

ICHY

Seine et Marne

CARTE COMMUNALE

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Mairie d'Ichy

8 rue d'Obsonville

77890 Ichy

Tél. : 01.64.28.71.64

Fax : 01.64.28.71.64

Urbanisme


Paysage

Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS

tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr



ICHY

CARTE COMMUNALE

Rédacteur du rapport :

Agence Rivière - Letellier 52 rue Saint Georges 75009 Paris

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PRESENTATION	4
AVANT PROPOS	5
A. SITUATION GENERALE	6
A.1. Situation géographique	6
A.2. Caractère général de l'évolution récente du secteur	7
A.3. Caractère général de l'évolution récente de la commune	8
B. APERÇU HISTORIQUE	9
C. LE CADRE JURIDIQUE ET INSTITUTIONNEL	11
I ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	18
<i>I – A. Caractère général de l'environnement naturel</i>	19
<i>I – A.1. Le relief</i> 19	
<i>I – A.2. Le contexte géologique</i>	20
<i>I – A.3. Le contexte hydrologique</i>	23
<i>I – A.4. La faune et la flore</i>	23
<i>I – B. Caractère général du grand paysage</i>	24
<i>I – B.1. L'évolution récente</i>	24
<i>I – B.2. Les éléments de composition</i>	25
<i>I – C. Caractère général de l'environnement bâti</i>	29
<i>I – C.1. L'armature urbaine du village</i>	29
<i>I – C.2. Les grands traits de la morphologie des espaces bâtis</i>	31
<i>I – D. Les éléments remarquables du patrimoine bâti</i>	34
<i>I – E. Les enjeux</i>	35
<i>I – E.1. L'approche environnementale par les documents supra-communaux</i>	35
<i>I – E.2. Le grand paysage</i>	36
<i>I – E.3. Le paysage urbain</i>	37
<i>I – E.4. La structure urbaine</i>	41

II DIAGNOSTIC	42
II – A. Evolution socio-démographique et logements.....	41
II – A.1. Une population qui décroît depuis 1999.....	42
II – A.2. Une croissance sensible du parc des résidences principales et une augmentation du nombre des logements vacants	42
II – A.3. La majorité des ménages vit dans le même logement depuis plus de 10 ans.....	43
II – A.4. Une grande majorité de propriétaires.	43
Bilan et perspectives d'évolution	42
II – B. Les activités et emplois	45
II – B.1. Situation actuelle.....	45
II – B.2. Une plus grande mobilité de la population active	46
II – B.3. L'agriculture	47
II – B.4. Les activités artisanales.....	47
II – B.5. L'activité commerciale et les services.....	47
Bilan et perspectives d'évolution	42
II – C. Les équipements.....	51
Situation actuelle	51
Bilan et perspectives d'évolution	55

III EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES

III – 1. Les choix retenus pour établir la carte	55
III – 2. Les justifications de la délimitation du périmètre constructible.....	57

IV EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

IV-1. sur les milieux naturels et la biodiversité	69
IV-2. sur les paysages.....	70
IV-3. sur le milieu physique	71
IV-4. sur les milieux urbains et leurs abords	73
IV-5. sur l'environnement socioéconomique.....	73

PRESENTATION

AVANT PROPOS

L'élaboration de la carte communale concerne le territoire communal d'Ichy (Seine-et-Marne), lequel s'étend sur environ 7,80 km² et accueillait (recensement INSEE) 159 habitants en 2009.

La municipalité a décidé d'élaborer une carte communale pour atteindre les objectifs suivants :

- Déterminer les endroits propices à la construction de nouveaux logements ou à la réhabilitation d'anciens corps de ferme n'étant plus en activité ;
- Maintenir l'identité villageoise, notamment en assurant la construction dans la continuité du bâti existant.

A. SITUATION GENERALE

A.1. Situation géographique

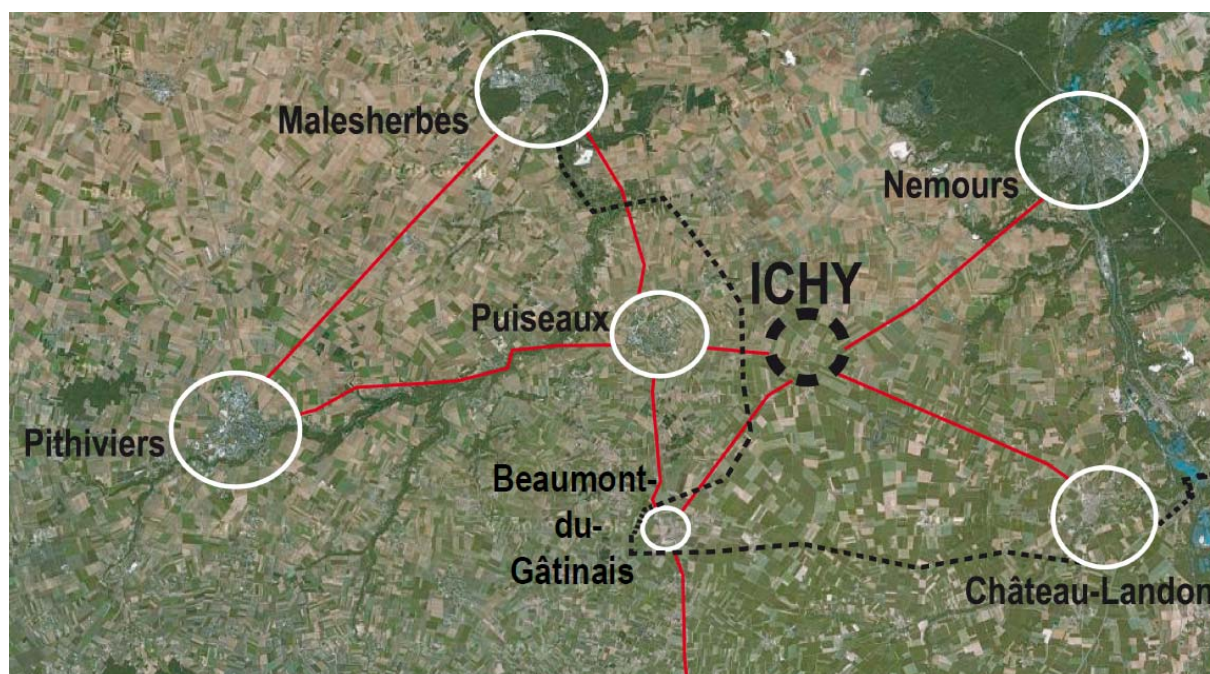
Située dans le sud-est de la Seine-et-Marne, la commune d'Ichy appartient à l'arrondissement de Fontainebleau et au canton de Château-Landon.

Les communes limitrophes sont :

- Au nord, Burcy,
- A l'ouest, Bromeilles (Loiret),
- Au sud, Arville,
- A l'est, Aufferville et Obsonville.

La commune est traversée par plusieurs axes routiers sur son territoire communal : la RD 403 vers Nemours et Beaumont-du-Gâtinais, la RD 103a vers Obsonville et Beaumont-du-Gâtinais, et la RD 7 vers Puiseaux et Château-Landon.

La gare SNCF la plus proche est celle de Nemours-Saint-Pierre (à Saint-Pierre-lès-Nemours), à 13,8 km d'Ichy environ.



Source : Google Maps

A.2. Caractère général de l'évolution récente du secteur

Après une légère décroissance entre 1975 et 1982, la population du canton de Château-Landon croît rapidement : 11 299 habitants en 1982 et 14 054 en 2006. Cette croissance s'explique par un solde migratoire important entre 1982 et 1990 (+1,9%), s'accompagnant d'une hausse du taux de natalité et d'une baisse du taux de mortalité dès 1982.

Le nombre d'actifs ayant un emploi est en hausse et le taux de chômage baisse sensiblement depuis 1999. On note que les actifs sont également plus nombreux à travailler à une distance plus élevée de leur lieu de résidence : une majorité travaille dans le même département, mais 26,6% travaillent dans un autre département d'Ile-de-France ou une autre région en France métropolitaine (contre 23,2% en 1999).

L'identité rurale du secteur reste forte avec une économie agricole dominante. Le développement industriel et commercial, ainsi que les grands équipements, se concentrent sur les pôles voisins de Puiseaux, Souppes-sur-Loing et Château-Landon.

La Communauté de Communes Gâtinais-Val de Loing¹, créée le 1^{er} janvier 2010, regroupe 20 communes dont Ichy, et prend en charge le développement économique, la petite enfance (création d'un relais d'assistantes maternelles), la mise en place d'un service de transport à la demande et les ordures ménagères.

Communauté de communes Gâtinais-Val de Loing



Source : IGN

¹ La communauté de communes Gâtinais-Val de Loing comprend : Arville, Aufferville, Beaumont-du-Gâtinais, Bougligny, Bransles, Chaintreaux, Château-Landon, Chenou, Egreville, Gironville, Ichy, Lorrez-le-Bocage, la Madeleine-sur-Loing, Maisoncelles-en-Gâtinais, Mondreville, Obsonville, Poligny, Souppes-sur-Loing, Vaux-le-Lunain et Villebéon.

A.3. Caractère général de l'évolution récente de la commune

La vocation agricole de la commune est dominante. Les espaces naturels (boisements, espaces agricoles, milieux humides...) occupent 97.8% de la surface communale.

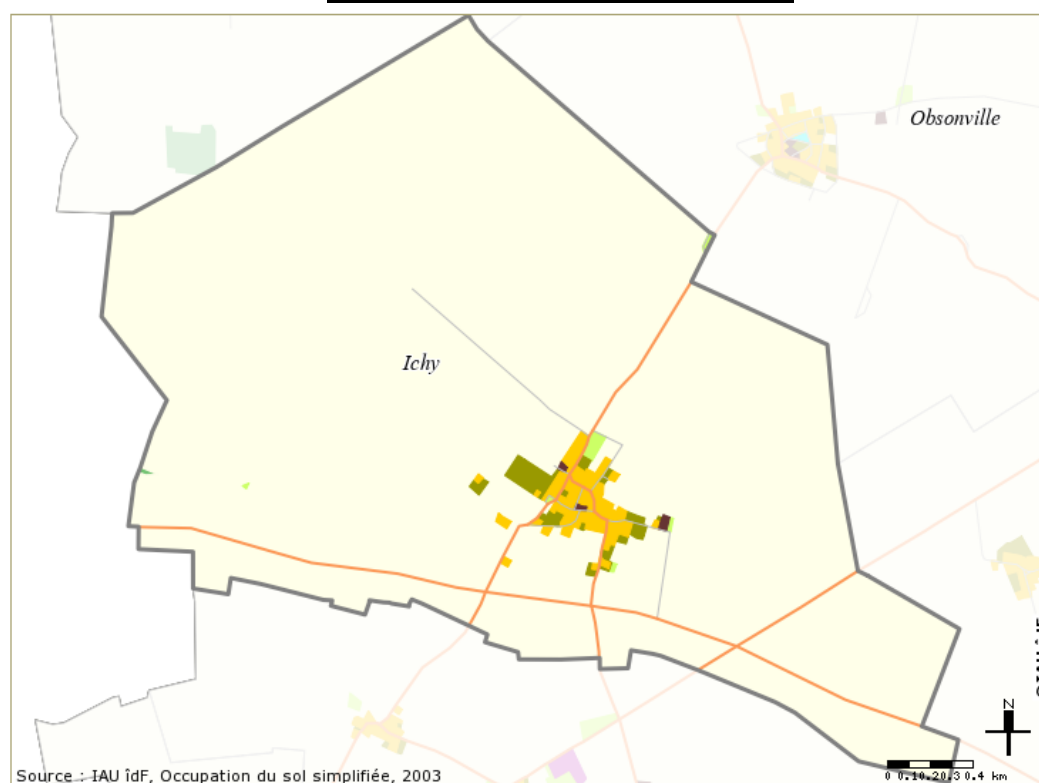
Grâce à sa position géographique à l'écart des grands pôles urbains, Ichy, tout comme les villages limitrophes, garde son identité caractéristique de ruralité.

On note une baisse importante de la population d'Ichy entre 1975 et 1982, due à un solde naturel et un solde migratoire négatifs. A partir de la fin des années 1980, la population croît à nouveau.

Ichy garde son caractère rural, au cœur d'une plaine calcaire caractérisée par l'absence de variations topographiques. Les exploitations agricoles sont d'ailleurs nombreuses (on en recense 10 sur le territoire communal), et font de l'agriculture la première activité d'Ichy.

Le développement urbain d'Ichy reste faible ; en effet, très peu de nouvelles constructions ont vu le jour ces vingt dernières années.

