

commune d'ugny le gay



syndicat agedi



# rapport d'orientation carte communale

# Sommaire

---

<b>Introduction</b>	4
<b>Diagnostic territorial.</b>	
<b>1. Le cadre juridique</b>	5
1.1 Les principes fondamentaux	5
1.2 La carte communale	6
<b>2. Analyse du territoire</b>	
2.1 Contexte	7
2.2 Topographie, Géologie, Hydrogéologie	8
<b>3. Analyse socio-économique</b>	
3.1 Evolution démographique	10
3.2 Habitat	11
3.3 Secteur économique et Emploi	11
<b>4. Équipements, Servitudes et contraintes du territoire</b>	
4.1 Les réseaux	12
4.2 Les servitudes et Contraintes	13
<b>5. Morphologie paysagère et patrimoine</b>	
5.1 Éléments structurant du paysage	14
5.2 Patrimoine paysager et Naturel	15
5.3 Morphologie urbaine	18
5.4 Aménagement du bourg:	19
<b>Des enjeux aux choix retenus pour la carte communale</b>	
<b>1. Des enjeux,des souhaits</b>	21
1.1 Les enjeux	21
1.2 Développement Durable et aménagement	21
1.3 Le souhaits De la commune	21
<b>2. Le zonage</b>	21
2.1 Les zones	21
2.2 La zonez C	21
2.4 La zone NC	22
2.5 Tableaux des superficies	22
<b>3. Les choix retenus pour la délimitation des zones</b>	23
3.1 Au regard des objectifs fixes	23
3.2 Au regard des principes du code de l'urbanisme	25
3.3 Les Principes du zonage	26

## **Incidence des choix d'aménagement sur l'environnement**

<b>1. Sur Les milieux naturels et physiques</b>	28
1.1 La topographie	28
1.2 La géologie	28
1.3 La ressource en eau	28
<b>2. Sur La qualité environnementale</b>	29
2.1 Les milieux naturels Et espaces boisés	29
2.2 Les espaces agricoles	29
<b>3. Sur Le milieu humain</b>	
3.1 L'habitat	30
3.2 L'économie et l'emploi	30
3.3 Les équipements	30
<b>4. Sur Le Cadre de vie</b>	
4.1 La qualité de l'air	30
4.2 La collecte et le tri des déchets	30
4.3 L'assainissement	30
4.4 Prise en Compte des nuisances	31
4.5 Circulation	31
4.6 Qualité des paysages	31
4.7 Qualité du patrimoine	31

## Introduction

---

Par délibération en date du 08 mars 2005, le Conseil Municipal d'UGNY-LE-GAY s'est engagé à élaborer une Carte Communale sur le territoire communal.

La délibération a été rédigée en ces termes:

*« ... Monsieur le maire rappelle au conseil municipal que la commune est soumise à la règle dite de « constructibilité limitée », du règlement national d'urbanisme.*

*Monsieur le maire présente l'intérêt, pour la commune, d'établir une carte communale.*

*En application de l'article L 124.1, les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111.1.*

*Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L 110 et L 121.1.*

*Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.*

*Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le Préfet. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.*

*Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du programme de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.*

*Après avoir entendu l'exposé de monsieur le maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide:*

*\_de prescrire l'élaboration sur l'ensemble du territoire communal de la carte communale, conformément aux dispositions de l'article R 124.4 du code de l'urbanisme;*

*\_de donner tout pouvoir au maire de choisir le (ou les) organisme (s) chargé (s) de l'élaboration de la carte communale;*

*\_de donner autorisation au maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration de la carte communale;*

*\_de solliciter de l'état qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et études nécessaires à l'élaboration de la carte communale;*

*\_dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'élaboration de la carte communale sont inscrits au budget de l'exercice 2005... »*

## **1. Le cadre juridique**

### **1.1 Les principes fondamentaux**

La Carte Communale est un projet de territoire (projet collectif, et non une somme de projets individuels). A ce titre, il doit être conforme aux **articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme**.

#### **Article L.110:**

*Le territoire français est le patrimoine de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

#### **Article L.121-1:**

*1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

### **1.2 La carte communale**

La carte communale est composée de deux pièces essentielles :

\_le rapport de présentation.

\_le ou les documents graphiques (opposables au tiers).

#### **Le rapport de présentation (Article R124-2 du code de l'urbanisme):**

*«1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement,notamment en matière économique et démographique ;*

*2°Expliqueleschoix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ;en cas de révision,il justifie, le cas échéant,les changements apportés à es délimitations ;*

