux dits « Sur le pré du gué » , « Le château », « Le clos Milon » et « La chevalerie » , « Le trou d'enfer » et « La maison Blanche » , « La petite ferme »** située aux abords de la Grange Gaucher, les périmètres englobent les unités foncières correspondantes, sans permettre d'extensions limitrophes.

**A la Grange Gaucher**, le périmètre constructible contient les parcelles supportant des constructions ainsi que les parcelles attenantes où se situent les jardins plantés d'arbres à hautes tiges, dans le souci de respecter les unités foncières existantes.

### 3.2. INCIDENCES DES CHOIX RETENUS

Dans un souci de préserver le paysage et de maintenir le caractère rural de celui-ci, l'implantation des périmètres constructibles tendent à :

- Permettre d'augmenter le nombre d'habitants en maîtrisant le développement urbain de la commune. Le système d'assainissement par lagunage d'une capacité de 200 EH, permet d'entrevoir une augmentation significative de la population du village centre d'Igny.
- Maîtriser le changement d'affectation de la zone des « Egoulines » engendrée par la disparition de l'activité en s'impliquant dans un projet de réhabilitation et de développement économique de la commune par l'implantation possible d'un institut médico-social destiné à l'accueil médicalisé de personnes âgées.
- Pérenniser l'effectif scolaire.
- Consolider l'espace urbain de la commune notamment au « village d'Igny », avec la possibilité du maintien de la plus jeune population au village.
- Permettre la densification des constructions dans les hameaux, dans le cadre des unités foncières existantes en respectant le caractère rural de ceux-ci.