Occupation du sol simplifiée (2003)



Légende

Transport

- Autoroutes
- Nationales
- Voies ferrées
- Départementales
- Réseau routier

Occupation du sol simplifiée

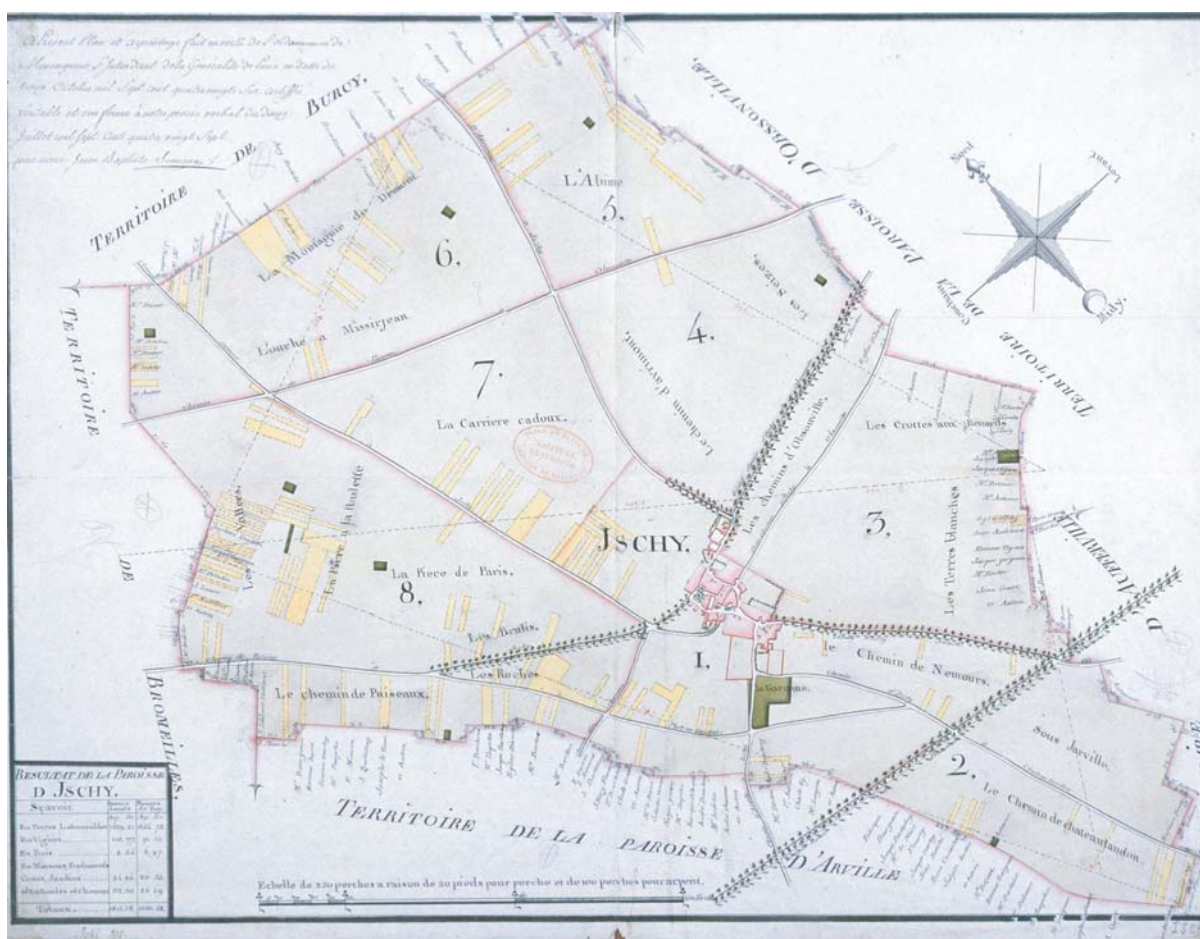
- Chantiers et constructions
- Transports
- Equipements
- Activités

- Habitats collectifs
- Habitats individuels
- Urbain ouvert
- Autre rural
- Eau
- Cultures
- Bois et forêts

B. APERÇU HISTORIQUE

Le nom d'Ichy pourrait venir du nom *Ipduaco* (IX^{ème} siècle), puis *Ichi*, *Iciacum*, probablement formé d'après *Epidius* (nom romain) puis le suffixe *-acum* (typique des zones géographiques ayant connu un ancien peuplement celtique)².

Plan d'intendance



Source : Archives Départementales de Seine-et-Marne, référence : 1C34/12

On peut lire, en haut à gauche, la date du plan : il fait suite à une ordonnance du 13 octobre 1786 « certifiée véritable et conforme à notre procès verbal du 11 juillet 1787 ».

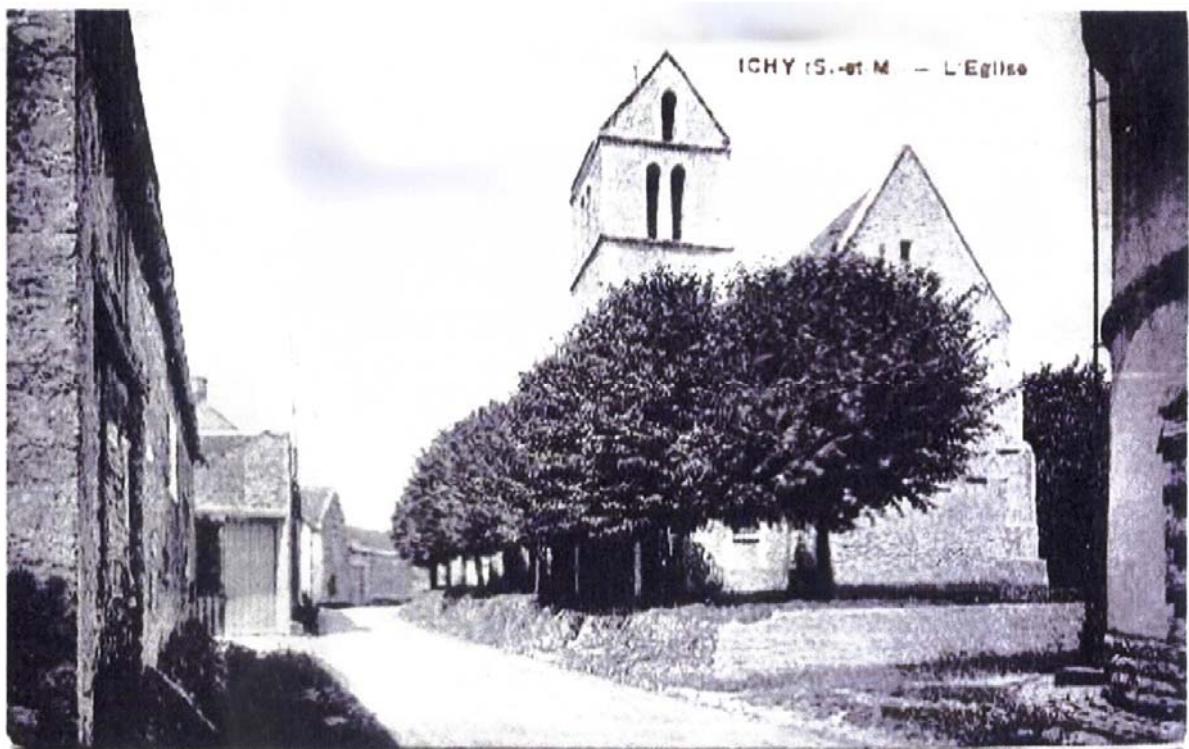
Dans l'encadré en bas à gauche, on peut lire un recensement des « mesures locales » concernant les « terres labourables », les « vignes », les « bois », les « maisons, bâtimens, cours, jardins », et les « routes et chemins ».

On notera que la superficie des boisements sur le territoire communal était déjà faible à l'époque. Depuis, plusieurs défrichements ont été opérés, et le bois au sud du village a disparu. De plus, on retrouve les deux chemins historiques, axés nord-sud, à l'intérieur du noyau villageois.

² Source : Ernest Nègre, *Toponymie générale de la France : étymologie de 35 000 noms de lieux*, Droz, 1990.



Rue Grande
Source : carte postale ancienne, Mairie



Eglise
Source : carte postale ancienne, Mairie

C. LE CADRE JURIDIQUE ET INSTITUTIONNEL³

La présente Carte Communale couvre la totalité du territoire communal et constitue le premier document d'urbanisme de la commune.

Le Porter à Connaissance est intervenu le 01/03/2010.

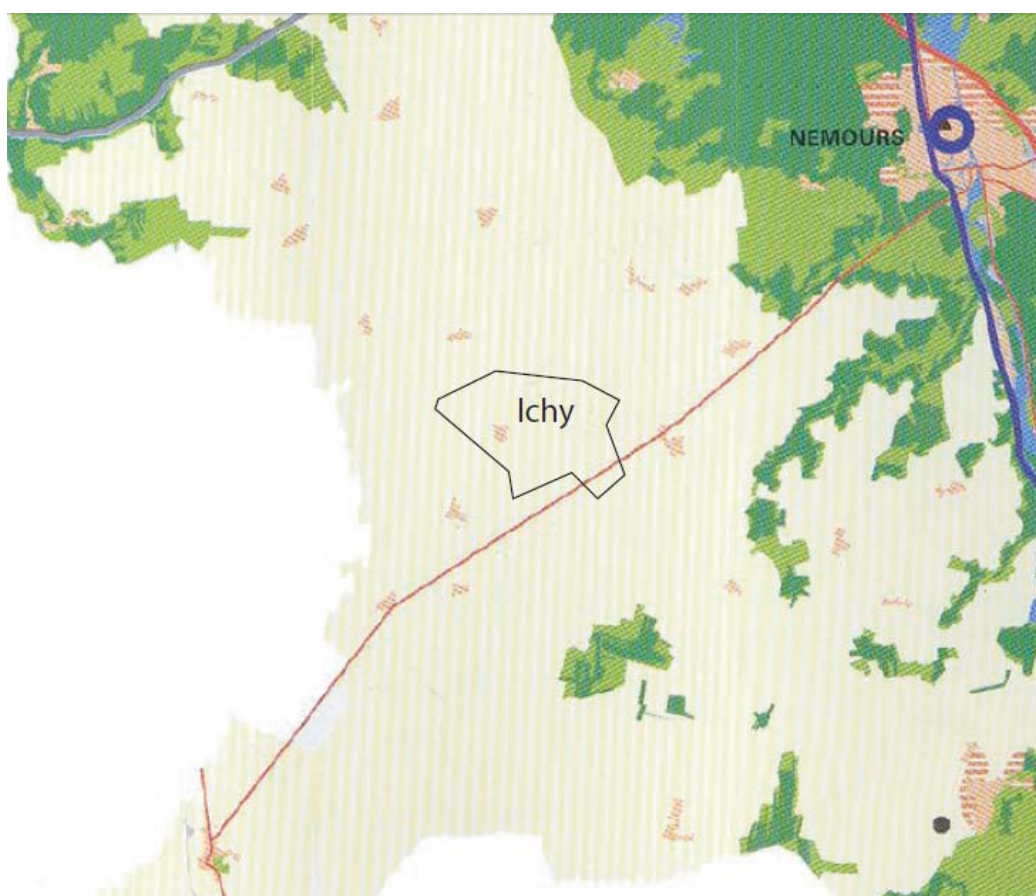
Documents supra-communaux

Le territoire de la commune est concerné par :

- **Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.)**, approuvé par décret le 26 avril 1994 et actuellement en cours de révision ;
- **Le Schéma Directeur de Nemours-Gâtinais**, approuvé le 28 octobre 1996, révisé partiellement le 29 mai 2000, modifié le 5 décembre 2005, le 21 novembre 2007 et le 16 septembre 2009 ; devenu caduc depuis le 15/12/10.
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie (S.D.A.G.E.)**, approuvé le 29 octobre 2009.
- **Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France**, approuvé par arrêté préfectoral n° 2000-2880 le 15 décembre 2000 ;
- **Le Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne**, approuvé par arrêté préfectoral n° 00 DAI 2M 099 le 12 décembre 2000 ;
- **Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés**, révisé et approuvé par arrêté préfectoral n° 04 DAI 2 IC 042 le 4 février 2004.

³ Source : Porter à Connaissance.