*3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »*

**Le ou les documents graphiques (Art R124-3 du code de l'urbanisme) :**

*« Délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.*

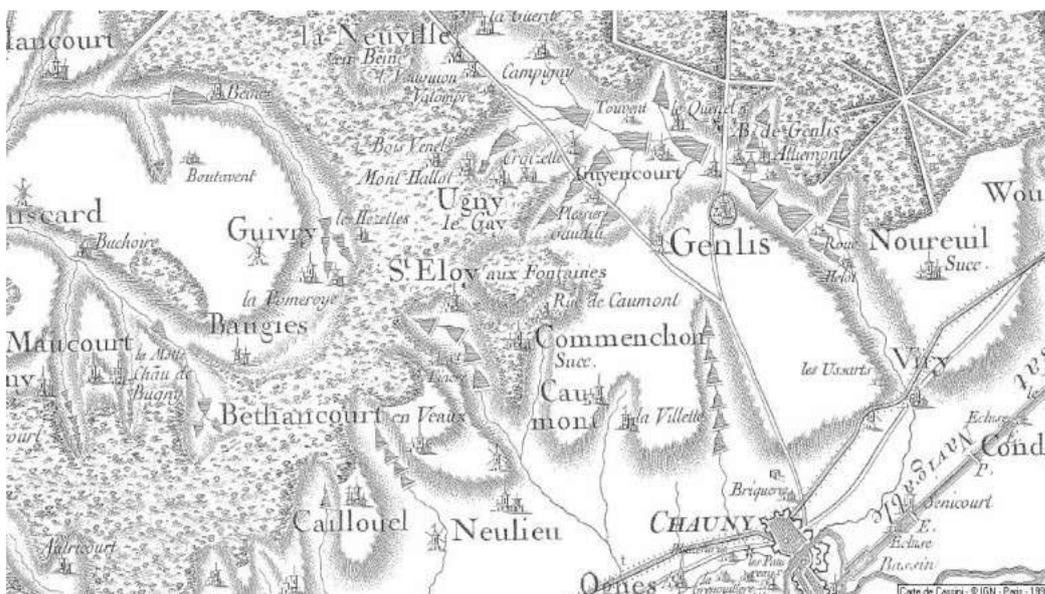
*Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.*

*Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.*

*Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables ».*



entrepris, on ne sait quelle époque mais vraisemblablement sous la domination romaine, furent continués par les moines de CUISSY et de SAINT ELOI FONTAINE, surtout au XIIIème siècle [...].  
 « Le village fut sous la coupole de plusieurs seigneurs dont, en 1383, Jean d'Ugny, dit le fossoyeur, puis de la famille de Sorel de 1596 à 1727.



carte de cassini de la région d'Ugny...

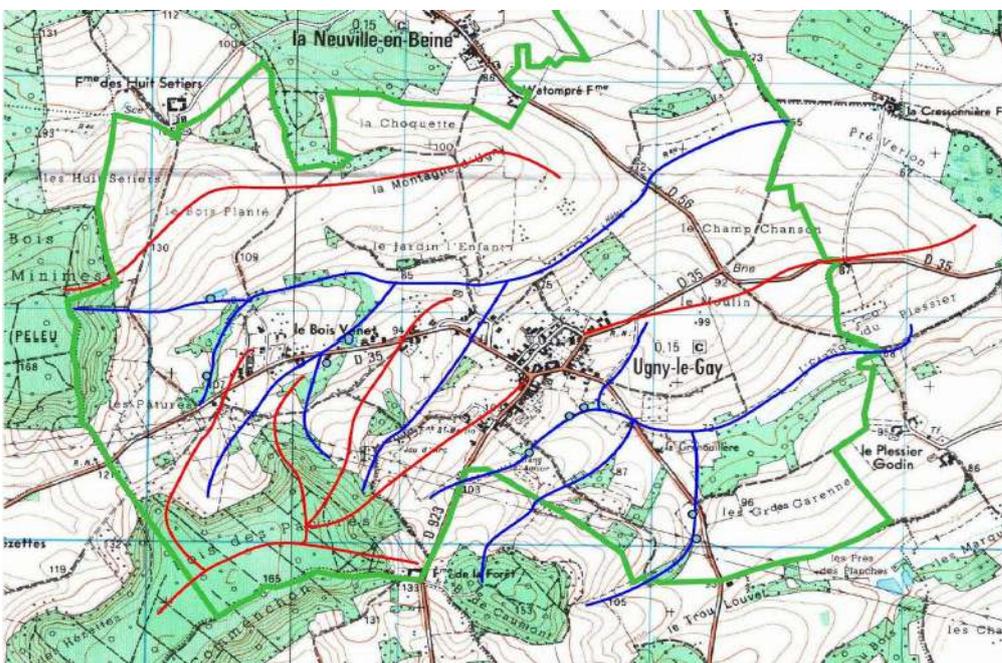
## 2.2 Topographie, Géologie, Hydrogéologie.

### *une commune vallonnée...*

La commune est située sur la terminaison septentrionale des plateaux du Soissonnais, dans un secteur où ces derniers ne sont plus représentés que par des buttes-témoins (la plus importante d'entre elles étant la montagne de Commenchon-Béhéricourt).

Cette caractéristique géomorphologique explique les importantes variations de topographie observées sur la commune. L'altitude oscille en effet entre 65 mètres (limite Est de la commune, ruisseau du Hélot) et 165 mètres (« Bois des pauvres », Sud-Ouest de la commune).

Le bourg, localisé dans la partie centrale du périmètre communal, est situé sur une ligne de crête. De ce fait, les habitations du bourg d'Ugny appartiennent à deux bassins versants distincts. La plupart des buttes-témoins sont couvertes de boisement.