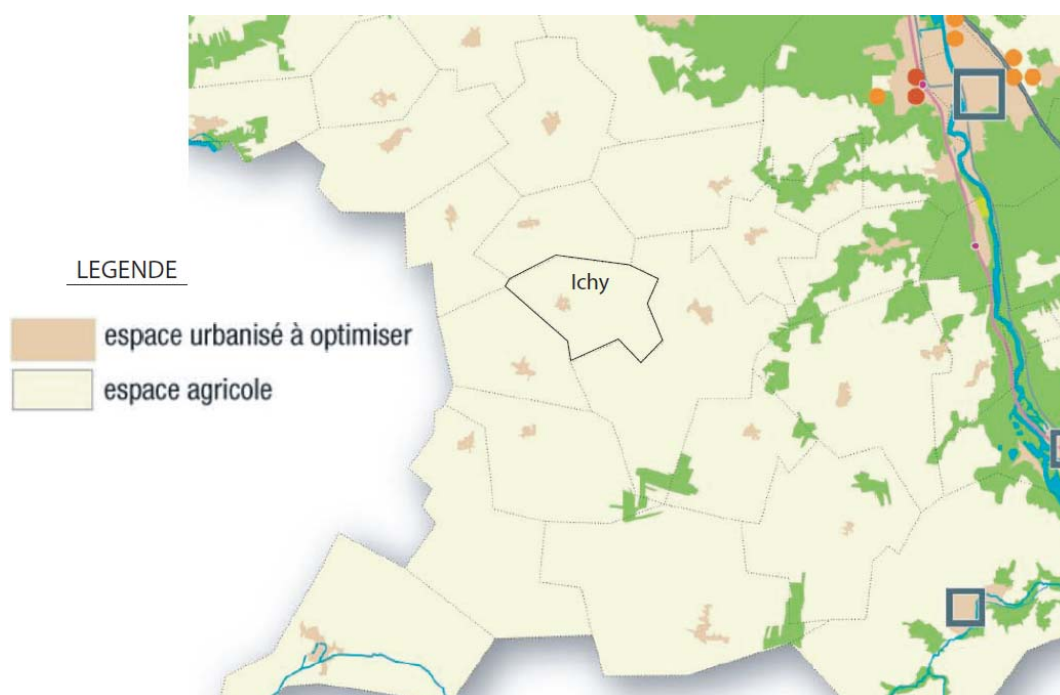
Extrait du S.D.R.I.F. en vigueur (1994)



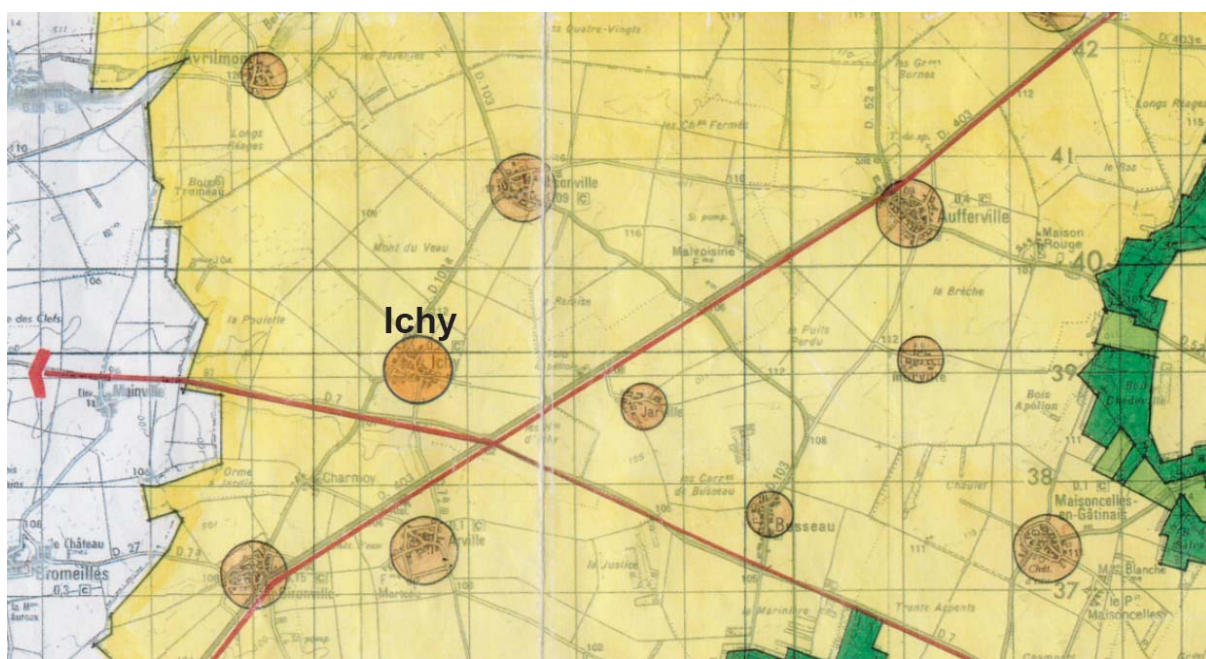
Source : Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France

Extrait du S.D.R.I.F.

(« Projet adopté par délibération du Conseil régional le 25 septembre 2008 »)



Source : IAU idf, 2008



Source : Schéma Directeur de Nemours-Gâtinais

Les perspectives d'aménagement prendront notamment en compte :

- L'habitat : unité de l'habitat autour du centre ancien, modération du développement urbain et encadrement de l'urbanisation des entrées de la commune.
- Le paysage : préservation du paysage et des exploitations agricoles.
- Le caractère rural : préservation et mise en valeur du caractère rural de la commune, réflexion sur le devenir des corps de ferme.
- L'espace agricole : prise en compte des impératifs des exploitations agricoles, préservation du milieu.

Les servitudes et autres éléments à prendre en compte

Les dispositions du règlement national d'urbanisme s'appliquent à la commune (articles du code de l'urbanisme) :

- Salubrité et sécurité publique (R. 111-2),
- Nuisances graves (R. 111-3),
- Protection de sites ou vestiges archéologiques (R. 111-4),
- Voirie et stationnement (R. 111-5 et 6),
- Espaces verts, aires de jeux et de loisirs (R. 111-7),

- Réseaux (R. 111-8 à 12),
- Surcroît de dépenses publiques (R. 111-13),
- Protection de l'espace rural (R. 111-14),
- Protection de l'environnement (R. 111-15),
- Implantation et volume des constructions (R. 111-16 à 20),
- Aspect des constructions (R. 111-21 à 24).

Devront également être prises en compte :

- La loi relative à la mise en œuvre du droit au logement du 31/05/1990,
- La loi sur l'eau du 03/01/1992,
- La loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux du 15/07/1995,
- La loi relative à la lutte contre le bruit du 31/12/1992,
- La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 08/01/1993,
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 02/02/1995,
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30/12/1996,
- La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11/02/2005.

En outre, le territoire communal est concerné par :

- **Le principe d'inconstructibilité le long de la RD 403**, classée comme « autre route à grande circulation », en dehors des zones déjà urbanisées, s'appliquant sur une largeur de 75 m de part et d'autre de la route (article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme),
- **Le schéma départemental des carrières et la prise en compte de l'exploitation des matériaux** : le territoire communal repose sur un gisement de sables et grès de Fontainebleau,
- **Le périmètre du permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux** dit « permis d'Aufferville », accordé à la société MADISON ENERGY France, qui a fait l'objet d'une prolongation jusqu'au 16/06/2010 (arrêté ministériel du 17/01/2008),
- **La protection des ressources en eau** et la protection sanitaire du captage abandonné « Ichy 1 » (indice minier : 03291X0007).

Le captage abandonné « Ichy 1 »



Source : BRGM et BSS, Points d'eau



Source : Google Maps

Plan des servitudes



Source : Google Maps

Le périmètre de protection du captage⁴

Trois périmètres de protection du captage sont définis (se reporter aux cartes page suivante) :

- Le périmètre immédiat : correspond à la parcelle n° 882.
- Le périmètre rapproché : correspond aux parcelles n° 856 à 861, 871, 880 à 884, 1073, les parties des rues Grande, Petite et du Presbytère limitrophes.
- Le périmètre éloigné : s'étend sur toute l'agglomération entre la RD 103a et la RD 7.

Le rapport de l'hydrogéologue, daté de février 1979, fait mention de prescriptions générales et particulières à respecter, ainsi que d'une révision régulière des protections mentionnées « tous les 5 à 10 ans ».

⁴ Source : « Périmètres de protection du captage AEP » par J. CAMPINCHI, février 1979.

Périmètres de protection du captage « Ichy 1 »

Carte n° 1



Carte n° 2



I ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

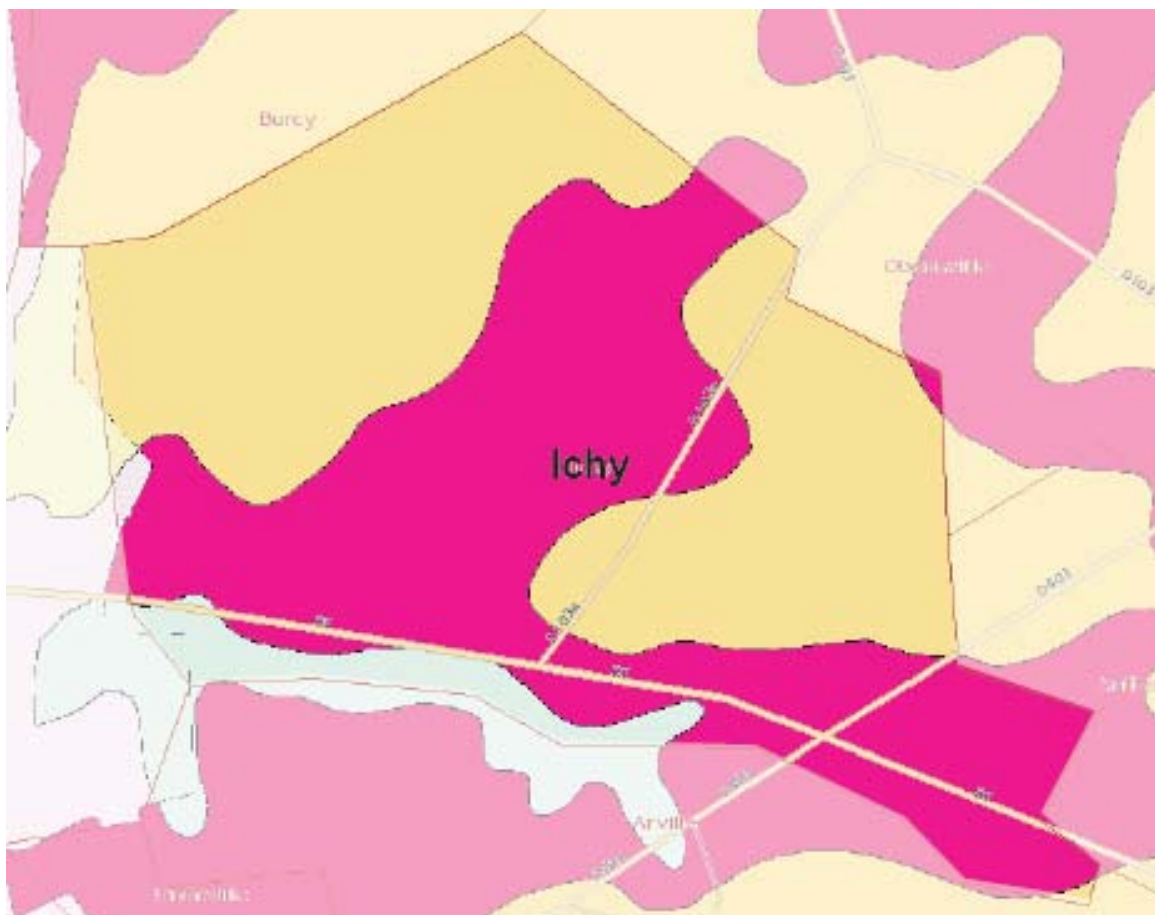
I – A.2. Le contexte géologique

Ichy se situe sur un vaste plateau calcaire.

Les principales formations rencontrées sur la commune sont :




- Calcaires de Beauce (Aquitanien),
- Sables de Fontainebleau (Stampien),
- Calcaires et marnes de Château-Landon (Bartonien Lutenien),
- Argile et sable de l'Yprésien.

Carte géologique 1 : 25000

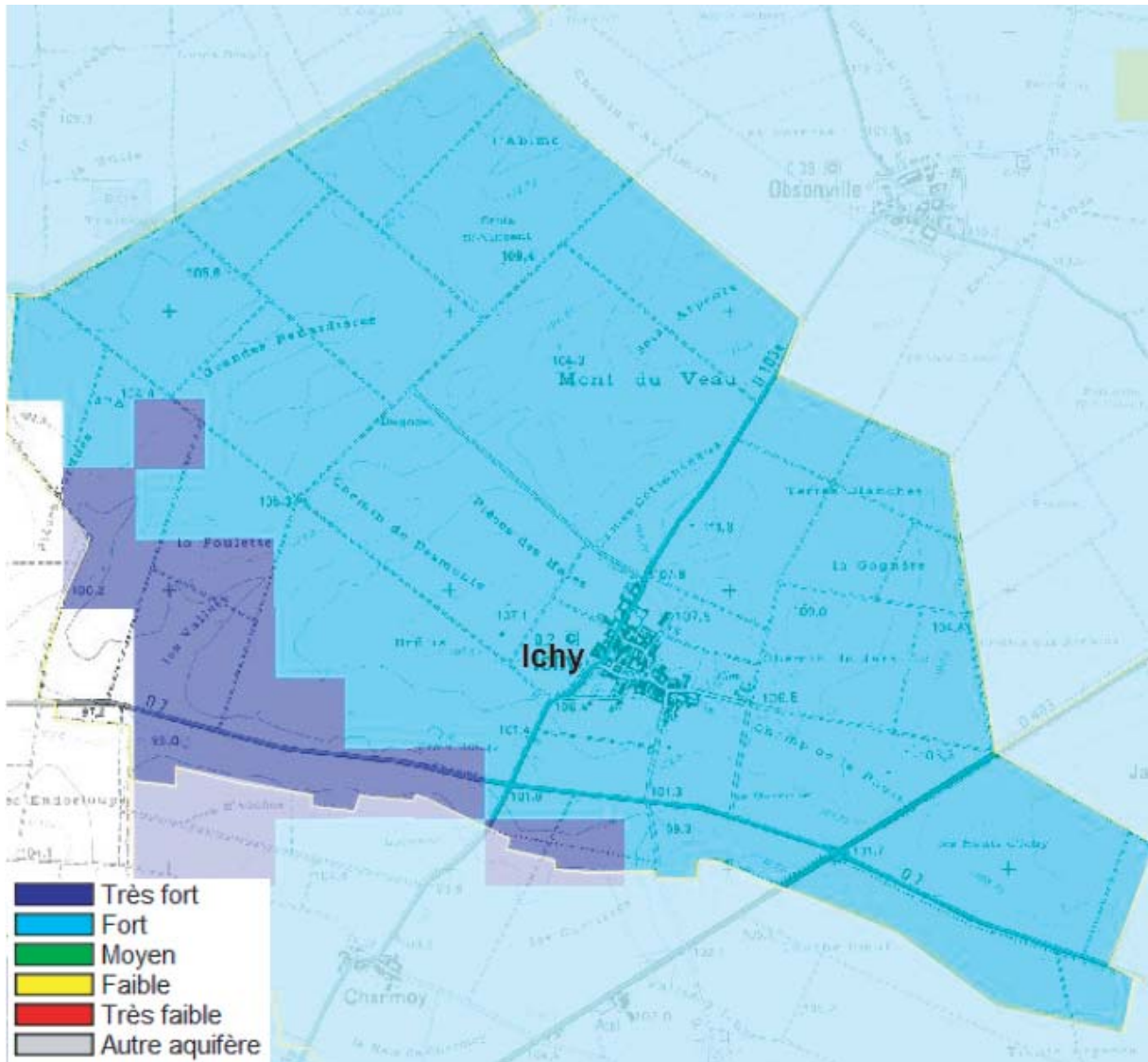


Source : BRGM

Légende

-  Alluvions récentes : limons, argiles, sables, tourbes localement
-  Calcaire d'Etampes (Essonne), meulières, marnes, Calcaires du Gâtinais
-  Limon des plateaux

Géothermie



Source : Ademe / BRGM

La géothermie consiste à l'exploitation de l'énergie de la Terre, sous forme de chaleur ou d'électricité. L'existence d'énergie disponible dans le sous sol et notamment dans l'eau des aquifères permet d'évaluer si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleurs sur nappe aquifère est envisageable.

La totalité de la commune possède un fort potentiel géothermique, voire très fort.

I – A.3. Le contexte hydrologique

Les zones humides⁵

On ne recense aucun cours d'eau le territoire communal. On peut tout de même noter la présence de plusieurs bassins versants, peu importants, drainant les eaux de surface.

On observe deux points d'eau dans le village : une mare (entrée nord par la rue d'Obsonville) et un captage abandonné.

Il convient d'assurer la préservation et la mise en valeur de ces milieux (la mare) en raison de leurs fonctions biologiques (réservoirs de biodiversité, milieux abritant des espèces végétales et animales, etc.) et hydrologiques (maintien de la qualité de l'eau, régulation des régimes, etc.).

I – A.4. La faune et la flore

La commune est marquée par une quasi absence de boisements : seules les parcelles qui abritent des constructions dans le village et un espace de superficie limitée à l'extrême ouest du territoire communal accueillent des boisements.

Mais le paysage reste principalement marqué par les terrains agricoles cultivés et au cœur desquels s'est implanté le village.

Dès lors, la faune se limite aux mammifères et aux oiseaux présents dans les terrains de culture, les boisements et les arbres fruitiers du village.

On notera que ne s'applique aucun élément de protection du patrimoine naturel, faune et flore, telles qu'une Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), une Z.I.C.O. (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) ou une Z.P.S. (Zone de Protection Spéciale).

⁵ La convention de Ramsar (Iran 1971) donne une définition des zones humides : « étendues de marais, fagnes, tourbières ou d'eaux naturelles ou superficielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est statique ou courante, douce, saumâtre ou salée ».

I – B. Caractère général du grand paysage

I – B.1. L'évolution récente

Ces dernières années, le grand paysage a peu évolué. Le bâtiment isolé, dont la construction est relativement récente, en est une exception.

Localisation du bâtiment isolé de construction « récente »



Source : Google Earth

I – B.2. Les éléments de composition

L'unité paysagère

Le territoire communal d'Ichy est marqué par une continuité paysagère, son principal atout. Le site permet d'offrir des vues très étendues sur le plateau, portant jusqu'à des horizons éloignés.

Ces panoramas constituent la qualité du lieu. Dès lors, il s'agit de les préserver et de les mettre en valeur, notamment depuis certains points de vue remarquables du village comme les entrées de commune.

En effet, l'étendue des terres cultivées offre, à certains endroits du territoire communal, une vue à 360°, qu'il est primordial de préserver, compte tenu également de la covisibilité entre les différentes stations d'observation des communes et entités voisines.

Dans un tel paysage, ouvert et « où tout se voit »⁶, les éléments bâtis (le village et les corps de ferme isolés) peuvent avoir un impact important. C'est pourquoi les interventions sur les éléments bâtis existants, ainsi que la construction de nouveaux bâtiments, toutes destinations confondues, devront prendre en compte ce trait de caractère du paysage communal.

Selon les différents points de vue sur le village, les silhouettes paysagères offrent un aspect compact, dont l'unité est gênée par des éléments isolés telles que les constructions à l'écart du noyau bâti. Il s'agit donc de préserver et mettre en valeur l'unité et la compacité de la silhouette générale du village.

⁶ Conseil général de Seine-et-Marne, Atlas des Paysages de Seine-et-Marne, p. 232-235, 2007.

La silhouette du village : deux échelles de perception





Source : Google Maps

Les secteurs à enjeux



Source : Google Earth

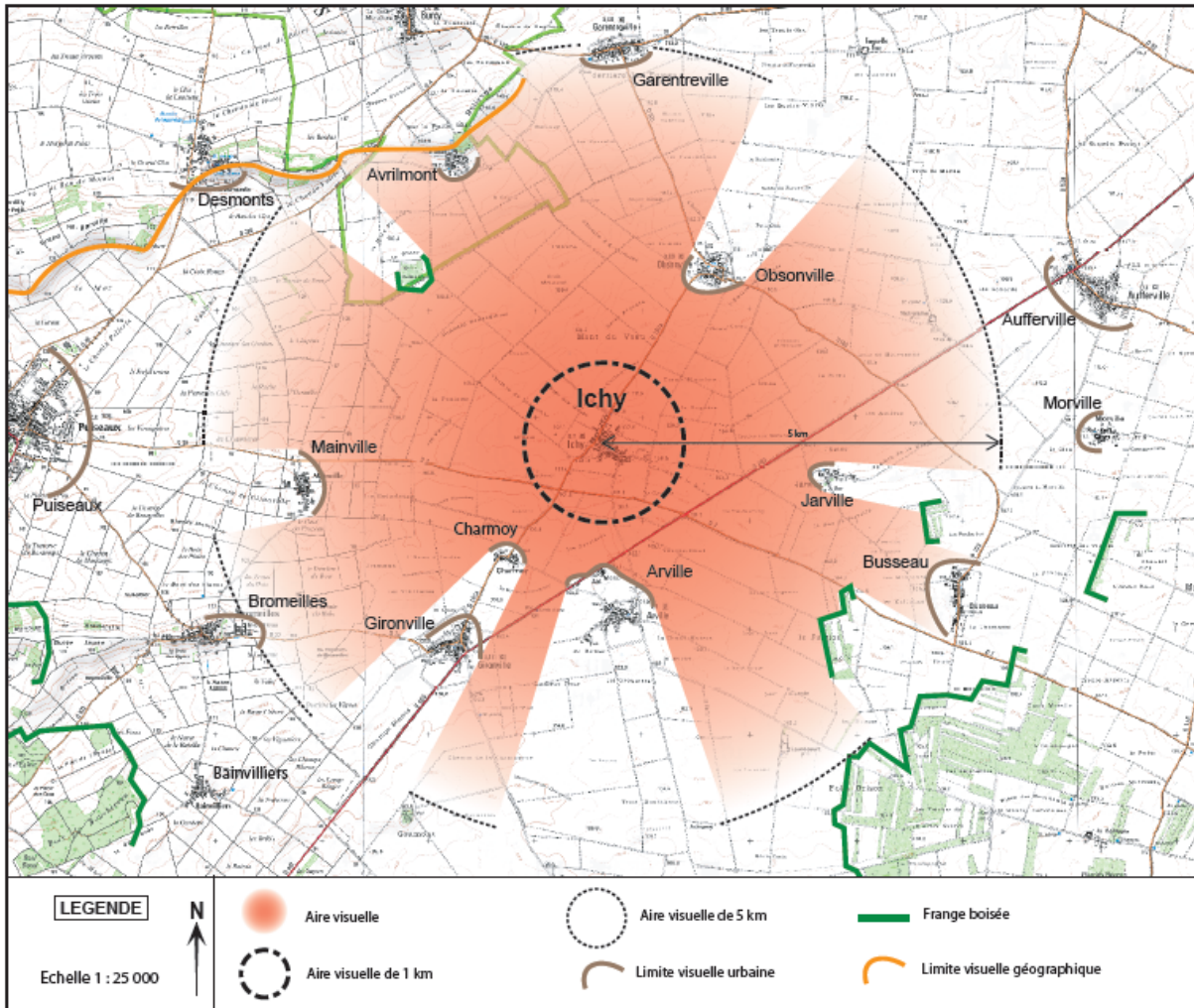
Légende

-  Entrées de village
-  Eléments isolés
-  Terrains en position stratégique aux entrées du village
-  Coupure d'urbanisation



Source : Google Earth, silhouette sud d'Ichy, vue de la RD 7

Les aires visuelles et les covisibilités



Source : IGN
Source graphique : Atlas Communal d'Amponville

I – C. Caractère général de l’environnement bâti

L’unique espace urbanisé, le village, occupe à peine 2,5% de la superficie du territoire communal. L’espace agricole en occupe entièrement le reste.

Le milieu bâti est constitué par le village, auquel s’ajoutent 7 éléments isolés du bâti dense existant, dont le cimetière.

Le faible développement communal a ainsi permis d’éviter en partie le mitage par le biais de constructions d’habitation ou de hangars trop isolés.

I – C.1. L’armature urbaine du village

Le village se structure à partir d’un îlot central, délimité par la rue Grande, la rue de la Mairie et la rue du Presbytère ; puis le long de la rue d’Obsonville. L’église domine le village. La mairie se situe au nord-ouest de ce noyau central, rue d’Obsonville, et les équipements communaux en sont proches (la salle communale, l’ancienne remise – aujourd’hui atelier municipal –, le logement et le terrain communal rue d’Obsonville).

Les équipements communaux

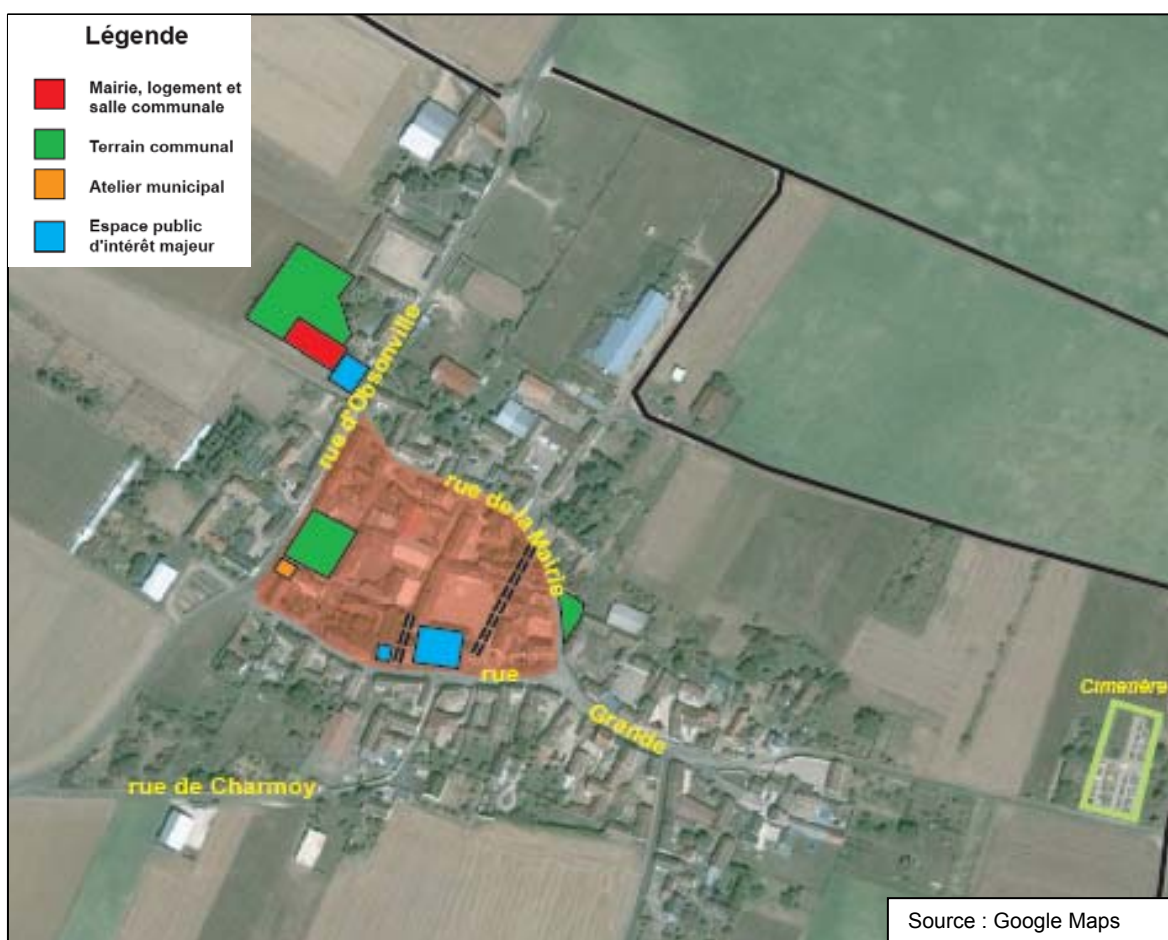


Les extensions du noyau villageois se sont opérées le long de plusieurs axes routiers :