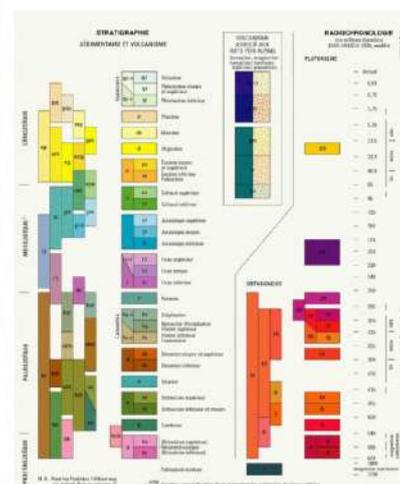
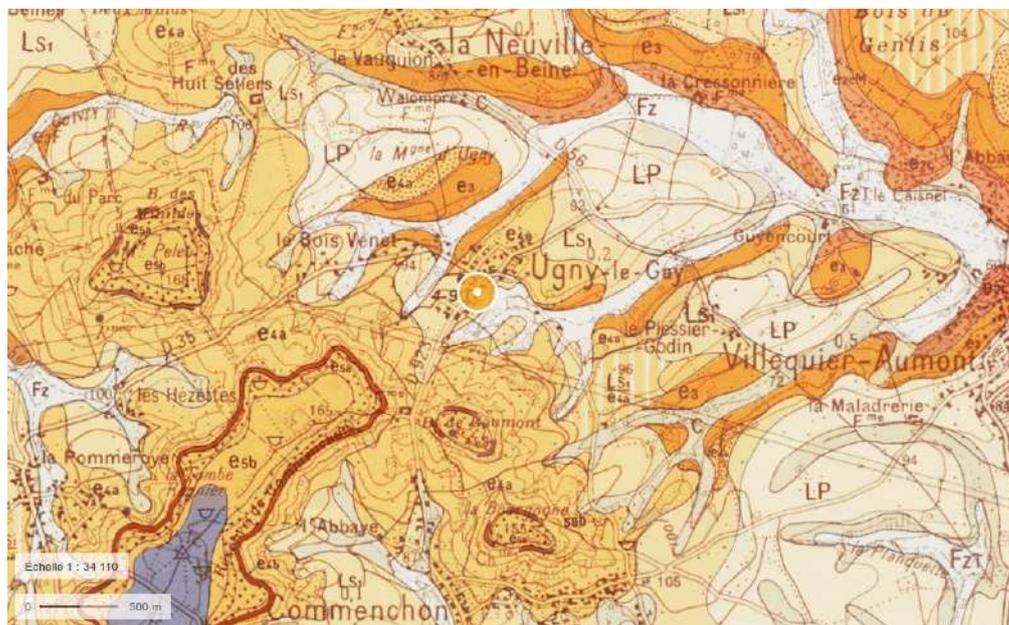
Carte des crêtes et des talwegs.

### **Entre argiles, sables et limons...**

Le sol de la commune est formé de terrains glauconieux dans le fond des vallons, à l'Est et au Nord, de sables et d'argiles plastiques dans les autres parties. Les terrains sont tertiaires de la période éocène. Ils sont moins épais, dans leur ensemble, que ceux des âges précédents. Des roches assez variées, calcaire, sable, grès, argile, et les conglomérats qui constituent la masse sédimentaire.

Les terrains constituant le substratum de la commune sont ainsi datés de l'Eocène inférieur (Yprésien). Il s'agit plus précisément des sables argileux gris-vert intercalés avec des niveaux argileux; l'ensemble étant connu sous l'appellation de "Sables de Cuise".

Ces formations ne sont cependant pas visibles sur l'ensemble du territoire communal. Dans les secteurs proches des buttes-témoins, elles sont localement recouvertes de "limons de bas de pente" constitués de limons et de sables. Par ailleurs, des formations alluviales argilo-limoneuses viennent également masquer les sables de Cuise dans les zones basses (vallées sèches ou humides).



carte géologique du village.

### **Une richesse hydrologique.**

Les sables cuisiniens précédemment décrits constituent un niveau aquifère. De nombreuses sources naissent ainsi à l'interface entre cette formation et les argiles de l'Yprésien inférieur sous-jacentes. D'autres niveaux aquifères plus profonds peuvent également être recensés dans le secteur d'étude. On citera notamment l'existence de nappes dans les formations de l'Yprésien inférieur (réservoir de très faible épaisseur et sans importance économique constitué de matériaux sableux) et dans la craie sénonienne sous-jacente.

Des étangs et des marais sont présents sur l'ensemble de la commune. On les retrouve dans la toponymie des lieux : "Fontaine Saint-Martin", "Etang d'amour", "La Grenouillère", "Marais Ponchy". Le ruisseau principal du territoire est le Helot qui prend sa source à l'Ouest de la commune pour la traverser en direction de l'Est. Il est alimenté par de nombreux fossés créés par le relief mouvementé.