- Le long de la rue d'Obsonville, au nord, vers l'ancien château et la mare ;
- Le long de la rue d'Obsonville, au sud, et de la rue de Charmoy, les constructions profitent de la vue dégagée à 180° sur le plateau, certaines parcelles abritant des vergers entretenus, et le bâti présente une densité moins marquée que dans le reste du village ;
- Le long de la rue d'Arville, les constructions laissent place à des jardins plus étendus que dans le centre du village ;
- Le long du chemin de Jarville, vers le cimetière, les constructions sont plus récentes, et séparées des terrains agricoles par des clôtures qui participent à la mise en valeur de l'entrée de la commune.

Deux chemins traversent le village du nord au sud : l'un relie la rue Grande et la rue du Presbytère, à l'ouest de l'église ; l'autre relie la rue Grande et l'intersection entre la rue de la Mairie et le petit chemin d'Obsonville. Ces chemins servaient à aller d'une commune à l'autre à pied en empruntant le trajet le plus court, et donc en coupant par le cœur des villages.

On notera la présence de trois espaces publics dans le village : le terrain communal donnant sur la rue d'Obsonville, la place de l'église et le monument aux morts, et la place de la mairie. A cela s'ajoutent les équipements communaux et culturels tels que la mairie, l'église et le cimetière.



I – C.2. Les grands traits de la morphologie des espaces bâtis

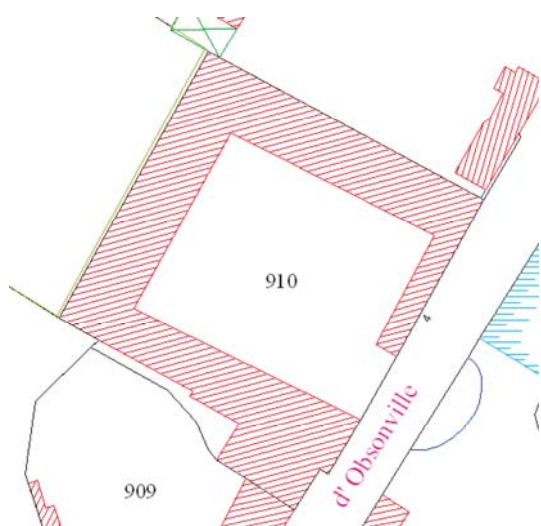
Les constructions sont implantées, pour la plupart, à l'alignement des rues par une façade, et la limite entre le domaine privé et le domaine public est généralement matérialisée par le mur de la maison donnant directement sur le trottoir, voire sur la rue.

L'ambiance des rues est minérale, renforcée par la présence de bon nombre d'anciens corps de ferme et de maisons en pierre. Le caractère rural est également maintenu par les très larges portes en bois, anciennes entrées de grange donnant sur la rue.

Implantation à l'alignement, rue d'Obsonville



Un exemple de corps de ferme, rue d'Obsonville



Source : plan cadastral

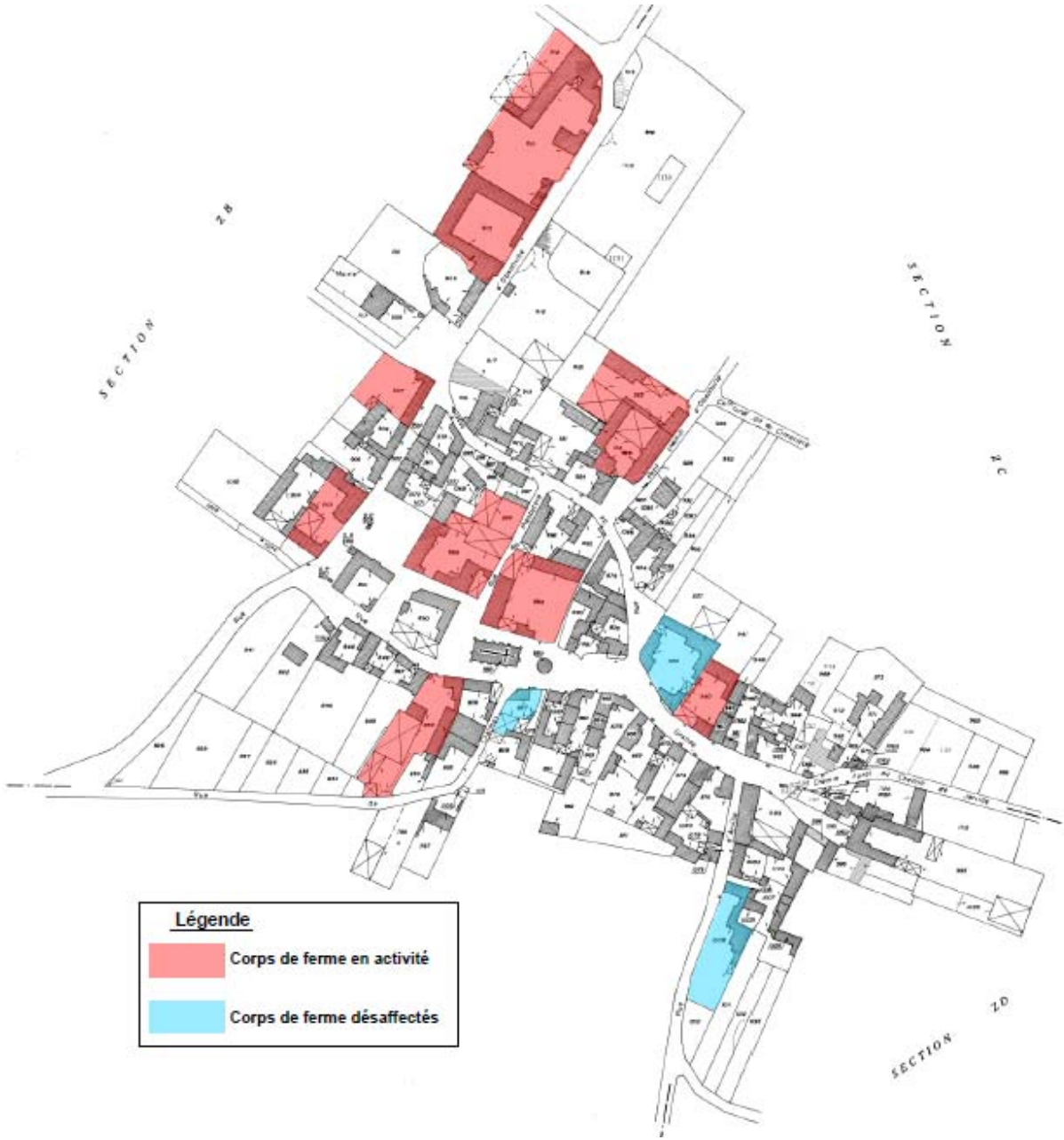


Source : Google Earth

Ces dispositions qualifient le caractère particulier du paysage urbain du noyau villageois, dont il convient de préserver et de renforcer les valeurs identitaires.

La carte suivante met en avant deux types de corps de fermes : ceux toujours en activités (la majorité), et ceux désaffectés.

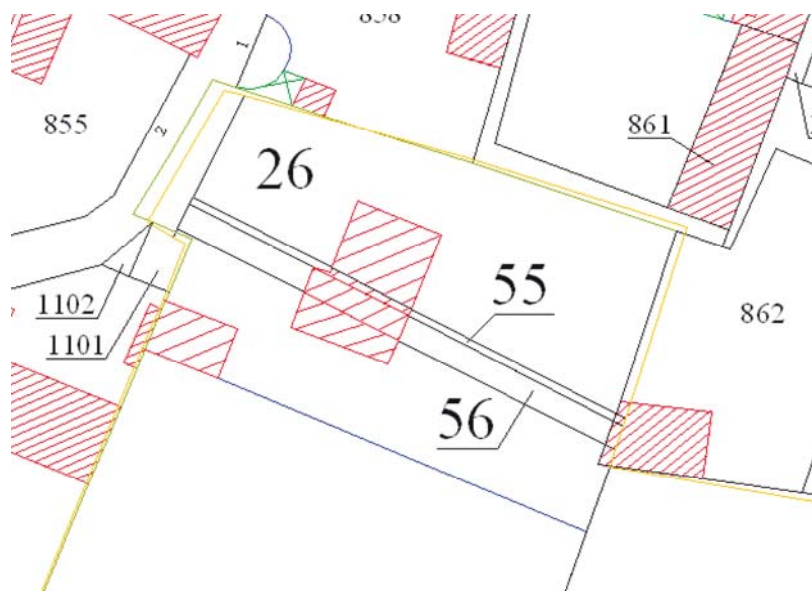
Répartition des corps de ferme à Ichy



Source : cadastre.gouv.fr

Des constructions récentes se caractérisent par leur implantation en retrait de l'alignement.

Un exemple de pavillonnaire, rue de Charmoy



Source : Plan cadastral



I – D. Les éléments remarquables du patrimoine bâti

La commune ne possède par d'élément d'intérêt reconnu.

Cependant, il convient de mentionner la présence de deux édifices marquants :

- L'église Saint-Vincent (au cœur du village), datant du XV^{ème} siècle,



- Le pigeonnier-porche (rue d'Obsonville), caractérisé par un arc cintre muré⁷.



⁷ L'illustration est extraite du livre de Pierre THIEBAUT, *Ile-de-France – Edifices connus et méconnus*, éditions Puits Fleuris.

I – E. Les enjeux

I – E.1. L'approche environnementale par les documents supra-communaux

A l'échelle régionale, le S.D.R.I.F. va dans le sens d'une « valorisation du milieu rural » à travers plusieurs enjeux :

- Maîtriser l'étalement urbain,
- Constituer une trame verte régionale à travers le maintien de l'agriculture et la préservation des espaces boisés (d'autant plus que ces espaces sont déjà peu présents sur le territoire communal),
- Mettre en place une gestion efficace et durable des déchets,
- Réduire les nuisances (l'IAURIF référence Ichy en « zone de calme », c'est-à-dire non soumise à une exposition importante au bruit des transports⁸).

Enjeux auxquels s'ajoutent de nouveaux objectifs, plus centrés sur un souci environnemental :

- Mettre en place une gestion des ressources au sens large : eau, sous-sol, sol, air, espace, biodiversité,
- Mettre en place une gestion durable et une maîtrise des énergies et des émissions de gaz à effet de serre,
- Assurer un développement socio-économique croisé avec l'environnement.

Pour ce faire, la commune d'Ichy est également concernée par la prescription suivante : organiser les aménagements et constructions « nécessaires à l'appareil productif agricole » dans la continuité du bâti existant.

A l'échelle locale, le Schéma Directeur de Nemours-Gâtinais allait également dans ce sens. En effet, il s'agit de valoriser une organisation groupée évitant toute dispersion sur le territoire communal. **Dès lors, la carte communale prendra en compte un développement modéré et progressif, en continu avec le bâti existant.**

Le Schéma Directeur de Nemours-Gâtinais rattachait Ichy au secteur Ouest-Gâtinais. Ce secteur est principalement voué à la valorisation et la préservation de ses paysages et de ses espaces agricoles, dans un souci environnemental.

Plus particulièrement, il convient de limiter la croissance du village afin de le préserver du mitage.

⁸ Carte « Multiexposition au bruit des transports en Ile-de-France », IAURIF, 2004.

I – E.2. Le grand paysage

Compte tenu de la visibilité depuis les alentours et à l'échelle du territoire communal depuis les communes limitrophes vers le village d'Ichy et inversement, la sensibilité du grand paysage est élevée, eu égard notamment à :

- L'urbanisation en discontinuité du bâti existant ou en extension du tissu ancien, qui peut aboutir à un mitage des unités paysagères sur le plateau dépourvu de relief,
- La transformation des paysages agricoles, outre l'évolution des types de culture, par l'implantation de nouvelles constructions isolées du bâti existant.



Vue depuis la RD103a en venant du sud

I – E.3. Le paysage urbain

La valeur patrimoniale structurante du village

Il s'agit de préserver le noyau existant et de renforcer sa structure autour du noyau ancien. Les éléments bâtis remarquables peuvent être identifiés en ce sens de valorisation du patrimoine rural et des ambiances de l'espace public.

On peut donc identifier :

- Les espaces centraux de l'église et de sa place,
- Les entrées de commune telle que celle caractérisée par l'ancien château et le pigeonnier-porche,
- Les nombreux corps de ferme, qui structurent le patrimoine rural du village.
- Les nombreux murs en pierre.



L'ancien château et le pigeonnier-porche, à l'entrée nord du village



Un exemple de mur en pierre

Le paysage sur les parcours des grands axes

La RD 7 traverse le plateau et la commune selon un axe ouest – sud-est, tandis que la RD 103a et la RD 403 suivent un axe sud – nord-est.

Il s'agit de préserver les entrées de village en limitant l'urbanisation sur ces espaces qui constituent un enjeu majeur pour la qualification du paysage et pour l'image de la commune.

L'entrée nord du village, par la rue d'Obsonville



L'entrée est du village, par le chemin de Jarville



I – E.4. La structure urbaine

Les enjeux portent sur le maintien de l'intégrité de la structure urbaine existante (alignement, continuité du bâti) qui offre une cohérence et une visibilité remarquables. Ces enjeux recourent également ceux liés à l'atteinte de la silhouette générale compacte du village par des constructions isolées du tissu villageois.

II DIAGNOSTIC

II – A. Evolution socio-démographique et logements

II – A.1. Une population qui décroît depuis 1999.

La commune d'Ichy a vu sa population croître entre 1982 et 2006, gagnant 18 habitants, bien qu'une décroissance se soit opérée entre 1999 et 2006, correspondant à une variation annuelle moyenne de la population de -1,4%.

Evolution de la population entre 1982 et 2006 (Source INSEE)

	1982	1990	1999	2006
Ichy	138	152	172	156
Canton de Château-Landon⁹	11 299	12 692	13 700	14 054
Seine-et-Marne	887 112	1 078 166	1 193 511	1 273 491

Jusqu'en 1999, la commune suit la tendance du Canton et du département de la Seine-et-Marne. Puis on observe un mouvement inverse entre 1999 et 2006.

Le recensement de 2009 compte 154 habitants (population municipale), soit une diminution de 2 habitants par rapport au recensement de 2006.

Avec une tendance au vieillissement en 1999, la commune d'Ichy voit sa population rajeunir en 2006, avec une croissance des 15-29 ans et une décroissance des 60 ans et plus. Cependant, la part des 0-14 ans et celle des 30-59 ans diminuent. En 2006, la population d'Ichy reste légèrement plus âgée que celle du canton de Château-Landon.

Variation de la population entre 1990 et 1999, et entre 1999 et 2006 (Source INSEE)

	Ichy		Canton de Château-Landon	
	1990 à 1999	1999 à 2006	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle	1,4%	-1,4%	0,9%	0,4%
Solde naturel	0,6%	0,4%	-0,1%	-0,1%
Solde migratoire	0,8%	-1,8%	0,9%	0,4%
Taux de natalité	13,1‰	9,5‰	12,5‰	12,1‰
Taux de mortalité	6,9‰	5,2‰	13,4‰	12,6‰

⁹ Le canton de Château-Landon regroupe 15 communes : Arville, Aufferville, Beaumont-du-Gâtinais, Bougligny, Bransles, Chaintreaux, Château-Landon, Chenou, Gironville, Ichy, La Madeleine-sur-Loing, Maisoncelles-en-Gâtinais, Mondreville, Obsonville, Souppes-sur-Loing.

II – A.2. Une croissance sensible du parc des résidences principales et une augmentation du nombre des logements vacants.

On recense une résidence principale en plus entre 1999 et 2006 (un appartement). La part des résidences secondaires a, quant à elle, baissée de 8,7 points, parallèlement à une hausse des logements vacants de 8,4 points, hausse qui peut s'expliquer par le départ de personnes âgées en maison de retraite, et n'occupant donc plus leur logement (source : commune).

Ces tendances sont semblables à celles suivies par le canton de Château-Landon.

Evolution des catégories et types de logements (Source INSEE)

	Ichy				Canton de Château-Landon			
	1999	En %	2006	En %	1999	En %	2006	En %
Ensemble	82	100,0%	83	100,0%	6 319	100,0%	6 605	100,0%
Résidences principales	62	75,6%	63	75,8%	5 134	81,2%	5 456	82,6%
Résidences secondaires et logements occasionnels	13	15,9%	6	7,2%	651	10,3%	528	8,0%
Logements vacants	7	8,5%	14	16,9%	534	8,5%	621	9,4%
Maisons	82	100,0%	82	98,8%	5 300	83,9%	5 375	81,4%
Appartements	0	0,0%	1	1,2%	804	12,7%	1 191	18,0%
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,3		4,8		4,1		4,3	

II – A.3. La majorité des ménages vit dans le même logement depuis plus de 10 ans.

En 2006, 60,3% des ménages de la commune résident dans le même logement depuis 10 ans ou plus, ce qui est de 8,4 points supérieur à la part des ménages de l'ensemble du canton de Château-Landon pour la même durée. Les ménages d'Ichy sont donc plus sédentaires que la moyenne du canton, mais les tendances sont les mêmes aux deux échelles.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2006 (Source INSEE)

	Ichy			Canton de Château-Landon		
	Nombre de ménages	En %	Population des ménages	Nombre de ménages	En %	Population des ménages
Ensemble	63	100,0%	156	5 456	100,0%	13 688
Depuis moins de 2 ans	4	6,3%	10	627	11,5%	1 576
De 2 à 4 ans	11	17,5%	35	973	17,8%	2 695
De 5 à 9 ans	9	14,3%	26	1 025	18,8%	2 939
10 ans ou plus	38	60,3%	84	2 832	51,9%	6 479

II – A.4. Une grande majorité de propriétaires.

En 2006, 92,1% des habitants d'Ichy sont propriétaires de leur logement (soit 63 propriétaires), contre 91,9% en 1999. Le nombre des locataires reste minime : 2 en 1999, 3 en 2006. La part des propriétaires est plus importante dans la commune que dans le canton, puisque ce dernier en compte 71,1% en 2006, contre 26,3% de locataires.

Résidences principales selon le statut d'occupation (Source INSEE)

	Ichy				Canton de Château-Landon			
	1999	En %	2006	En %	1999	En %	2006	En %
Ensemble	62	100,0%	63	100,0%	5 134	100,0%	5 456	100,0%
Propriétaire	57	91,9%	58	92,1%	3 450	67,2%	3 878	71,1%
Locataire	2	3,2%	3	4,8%	1 449	28,2%	1 437	26,3%
Dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0%	0	0,0%	534	10,4%	432	7,9%
Logé gratuitement	3	4,8%	2	3,2%	235	4,6%	141	2,6%

Bilan du diagnostic socio-démographique et perspectives d'évolution

Il s'agit d'appréhender un ordre de grandeur des perspectives et des potentiels d'évolution.

Dans l'hypothèse où le rythme d'évolution de la population relevé entre 1999 et 2009 serait maintenu durant les dix années suivantes, la commune verrait sa population stagner, voire diminuer. Etant donné que le recensement de 2009 compte 154 habitants, on peut considérer que, dans l'hypothèse d'un solde migratoire positif, la population peut se stabiliser dans les années à venir.

Concernant l'habitat, on rappellera que la commune dispose d'un parc peu diversifié, uniquement composé de logements individuels et dépourvu de logements sociaux. Les besoins peuvent porter sur les logements d'une pièce (0%), de deux pièces (3,2%) et de trois pièces (12,9%), dont la pénurie pénalise plus particulièrement la population jeune.

On peut souligner le potentiel important représenté par les corps de ferme désaffectés (3 en 2010) et les logements vacants.

En estimant les surfaces de plancher des corps de ferme désaffectés réhabilitables en logement, un potentiel de 1400 m² est vacant. Ce qui représente entre 14 et 23 logements selon la taille des logements créés (ici calcul basé sur 60m² et 100m²).

Les logements vacants en 2008 sont au nombre de 14 (INSEE).

A l'intérieur du périmètre bâti un potentiel de 28 à 37 logements est donc disponible.

En tenant compte d'une rétention, de réhabilitation pour un autre usage au cours des 10 à 15 ans à venir ce ne seront qu'entre 7 et 12 logements qui se réaliseront dans les corps de ferme. Si de même la moitié des logements vacants deviennent des résidences principales (7). Cela représente 33 à 45 habitants supplémentaires en tenant compte d'une taille des ménages de 2.4 en légère baisse par rapport à 2008 pour tenir compte à la fois d'une taille de logement inférieure à la moyenne actuelle sur la commune et de la tendance constatée au niveau national.

Ainsi les 20 et 30% d'augmentation de la population pour les 10 à 15 ans à venir permettrait d'inverser le mouvement à la baisse de la population observé entre 1999 et 2009 (-18 habitants).

II – B. Les activités et emplois

II – B.1. Situation actuelle

A Ichy, les actifs représentent 77,9% de la population en 2006, soit une augmentation de 11,6 points par rapport à 1999, et 3,7 points de plus que la part des actifs en 2006 sur l'ensemble du canton (74,2%).

Cependant, le taux de chômage est en nette augmentation : 9,5% en 2006 contre 3,1% en 1999, alors que celui du canton a baissé de 0,9 points sur la même période.

Parallèlement, la part des actifs ayant un emploi a augmenté pour la commune et le canton, la commune comptabilisant plus d'actifs ayant un emploi que le canton (en 2006, 70,5% à Ichy, 66,1% dans le canton).

Activités de la population de 15 à 64 ans (Source INSEE)

	Ichy		Canton de Château-Landon	
	1999	2006	1999	2006
Actifs	66,3%	77,9%	70,6%	74,2%
Dont :				
- Actifs ayant un emploi	64,3%	70,5%	62,1%	66,1%
- Taux de chômage (au sens du recensement)	3,1%	9,5%	11,8%	10,9%
Inactifs	33,7%	22,1%	29,4%	25,8%
- Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	7,1%	12,6%	9,9%	9,5%
- Retraités ou préretraités	10,2%	3,2%	8,5%	7,8%
- Autres inactifs	16,3%	6,3%	11,0%	8,5%
Ensemble	98	96	8 391	8 710

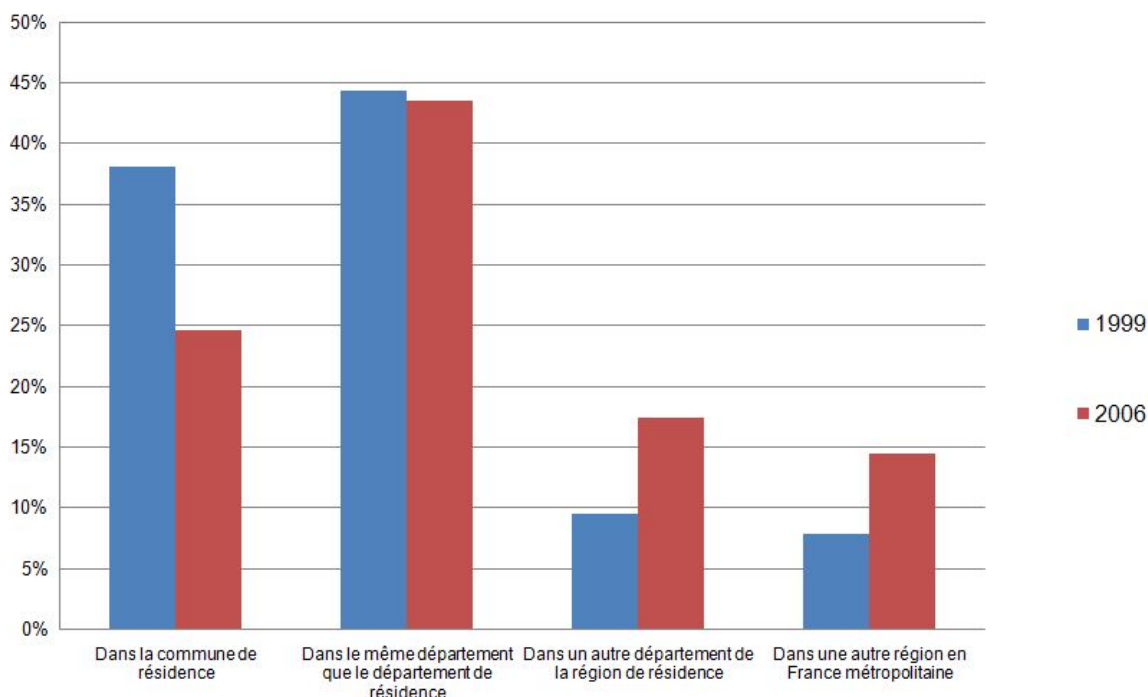
II – B.2. Une plus grande mobilité de la population active.