### 3. Analyse socio-économique

#### 3.1 Evolution démographique

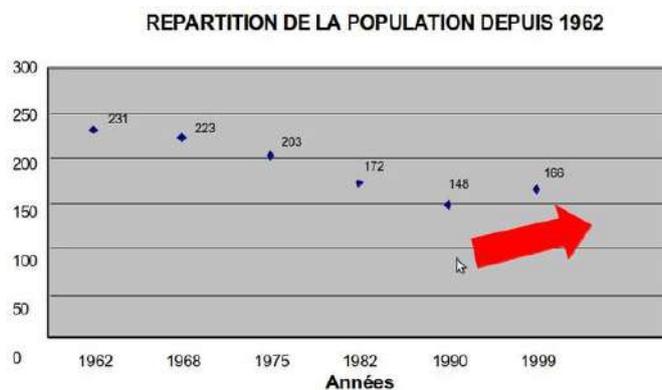
Les chiffres utilisés dans les paragraphes suivants sont essentiellement issues du Recensement Agricole de 2000 et du Recensement Général de la Population de 1999.

La commune a fait l'objet d'un recensement en 2006. Les chiffres complets ne seront disponibles officiellement qu'en 2008.

##### **Une population en progression.**

Entre 1962 et 1990, la population de la commune a progressivement diminué à l'image du Canton de Chauny auquel elle appartient.

Entre 1990 et 1999, la population augmente pour atteindre 166 habitants soit presque le chiffre de 1982 (172 hab.).



La densité de population en 1999 est de 28 habitants/km<sup>2</sup> (soit une densité plus de 2 fois moins importante que le département de l'Aisne qui a 73 hab./km<sup>2</sup>).

Entre 1962 et 1990, le solde migratoire et le solde naturel sont négatifs. Entre 1990 et 1999, la tendance s'inverse. En effet, le solde naturel est positif (+2), ainsi que le solde migratoire (+16). La variation annuelle est alors de 18.

<b>Evolution démographique</b>					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	28	11	12	8	17
Décès	10	15	14	26	15
Solde naturel	18	-4	-2	-18	2
Solde migratoire	-25	-15	-22	-6	16
Variation totale	-7	-19	-24	-24	18

Le taux de variation annuel reste alors positif entre 1990 et 1999 : +1,28% (contre -0,24% dans le Canton).

Les 0-19 ans est la catégorie de population la plus représentée en 1999. Elle n'arrivait qu'en second en 1990. En proportion, elle représente 27,1% de la population en 1999 et 24,3% en 1990. En valeur absolue entre 1990 et 1999, les 0-19 ans ont gagné 19 personnes. Les jeunes de moins de 20 ans sont donc en augmentation.

La catégorie 20-39 ans est ensuite la mieux représentée en 1999. En valeur absolue on note peu d'évolution entre 1990 et 1999 (respectivement 42 et 44 personnes). De même pour les 40-59 ans les valeurs absolues restent stables (respectivement 36 et 37 personnes).

En 1999, dans le Canton de Chauny ce sont les 20-39 ans et les 40-59 ans qui sont les plus représentés avec 26,4% et 26,3%.

Les 60-74 ans restent stables entre les 2 derniers recensements (16,9%). Par contre les plus de 75 ans sont en augmentation : 6,1% en 1990, 7,2% en 1999. Ainsi, les plus de 60 ans sont en augmentation et représentent en 1999, 24,1% de la population communale (contre 21,3% dans le canton).

### **Prévision pour la Carte Communale :**

*Le vieillissement de la population est à prendre en compte dans l'aménagement de la commune afin de satisfaire les attentes minimales des jeunes ménages et de mettre en place les services nécessaires aux personnes âgées.*

## **3.2 Habitat un parc ancien**

En 1999, le parc de logements est constitué de 77,5% de résidences principales. Les résidences secondaires sont au nombre de 9 en 1999 (soit 11,3% des logements) tout comme les logements vacants. Dans le canton, les résidences secondaires représentent 2,3% du parc et les logements vacants 6,1%.

67,7% du parc de logements a été construit avant 1949 (contre 47,8% pour le canton) et 16% entre 1975 et 1989. Le parc de la commune est relativement ancien.

100% des logements sont des logements individuels. 79% des logements sont occupés par leur propriétaire.

En 1999, la moyenne des personnes par logements est de 2,7 (pour le canton 2,5 et le département 2,6).

La Communauté de Communes a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour une durée de 3 ans (juillet 2003-juin 2006).

### **Peu de constructions récentes sur la commune.**

Entre 1995 et 2000 un seul permis de construire a été déposé. Puis en 2005, 2 permis ont été déposés pour de l'habitat neuf. Ce sont des personnes de l'extérieur qui sont venues s'installer sur la commune. L'instruction des permis de construire va être transférée de la DDE à la Communauté de Communes.

L'offre comme la demande en terrain à bâtir n'est pas très importante.

La commune ne s'est pas fixée d'objectif de population à atteindre puisqu'il n'existe pas de réelle pression foncière sur le territoire. Elle souhaite seulement pouvoir maîtriser son développement, permettre l'installation d'habitations en fonction de la demande et ne pas dépasser un rythme maximum de Permis de Construire de 2 par an.

### **Prévision pour la Carte Communale:**

*Donner la possibilité à la commune de répondre à la demande constructible, tout en respectant un rythme raisonnable et en maîtrisant son développement.*

## **3.3 Secteur économique et Emploi des actifs tournés vers l'extérieur**

L'agriculture reste une activité importante sur le territoire. Elle occupe la majeure partie du territoire communal. La SAU (Surface Agricole Utilisée) des exploitations agricoles (dont le siège est sur la commune) est de 343 ha. La SAU Communale (c'est à dire la SAU sur la commune quelque soit le lieu du siège d'exploitation) est de 455 ha, soit 77% de la surface de la Commune.

Il n'existe plus que des exploitations professionnelles sur la commune. Elles sont au nombre de 5 en 2000 (contre 7 en 1988). L'agriculture comme revenu d'appoint n'est donc plus pratiqué (il existait en 1988, 5 exploitations non professionnelles).

La taille moyenne des exploitations professionnelles a augmenté en moyenne de 19 ha depuis 1988 et atteint en 2000 69ha. Le nombre d'unités de travail annuel sur les exploitations et les CUMA est de 12 (ce qui équivaut à 12 personnes à temps plein).

La commune, à dominance agricole, présente un paysage caractérisé essentiellement par des terres labourables (230 ha). 110 ha sont recensés comme terres toujours en herbe. La céréale la plus cultivée

en 2000 est le blé tendre (106 ha). L'essentiel du cheptel communal est composé de bovins (278 têtes dont 100 vaches laitières).

On note qu'en 2000, 3 chefs d'exploitation ou co- exploitants sur 6 ont moins de 40 ans. Aujourd'hui une exploitation de la commune est en vente.

En 1999, la commune compte 71 actifs (42,7% de la population totale) dont 64 ont un emploi. Le chômage est évalué à 8,5% (Aisne 15,3%). 82,8% des résidents actifs travaillent hors de la commune. En effet, les communes voisines offrent des emplois et notamment le bassin d'emploi de Tergnier et La Fère.

Pour les déplacements domicile travail: 89,1% des actifs se déplacent en voiture.

En dehors des commerces ambulants qui circulent sur le territoire, la commune ne recense qu'une activité en dehors du service publique qu'est la mairie. En effet, un artisan zingueur est installé à Ugny-Le-Gay.

---

## **4. Équipements, Servitudes et contraintes du territoire**

### **4.1 Les réseaux**

#### ***La voirie***

Le maillage de route sur la commune n'est pas très dense mais largement suffisant pour desservir le territoire et les constructions puisque ces dernières se sont installées le long de celles-ci.

Ainsi, en dehors de quelques voies internes au bourg, la commune est traversée par trois routes départementales : la RD 56 qui dessert le Nord de la commune et permet de rejoindre notamment La Neuville-en-Beine : la RD 35 qui circule d'Est en Ouest et la RD 923 qui traverse la partie Sud de la commune. Le territoire est ensuite occupé par des chemins qui desservent les espaces agricoles et les espaces boisés.

#### ***Le réseau d'assainissement***

La commune ne possède pas de réseau d'assainissement collectif. Une étude pour la mise en place d'un système collectif a été réalisée en 2000. En 2006, un projet de raccordement a été défini mais la commune n'a pas encore réalisé d'installations.

#### ***Réseau d'eau***

Le réseau d'eau de la commune dessert toutes les habitations et circule essentiellement le long des routes. La conduite principale dans le bourg est de 125mm de diamètre.

La commune est alimentée par le captage de la commune de Villequier-Aumont. L'unité de distribution est le syndicat des eaux du Bois l'Abbé .

#### ***Réseau EDF***

Le réseau électrique de la commune comprend 2 types de ligne : moyenne tension et basse tension. Le Sud de la commune est traversé de part et d'autre par une ligne électrique Haute Tension. Elle reste pour l'essentiel à l'écart des secteurs d'habitat.

#### ***Ordures ménagères***

Un tri sélectif se pratique sur la commune.

## 4.2 Les servitudes et Contraintes

### *Des données à prendre en compte*

#### **Servitudes**

Il est recensé sur la commune des servitudes d'utilité publique. Le **Porter À Connaissance (PAC)** de l'État signale :

\_une servitude ligne électrique Haute Tension

\_une servitude d'alignement pour la voirie. Le **PAC** indique que le Conseil Général ne demande pas le report des plans d'alignement éventuellement existants au droit des routes départementales.

#### **Contraintes**

La commune recense 2 **installations classées**. Elles concernent des élevages de bovins. Pour ces installations la règle de réciprocité s'applique. En effet, l'article L111-3 du Code Rural institue une règle de réciprocité vis-à-vis des habitations et des locaux professionnels construits à proximité des bâtiments agricoles.

Pour les élevages situés hors des parties urbanisées, un périmètre d'au moins 100 mètres devra être préconisé afin d'éviter les litiges tiers/agriculteurs et de permettre aux élevages de se développer.

Il est aussi indispensable de conserver les **points géodésiques** existants sur le territoire communal.