Le nombre d'actifs travaillant dans la même commune que celle dans laquelle ils résident décroît entre 1999 et 2006 (de 38,1% à 24,6%). Deux augmentations importantes sont à noter :

- Le nombre d'actifs travaillant dans un autre département de la région de résidence a doublé (6 actifs en 1999 et 12 en 2006),
- Le nombre d'actifs travaillant dans une autre région en France métropolitaine a également doublé (5 en 1999 et 10 en 2006).

La croissance de la mobilité des actifs d'Ichy peut s'expliquer par la proximité géographique de la commune avec l'Essonne et le Loiret.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone
(Source INSEE)



II – B.3. L’agriculture

Elle représente l’activité historiquement dominante sur la commune.

Le nombre d’exploitations (10) est élevé.

Les cultures sont à dominantes céréalières et betteravières. On recense également de l’élevage (faisans et perdrix).

II – B.4. Les activités artisanales

La commune recense 5 activités artisanales comprenant trois électriciens, un menuisier et un peintre. Ces artisans sont tous installés dans des bâtiments compris dans le périmètre du village.

II – B.5. L’activité commerciale et les services

Les commerces les plus proches se situent à Puiseaux (Loiret), à Château-Landon et à Nemours ; villes qui constituent les pôles locaux de référence, offrant à la population d’Ichy les petits commerces (boucheries, boulangeries, poissonneries, etc.), les commerces plus importants (supermarchés) et les services de proximité nécessaires.

Bilan du diagnostic activités et emplois, et perspectives d'évolution

L'agriculture

L'objectif est de pérenniser la vocation agricole, tant à l'échelle de la commune qu'à l'échelle du secteur. Etant donnée l'importance de cette vocation sur le territoire, il s'agit de maintenir de bonnes conditions d'exploitation, notamment par les mesures visant à soutenir la cohésion entre les espaces agricoles d'une part, et le noyau urbain d'autre part. Il s'agit également de garder de bonnes conditions de desserte entre les exploitations agricoles et les habitations.

L'artisanat

La préservation, voire le développement, de l'activité artisanale, outre l'intérêt présenté pour la création possible d'emplois et l'animation du village, peut contribuer à la préservation du patrimoine bâti à travers la reconversion des bâtiments désaffectés tels que les anciens corps de ferme.

Le commerce et les services

L'installation de commerces sur la commune n'est pas envisageable.

Ichy restera rattachée à l'armature commerciale de Nemours, Château-Landon et Puiseaux, ainsi qu'aux bourgs plus proches pouvant offrir les services de proximité.

Le tourisme

La commune n'a pas de vocation touristique particulière. Cependant, la proximité de pôles touristiques tels que le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, Fontainebleau, Château-Landon, ou encore Vaux-le-Vicomte, peut s'avérer être un atout à l'échelle du canton, notamment dans le cadre du développement du tourisme vert.

La vocation d'accueil touristique n'est pas encore développée car la commune ne recense ni gîte rural, ni chambre d'hôtes.

Cependant, le développement du tourisme peut, à l'instar de l'activité artisanale, contribuer à la reconversion des bâtiments désaffectés dans le village (réhabilitation d'anciens corps de ferme en gîte rural ou chambres d'hôtes).

II – C. Les équipements

Situation actuelle

Equipements scolaires

La commune recense 37 élèves au total, dont 6 en maternelle, 12 en primaire, 9 au collège et 10 au lycée.

L'école de la commune ayant fermé, les élèves se rendent :

- A Beaumont-du-Gâtinais pour les primaires,
- A Puiseaux pour les collégiens,
- A Nemours pour les lycéens.
- En région parisienne pour les universités, et à Fontainebleau et à Troyes pour les IUT.

Les écoles sont regroupées dans un Regroupement Pédagogique Intercommunal (R.P.I.).

Equipements touristiques

Aucun.

Equipements d'infrastructure

• Réseau viaire et parcours piéton / cycle

Desserte automobile

L'ensemble du territoire communal est correctement desservi par la voirie automobile. On ne recense pas de problème particulier de stationnement dans le village.

Il n'est pas fait mention par la commune ou les services de problème particulier de sécurité. Entre 2003 et 2007, 4 accidents dont un mortel ont été recensés sur le territoire communal. Ils ont fait 7 personnes blessées hospitalisées et 6 personnes blessées non hospitalisées. La totalité des accidents s'est produite hors agglomération¹⁰.

Parcours piéton / cycle

On ne recense pas de piste cyclable.

A l'intérieur du village, des sentes piétonnes constituent des liaisons entre les différents îlots. Aux abords du village, le maillage des chemins constitue des itinéraires de promenade.

¹⁰ Commune d'Ichy, « Porter à Connaissance », Sécurité routière, Données générales.

• Eau

La commune est raccordée au réseau d'eau potable du syndicat d'Arville-Gironville dont l'exploitation est déléguée à la SAUR.

La collecte des eaux pluviales est effectuée au niveau de la rue Grande.

Le réseau de défense incendie est aménagé progressivement. Il est actuellement constitué d'une bouche située rue Grande et d'une réserve de capacité de 120 m³.

• Assainissement

L'assainissement est non collectif.

Un Schéma Directeur d'Assainissement est en cours d'élaboration : le diagnostic est supervisé par le bureau d'études en assainissement Aubert (Fontainebleau), et le zonage par le bureau d'études techniques et d'ingénierie ESEA (Orléans).

L'élaboration d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif est en cours.

• Collecte d'ordures ménagères

Elle est assurée par le S.I.E.O.M. (Syndicat Intercommunal d'Enlèvement des Ordures Ménagères), situé à Arville. La collecte est effectuée une fois par semaine.

Tri sélectif : des bornes « papier » et « verre » sont situées près du cimetière et mises à disposition des habitants. Les éléments recyclables sont ramassés tous les 15 jours.

La déchetterie la plus proche se situe à Puiseaux et est gérée par SOCCOIM.

• Téléphone

Le territoire est desservi dans sa totalité.

• Gaz

Le territoire n'est pas desservi.

• Electricité

Le territoire est desservi dans sa totalité.

Equipements de transports

• Réseau ferré

La gare SNCF la plus proche est celle de Nemours-Saint Pierre, à Saint-Pierre-lès-Nemours, à 13,8 km d'Ichy environ.

• Autocar

- Transport scolaire : un ramassage scolaire est effectué à Ichy (deux arrêts de bus), rendu possible dès 2007 par la Communauté de Communes de la Campagne Gâtinaise.
- Lignes de transports collectifs : aucune.

Equipements culturels

Eglise : pas d'office à Ichy. La paroisse la plus proche se situe à Puiseaux.

Cimetière : situé à proximité du village, de capacité suffisante.

Equipements sanitaires et sociaux

Hôpital : situé à Nemours (Centre Hospitalier Général de Nemours).

Cliniques : situées à Montargis et Fontainebleau.

Hospices, maisons de retraite : situés à Puiseaux, Beaumont-du-Gâtinais, Auxy, Saint-Pierre-lès-Nemours, Château-Landon.

Pharmacies : situées à Puiseaux, Beaumont-du-Gâtinais, Bagneaux-sur-Loing, Saint-Pierre-lès-Nemours, Château-Landon.

Médecins généralistes : situés à Puiseaux, Beaumont-du-Gâtinais, Bagneaux-sur-Loing, Château-Landon, Saint-Pierre-lès-Nemours.

Dentistes, orthodontistes : situés à Puiseaux, Saint-Pierre-lès-Nemours, La Chapelle-la-Reine, Château-Landon.

Cabinets d'infirmières, soins à domicile : situés à Burcy, Puiseaux, Beaumont-du-Gâtinais, Boesses, Buthiers, Courtempierre.

Permanence d'une assistante sociale : située à Puiseaux.

Equipements socioculturels

Cinémas : situés à Nemours, Pithiviers, Fontainebleau.

Equipements sportifs et de loisirs

Terrain communal accueillant des jeux pour enfants situé à Ichy (rue d'Obsonville).

Piscines : situées à Puiseaux, Saint-Pierre-lès-Nemours, Nemours, Beaune-la-Rolande.

Tennis : situés à Puiseaux, Château-Landon, Malesherbes, Beaune-la-Rolande.

Centres équestres : situés à Beaumont-du-Gâtinais, Larchant, Sceaux-du-Gâtinais, Nemours.

Gymnases : situés à Puiseaux, Bagneaux-sur-Loing, Château-Landon.

Installations sportives : situées à Puiseaux, Saint-Pierre-lès-Nemours, Bagneaux-sur-Loing, Château-Landon.

Equipements commerciaux

Boulangeries : situées à Puiseaux, Bougligny, Briarres-sur-Essonne, Augerville-la-Rivière, Larchant, Bagneaux-sur-Loing.

Boucheries, charcuteries : situées à Puiseaux, Château-Landon, Nemours.

Poissonneries : situées à Montigny-sur-Loing, Oncy-sur-Ecole, Pithiviers, Fontainebleau.

Supermarchés : situés à Puiseaux, Château-Landon, Saint-Pierre-lès-Nemours, La Chapelle-la-Reine, Malesherbes, Souppes-sur-Loing.

Centres commerciaux : situés à Amilly, Villiers-en-Bière, Melun.

Equipements administratifs

Mairie et salle communale à Ichy.

Bureaux de poste : situés à Puiseaux, Beaumont-du-Gâtinais.

Service des impôts : Trésor Public situé à Château-Landon.

Gendarmeries, postes de police : situés à Puiseaux, Beaumont-du-Gâtinais, Château-Landon, Nemours, La Chapelle-la-Reine.

Sapeurs-pompiers, centres de secours : situés à Puiseaux, Beaumont-du-Gâtinais, Auxe, Château-Landon.

Bilan du diagnostic équipements et perspectives d'évolution

Les équipements

Les équipements de superstructure

L'offre en matière d'équipements est à l'échelle des capacités du village. En effet, les besoins de la population sont, en grande partie, satisfaits par l'offre de grands équipements dans les pôles voisins.

Les équipements d'infrastructure

- Le Schéma Directeur d'Assainissement prévoit une réhabilitation de 91% des systèmes jugés non conformes. 55 puisards sont dénombrés parmi les parcelles informées, soit 83% des habitants concernés par ce mode d'évacuation. Cela concerne également les bâtiments très anciens et les corps de ferme non réhabilités. Le Schéma Directeur d'Assainissement prévoit donc la mise aux normes de l'assainissement non collectif pour l'ensemble de la commune.
- Concernant la desserte automobile, les entités existantes sont correctement desservies et il n'est pas fait mention par la commune ou les services de problème particulier de sécurité.

Les déplacements

Les transports collectifs

Les seules lignes de bus étant vouées aux transports scolaires vers Puiseaux, Beaumont-du-Gâtinais et Nemours, les habitants d'Ichy ne peuvent pas être amenés à utiliser des modes de transport collectif, et le taux d'utilisation de l'automobile dans la commune ne baisse pas.

La hausse de la mobilité de la population dans les liaisons domicile-travail conforte cette tendance selon laquelle la voiture est le moyen de transport privilégié.

**III EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION
DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES**

III – 1. Les choix retenus pour établir la carte

A l'issue de l'état initial de l'environnement et du diagnostic, les constats majeurs suivants apparaissent :

- La physionomie générale de la commune est marquée par une sensibilité paysagère du fait des relations de covisibilité lointaine entre la silhouette bâti du village et l'étendue de la plaine,
- Le développement très modéré de la vocation résidentielle d'Ichy conduit à un vieillissement sensible de la population. De plus, le parc de logement ne favorise pas l'accueil de jeunes ménages,
- Le secteur agricole reste encore aujourd'hui l'activité majeure sur le territoire communal.

Ainsi, au regard de ces constats et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, trois objectifs ont été déterminés afin de guider les choix pour établir la carte :

- Préserver et mettre en valeur les qualités paysagères et écologiques des milieux,
- Programmer un développement maîtrisé de l'habitat qui permet de maintenir un équilibre démographique et de diversifier l'offre de logement,
- Préserver et maîtriser l'évolution des espaces agricoles et des constructions qui leur sont affectées.

Dès lors, ces objectifs peuvent être traduits dans les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme suivantes :

• *Préserver et mettre en valeur les qualités paysagères du territoire :*

Enjeux / objectifs

Les qualités paysagères du territoire communal font partie intégrante de l'identité du village. Il s'agit d'en préserver les éléments constitutifs.

Orientations

- Valoriser les vues offertes à partir du village sur l'ensemble du plateau,
- Maîtriser l'urbanisation en entrée de commune et en protéger le caractère rural.

• **Maîtriser l'étalement urbain :**

Enjeux / Objectifs

Il s'agit de préserver l'espace communal du mitage tout en diversifiant l'offre de logement.

Orientations

Privilégier l'urbanisation de terrains situés dans les limites du périmètre bâti existant et permettre un développement progressif et maîtrisé du parc de logements.

• **Préserver les ressources naturelles et le maintien de la biodiversité :**

Enjeux / Objectifs

Les ressources naturelles sont essentiellement contenues dans l'espace agricole et les boisements et les quelques éléments liés à l'eau (mare) dans le village.