Des **chemins de randonnées** sont recensés sur la commune. Ils appartiennent au Plan Départemental d'Itinéraire de Promenades et de Randonnées (PDIPR) approuvé en 1994.

« Les sentiers inscrits au PDIPR sont protégés juridiquement dans la mesure où ils ne peuvent être supprimés ou aliénés sans création d'un itinéraire de substitution.

Le territoire de la commune est concerné par 2 **ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique)** :

\_le Massif forestier de Beine, inscrit à l'inventaire du patrimoine naturel de Picardie. Elle concerne un vaste ensemble forestier sur buttes résiduelles et restes de systèmes bocager prairial. Le site comprend les boisements de deux buttes tertiaires du Noyonnais s'étalant de Noyon à Tergnier. Le massif est bien délimité, tant par son insertion au milieu de cultures intensives que par le relief sur lequel il repose. Ponctuellement, des prairies mésophiles relictuelles en lisière ont été intégrées.

\_le Massif forestier de Genlis/Villequier, inscrite à l'inventaire du patrimoine naturel de Picardie. Elle concerne un vaste massif forestier aux boisements variés.

Il est à noter que les ZNIEFF de type I-II représentent un espace naturel caractérisé par des espèces et des milieux remarquables (type I) mais non compris au sein d'un grand ensemble (type II).

**Les activités agricoles:** La commune compte 6 activités d'élevages dont 4 sont régies par le Règlement Sanitaire Départemental.

Deux activités agricoles sont soumises à la réglementation sur les ICPE : GAEC Saint-Martin et GAEC Saint-Vincent. Pour toutes nouvelles constructions un périmètre de réciprocité de 100m doit être observé.

## **5. Morphologie paysagère et patrimoine**

### **5.1 Éléments structurant du paysage**



*Un paysage vallonné...*



*Des buttes fermant le paysage...*



*Un centre bourg bien identifiable...*

## 5.2 Patrimoine paysager et Naturel



***Une ligne haute tension marque fortement le paysage, mais en devient aussi un élément structurant***



***Les couronnes boisées occupent souvent les espaces de buttes. Elles ont le plus souvent l'aspect de taillis (frênes, bouleaux, chênes...)***



***Des co-visibilités avec des lignes de crêtes et des talwegs... Le système fait qu'on peut voir loin mais qu'on peut aussi être vu...***



***Des espaces de polyculture et d'élevage où l'agriculture permet d'entretenir les espaces...***



***Peu de clôtures et peu de haies délimitant les espaces agricoles.  
On trouve parfois quelques arbres isolés***



***Les espaces de bois abritent une faune et une flore à préserver...  
Les étangs, les marais, les zones humides existants sur la commune font partie des  
niches écologiques du territoire...***



***Le territoire bénéficie de sentiers de randonnées qui permettent de faire connaître et  
de mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune.***



***Un patrimoine lié à l'eau:  
la fontaine Saint-Martin...***



***Un paysage et un cadre de vie pas toujours respectés...***

***Prevision pour la Carte Communale : Un patrimoine architectural et paysage à préserver qui fait l'identité de la commune.***

## 5.3 Morphologie urbaine



### ***Une morphologie particulière et un bâti ancien...***

Les matériaux employés pour les constructions sont issus des agrégats locaux. Ainsi, les teintes des façades ont des couleurs relativement homogènes (tons rouges).

Les matériaux de couverture anciens sont essentiellement de type ardoise. La tuile plate est aussi utilisée formant alors un mélange de couleur entre rouge et gris. Les toitures sont le plus souvent à 2 pentes mais l'on trouve aussi quelques constructions à 4 pentes ou 2 pentes avec "nez cassé" au niveau du mur pignon.

Les constructions d'habitation sont souvent de type rez-de-chaussée+combles ou plus rarement rez-de-chaussée+1 étage+combles. Elles sont souvent aussi incluses dans des corps de fermes.

### ***Le bâti récent...***

Les couleurs des constructions récentes ne reflètent pas toujours les couleurs des façades et volumes des constructions anciennes.

Les constructions récentes se sont implantées au grès des possibilités mais toujours le long de voirie. Pas de constructions isolées dans les espaces agricoles.

### ***Un patrimoine bâti***

La commune possède sur son territoire de nombreux bâtiments présentant un intérêt patrimonial. Ce sont souvent des bâtiments de fermes. Mais ils peuvent aussi être des maisons d'habitation ou des bâtiments publics.

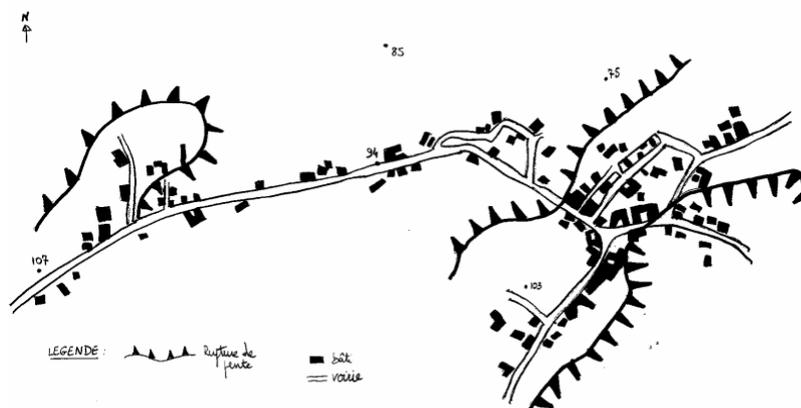
### ***Implantation des constructions***

La particularité du village est que les constructions sont largement regroupées dans le bourg et implantées le long des voies de communication.

### ***Une organisation plutôt linéaire***

Le bourg est de type « village rue » avec un front bâti plus ou moins aéré selon les secteurs.

Deux rues dans la partie Nord du bourg le densifient. Ce sont la rue du Bosquet Destnouy et la rue de la Forge. On compte aussi un peu plus à l'Ouest La rue Serpente. Dans le reste de la commune les constructions ont suivi les voies structurantes que sont les routes départementales.



*Morphologie du village: le sens des pentes...*

## 5.4 Aménagement du bourg

### *un bourg rural*

Le village s'est construit à la croisée de plusieurs chemins. En effet, le groupe de constructions principales constituant le bourg est un carrefour.

Le village est installé en ligne de crête pour une bonne partie. Mais il est aussi à cheval sur 2 bassins versants. Sa position en ligne de crête lui donne une assise dominante même si le relief est modéré.



### *Entre végétal et minéral*

Le long des routes principales, des trottoirs ont été aménagés souvent sur un seul côté. Les rues du bourg, elles, ont des bas-côtés enherbés. La rue du Bosquet Desthouy n'est pas goudronnée jusqu'au bout. Les bas-côtés et les voies enherbées confèrent au village un aspect rural et végétal. La nature est omniprésente dans le bourg. On trouve aussi le site de l'ancienne râperie (en face de la mairie actuelle) qui est aujourd'hui un terrain enherbé qui domine le bourg. L'identité rurale est aussi marquée par la présence de fermes au sein même du bourg. Les habitations se sont implantées entre les exploitations agricoles. Les corps de ferme font partie du paysage architectural local. Ils sont relativement imposants par leur taille et volumes. Ce sont souvent plusieurs bâtiments tournés sur une cour intérieure au centre.

### *Les chemins*

De nombreux chemins partent du village. Ils font partis du paysage "urbain" du bourg et renforce le caractère végétal du bourg.



### *Zone 30...*

En entrée de bourg Est une zone 30 a été aménagée pour faire ralentir les véhicules circulant sur la départementale. Ainsi, parallèlement aux aspects ruraux décrits précédemment, on trouve dans le bourg des aménagements très urbains comme cette zone 30.



### **Les entrées de bourg**

Très différentes, les entrées de bourg marquent l'agglomération des premières constructions. Elles sont plus ou moins marquées et plus ou moins valorisées par l'existence ou l'absence d'aménagement.



### **Espace public**

Pas de réel espace public sur la commune. Seul l'espace se situant au pied de l'église joue parfois le rôle d'espace public. Il s'étend le long de la route départementale n°35 entre l'ancien transformateur EDF (qui est aujourd'hui réhabilité en arrêt de bus), le monument aux morts et les jeux d'enfants.



### **Constructions dégradées**

Il existe des ruines dans le bourg et sur le territoire communal, et des constructions notamment des corps de ferme dans des états de dégradation importants. Ce sont généralement des bâtiments issus d'exploitations qui ne sont plus en activité.

Il est possible d'envisager, dans le cas où ces constructions ne rentrent plus dans le cadre d'activités agricoles, le changement de destination de bâtiment.

### **Prévision pour la Carte Communale :**

*Préconiser une architecture et une organisation urbaine respectant les traditions locales de constructions.*

# Des enjeux aux choix retenus pour la carte communale

---

## **1. Des enjeux, des souhaits**

### **1.1 Les enjeux**

Les principales caractéristiques et enjeux de la commune sont :

- \_un territoire vallonné qui fait son originalité,
- \_un territoire proche de bassin d'emplois,
- \_un territoire avec une population en très légère progression,
- \_une agriculture de polyculture, ressource importante de la commune,
- \_un village rue et des constructions étalées le long des axes routiers,
- \_un maillage routier marquant le territoire,

### **1.2 Développement Durable et Aménagement**

Les enjeux définis sur la commune impliquent, dans un souci d'équilibre et de développement durable, le respect des éléments suivants :

- \_maîtriser l'urbanisation et le développement de la commune,
- \_maîtriser la gestion des réseaux,
- \_conforter les zones déjà bâties tout en structurant les extensions,
- \_préserver le patrimoine paysager (notamment les espaces en ligne de crête et d'éco-visibilité) et architectural (petit patrimoine, constructions ...),
- \_protéger les espaces agricoles qui ont un rôle économique important dans la commune, mais aussi paysager,
- \_respecter les espaces de servitude et les contraintes.

### **1.3 Le souhaits de la commune**

La Commune essentiellement rurale souhaite aujourd'hui :

- \_accueillir de nouveaux habitants s'il y a de la demande tout en préservant ses paysages,
- \_respecter les activités agricoles présentes sur le territoire,
- \_conserver son patrimoine agricole et naturel.