Orientations

Contenir l'urbanisation et préserver les éléments qui présentent un intérêt pour le maintien d'une certaine biodiversité.

III – 2. Les justifications de la délimitation du périmètre constructible

SECTEURS A ENJEUX



ELEMENTS DE REFLEXION POUR LES ORIENTATIONS



ENTREE NORD (Rue d'Obsonville) : ELEMENTS DE REFLEXION POUR LES ORIENTATIONS



1 Préserver l'unité de l'ensemble faisant « porte d'entrée » avec le bâtiment et la mare et son accompagnement végétal (paysage et biodiversité).

En vis à vis, préserver l'intégrité de la prairie : l'espace libre laisse voir la silhouette du village et valorise les bâtiments.



2 Dans une réflexion à mener l'échelle de l'îlot,

- constituer une limite bâtie du périmètre urbain en valorisant la structure paysagère donnée par les murs de clôture qui forme un « enclos » et préserver le mur de clôture sur la rue d'Obsonville.

- insérer l'opération dans le tissu urbain en recherchant des continuités avec les voies existantes.

3 Préserver le « halo » végétal



ENTREE SUD (rue d'Arville) : : ELEMENTS DE REFLEXION POUR LES ORIENTATIONS



1 Préserver l'intégrité de la vue sur la silhouette du village (l'église notamment) laissée par l'étendue vierge de l'espace agricole. Protéger le muret de clôture structurant le cheminement vers le village.



2 Préserver l'ambiance du parcours d'entrée marquée par la structure paysagère des jardins.



3 Renforcer l'accompagnement végétal des constructions en premier plan de part et d'autre de la voie, détachée de la silhouette du village.



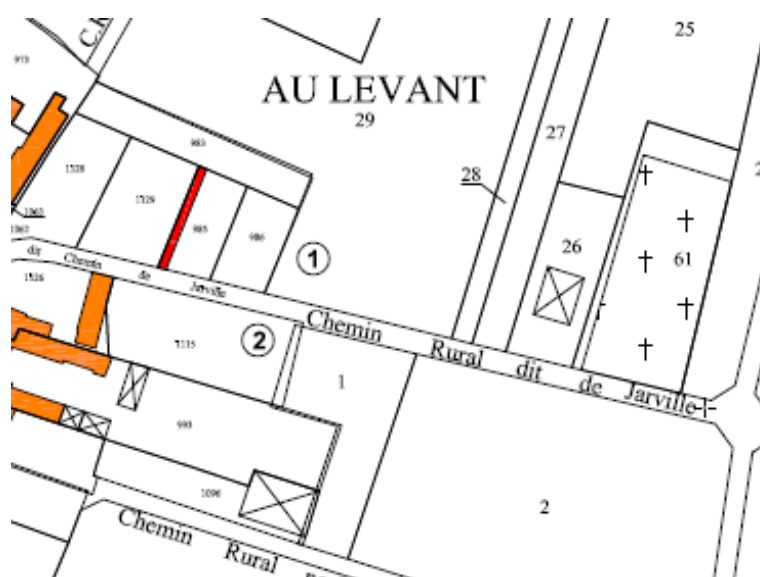
ENTREE EST : ELEMENTS DE REFLEXION POUR LES ORIENTATIONS

1 Préserver l'intégrité de la vue sur la silhouette du village



2 Préserver la coupure d'urbanisation entre le village et le cimetière.

Protéger la structure paysagère avec les murs de clôtures notamment ceux qui marquent la transition avec l'espace agricole.



ENTREE OUEST : ELEMENTS DE REFLEXION POUR LES ORIENTATIONS



1 Accompagner l'éventuelle implantation d'une construction par la mise en place d'une réflexion pour un projet d'ensemble qualifiant le parcours d'entrée (ex : mise en sous-terrain de la ligne électrique, structure paysagère végétale contribuant à structurer le parcours d'entrée....).



2 Préserver la silhouette formée par le « halo » végétal des fonds de parcelles jardinées. Valoriser ce micro paysage structuré notamment par la trame des murs de clôture.

PLACE DE LA MAIRIE: ELEMENTS DE REFLEXION POUR LES ORIENTATIONS



1 Préserver le potentiel pour les équipements dans le pôle Mairie

2 Porter une réflexion sur la qualification de l'espace pour qualifier la « Place de la Mairie ».

Réceptivité de la carte communale



- Terrains disponibles ou issus de division
- Corps de ferme désaffectés, bâtiments ruraux mutables
- Corps de ferme en activité

- • Les terrains disponibles sont des terrains situés en bordure de voie éventuellement détachés d'une parcelle plus grande dont l'assiette est suffisamment grande pour accueillir une autre construction et être éventuellement divisée. Ils représentent un potentiel de 22 logements environ.
- • Les corps de ferme désaffectés, bâtiments ruraux mutables représentent les bâtiments qui n'ont pas encore été réhabilités pour être transformés en logement. Les bâtiments repérés ont une superficie totale de 1400 m².
- ★ • Les exploitations agricoles en activité sont localisées afin de repérer les bâtiments ruraux conservant une vocation agricole.

Récapitulatif du potentiel de réceptivité :

A la fourchette de 7 à 12 logements prévisibles dans les corps de ferme désaffectés et la remise sur le marché d'une partie des logements vacants (7), on peut ajouter une part des logements constructibles sur les terrains disponibles pour 15 logements environ (rétention foncière déduite).

Ainsi le total prévisible est de 29 à 34 logements. Cela représente de 70 à 80 habitants supplémentaires environ pour les 10/15 ans à venir.

Justification des dispositions de la carte communale au regard des objectifs des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme

Les principes d'aménagement et de développement durable mis en œuvre dans la carte communale déterminent les conditions permettant :

- De satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat tout en limitant l'utilisation de l'espace en délimitant des zones nouvellement urbanisables dans la continuité du bâti existant, de manière à conforter la structure urbaine du village.
- De préserver l'espace agricole en référençant ces espaces dans une zone spécifique, non constructible.
- De protéger le village du mitage et de l'extension de l'urbanisation en limitant celle-ci le long des routes et aux entrées de commune, soit en autorisant l'urbanisation future dans la continuité du bâti, soit en interdisant toute nouvelle construction.
- De préserver des terrains en continuité de la Mairie pour l'implantation future d'équipements.

Justification des dispositions de la carte communale au regard des documents d'urbanisme supra communaux

• Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Dans le cadre des prescriptions du S.D.R.I.F., la carte communale prend en compte les dispositions suivantes :

- La préservation « des bourgs ruraux et des villages », se traduisant par un développement modéré à travers l'utilisation des espaces déjà urbanisés et par la mutation du bâti existant,
- L'accueil des nouvelles zones bâties est organisé dans le respect de la trame foncière traditionnelle.

• Le Schéma Directeur de Nemours-Gâtinais

Dans le cadre des prescriptions du Schéma Directeur de Nemours-Gâtinais, la carte communale prend en compte les dispositions suivantes :

- L'organisation groupée autour du bourg, évitant toute dispersion au sein de l'espace rural,
- Le développement modéré et progressif du village, respectueux de l'environnement, et en continuité avec le bâti existant,
- La préservation de l'environnement caractéristique du secteur « Ouest-Gâtinais », de ses paysages et de l'activité agricole.

***IV EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX SUR
L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION
ET DE SA MISE EN VALEUR***

IV-1. Les incidences et les mesures de préservation sur les milieux naturels et la biodiversité

Le plateau agricole

Il englobe la majeure partie du territoire communal correspondant à l'étendue des terrains de cultures.

Ces terres sont protégées en raison du potentiel agronomique ou économique qu'elles représentent, du rôle dans le paysage et en tant que passage pour la faune.

Les milieux humides

Limités à la présence d'une mare au nord du village, il convient d'en assurer la préservation et la mise en valeur en raison de sa fonction biologique (réservoir de biodiversité, abri d'espèces végétales et animales, etc.) et hydrologique. Elle est située en dehors du périmètre constructible.

Les zones urbaines

Le choix d'un développement urbain contenu permet de préserver les espaces naturels.

En conclusion, on peut considérer que la carte communale, de par la délimitation d'un périmètre constructible au plus près de l'existant et préservant l'espace agricole et la mare n'a pas d'impact direct sur ces milieux naturels et la biodiversité.

IV-2. Les incidences et les mesures de préservation sur les paysages

Les grands espaces ouverts

La carte communale préserve l'intégrité des grands espaces ouverts sur le plateau en ne permettant pas de constructions nouvelles isolées du tissu existant. De même elle préserve la qualité des espaces sensibles qualifiant la silhouette générale bâtie comme les entrées de village.

Ainsi, les franges urbaines ne connaîtront pas d'évolution significative.

Les paysages urbains

L'analyse a mis en évidence les qualités de l'expression du paysage urbain du village.

Les principales évolutions dans le tissu sont attendues dans le cadre des opérations de requalification de bâtiments existants et notamment des corps de ferme désaffectés.

Il en résulte que la carte communale prend en compte l'objectif de protection des grandes lignes de forces de la structure paysagère du territoire en préservant l'intégrité de l'étendue agricole et l'homogénéité de la silhouette bâtie du village.

IV-3. Les incidences et les mesures de préservation sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol

Incidences sur le risque de pollution des sols :

Les constructions nouvelles et les opérations de réhabilitation devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

Incidences sur les terres agricoles :

Dans la mesure où la carte communale ne diminue pas la surface des terrains cultivés elle préserve le potentiel agronomique du territoire.

L'eau

Incidences sur la ressource en eau : l'économie de la ressource

Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population pourront être satisfaits par les capacités du réseau de distribution.

Les capacités sont suffisantes pour garantir l'alimentation en eau de la population future.

Incidences sur la ressource en eau : la protection de la ressource

La ressource en eau est protégée par les périmètres de protection de captage.

Incidences sur la qualité des cours d'eau

Sans objet.

Les déchets

Incidences sur le volume à collecter

Le système de collecte prévoit l'adaptation progressive des moyens de collecte et de traitement.

Incidences sur le mode de collecte

De même concernant le tri sélectif : des bornes « papier » et « verre » sont mises à disposition des habitants.

L'air et la consommation d'énergie

Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements

L'augmentation prévisible des circulations automobiles engendrera une augmentation des sources de pollution de l'air. Cependant ces apports ne remettront pas en cause les moyennes de la qualité de l'air sur le secteur.

Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie: les bâtiments

Le BRGM et l'ADEME identifient un potentiel géothermique fort des aquifères superficiels sur une grande partie du territoire dont le village.

L'emploi de systèmes produisant des énergies renouvelables est possible. Il s'agit par exemple d'optimiser l'implantation des constructions par rapport au soleil et leur faire bénéficier ainsi d'apports solaires gratuits permettant à terme des économies d'énergie.

Par rapport aux taux d'émission sur le parc existant, les émissions seront en diminution conséquemment aux performances en économie des énergies attendues du fait des normes appliquées aux constructions nouvelles.

L'environnement sonore

On ne recense pas de possibilités ou de projet d'intérêt général susceptibles d'engendrer une hausse significative des émissions sonores.

Les incitations à la diminution de l'emploi de l'automobile et le développement des liaisons douces sont favorables à une diminution des émissions sonores dues à la circulation automobile.

Emissions lumineuses

La carte communale limite les conditions d'une possible augmentation des émissions lumineuses provenant du fait de l'urbanisation en extension du tissu existant en contenant l'urbanisation.

Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel

Le territoire communal est concerné par le risque lié au retrait gonflement d'argiles.

Il en résulte le P.L.U. n'aura pas d'incidence notable sur le milieu physique du territoire communal.

IV-4. Les incidences et les mesures de préservation sur les milieux urbains et leurs abords

La circulation et le stationnement

L'impact de l'augmentation potentiel du trafic automobile résultant de l'accroissement possible de la population comme celle résultant du développement des activités économiques est à prendre en compte dans la gestion des opérations de construction.

Le cadre urbain et le patrimoine culturel

L'analyse de l'environnement bâti reconnaît les formes urbaines caractéristiques du village rural (éléments constitutifs des paysages urbains comme l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, les murs de clôture) qui font l'identité du patrimoine culturel du village.

Ce constat traduit la démarche environnementale de la carte communale, qui vise à protéger la qualité du cadre de vie communal pour préserver les satisfactions qu'apportent aux habitants et aux visiteurs les qualités du patrimoine bâti de la commune.

IV-5. Les incidences et les mesures de préservation sur l'environnement socio économique

La mixité urbaine et sociale

La carte communale préserve les possibilités de maintien de la mixité urbaine et sociale (diversité des types de logements et/ou activités artisanales) dans la perspective de la mutation des corps de ferme désaffectés notamment.

Les activités économiques

Il s'agit en premier lieu de l'agriculture dont le potentiel est préservé.

La commune a en outre une vocation d'accueil d'activités économiques dans le tissu urbain (artisanat et bureau) dans les corps de ferme désaffectés notamment. L'offre d'emploi qui en résulte pour les habitants reste très modeste mais contribue à sa mesure à la mise en œuvre de la politique de réduction des trajets domicile-travail.