Elle cherche à optimiser son développement et son aménagement.

Il s'agit d'une part d'offrir des disponibilités foncières et d'autre part d'insérer de nouvelles constructions dans le territoire communal sans en perturber le fonctionnement.

Il s'agit aussi de préserver et mettre en valeur l'identité de la commune par le maintien de ces activités et des espaces naturels et agricoles et de prendre en compte les servitudes et contraintes existantes sur le territoire.

## **2. Le zonage**

### **2.1 Les zones**

Les réflexions menées avec les élus de la commune ont permis de mettre en évidence une ligne directrice pour l'élaboration du projet de Carte Communale que l'on peut définir comme suit :

- \_préserver la qualité et le cadre de vie de la commune.
- \_se fixer des objectif d'aménagement durable vont se traduire à travers les zones constructibles ou non constructibles.

Le territoire de la commune de UGNY-LE-GAY est partagé en 2 zones :

- la zone constructible: ZC.
- la zone non constructible: ZNC.

### **2.2 La zonez C**

Les constructions sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R.111-4, R.111-8 à R.111-12, R.111-13 du

Code de l'Urbanisme). Les constructions seront interdites sur la base de l'article L.421-5, si les équipements manquent.

Les autres articles du Règlement National de l'Urbanisme restent applicables.

La zone ZC couvre les parties agglomérées des constructions dans la commune, c'est-à-dire essentiellement le centre-bourg et le secteur de Bois Venet.

Les espaces d'extension choisis tiennent compte des servitudes et contraintes du territoire. Ils sont principalement définis par des parcelles situées en continuité du bourg.

La zone ZC correspond à la zone déjà bâtie de la commune ou susceptible de l'être. Elle est une zone équipée ou susceptible de l'être. Elle est définie comme urbanisée ou urbanisable.

## 2.4 La zone NC

Dans cette zone, sous réserve des articles R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, R.111-13, R.111-14-1, R.111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

1°) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

\_les constructions nécessaires à l'extension des activités existantes

\_le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes lorsque le caractère de la construction existante présente un intérêt architectural reconnu qu'il convient de conserver sous réserve qu'il n'entraîne aucune nuisance ni perturbation pour l'activité agricole et de respecter l'aspect extérieur de la construction initiale dans sa forme, ses matériaux, ses couleurs et sa volumétrie

\_les annexes des constructions à usage d'habitations existantes

2°) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

3°) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et notamment :

\_les gîtes ruraux.

\_les campings à la ferme.

\_les habitations constituant des sièges d'exploitation agricole.

\_les serres.

4°) les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles

5°) les constructions à usage d'habitation localisées au siège de l'exploitation agricole, sous réserve de former avec les bâtiments de la dite exploitation une composition architecturale et ne porter aucune entrave aux activités agricoles avoisinantes.

Ces constructions et installations sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R.111-4, R.111-8 à R.111-12, R.111-13 du Code de l'Urbanisme).

Les autres articles du Règlement National de l'Urbanisme restent applicables.

La zone ZNC couvre d'une part les espaces naturels, de bois et de forêt et d'autre part les espaces agricoles.

Elle joue un rôle important dans la pérennité des espaces agricoles qui ont un rôle économique et paysager sur la commune.

Elle constitue la majeure partie de la commune.

## 2.5 Tableaux des superficies

### Récapitulatif des superficies (surfaces approximatives)

Zone de la Carte	Superficie totale en ha	Proportion en %
Zone ZC	21,32 ha	3,57%
Zone ZNC	576,66 ha	96,43%
Commune	598,51 ha	100%

### **Récapitulatif des surfaces utilisées ou non pour les zones constructibles (surfaces approximatives)**

<b>Zone de la Carte</b>	<b>Superficie en ha</b>	<b>Estimation du % utilisé</b>	<b>Superficie restante</b>	<b>% de l'espace restant</b>
<b>Zone ZC</b>	<b>21,32 ha</b>	<b>66%</b>	<b>7,25 ha</b>	<b>34%</b>

## **3. Les choix retenus pour la délimitation des zones**

### **3.1 Au regard des objectifs fixes**

La commune de UGNY-LE-GAY ne s'est pas fixée d'objectif précis en terme d'accueil de constructions. Son choix se tourne essentiellement vers l'accueil de constructions d'habitation. Le nombre de constructions possible sur l'espace "restant à utiliser" a été calculé en évaluant les surface sur les parcelles situées dans la zone constructible et qui ne font pas font parties de la masse agglomérée des constructions actuelles.

Il existe donc des dents creuses avec des possibilités en terme de surface.

Si l'on prend en compte l'ensemble des parcelles y compris celles qui peuvent présenter des contraintes d'accessibilité, la commune compte 7,25 ha de terrain disponible à la construction. Mais il est évident que de part leur situation ou leur physionomie certaines parcelles ne pourront être constructibles que dans le cas de projet d'ensemble ou de mise en place de servitude.

La commune souhaite un rythme de Permis de Construire maximum de 2 par an.

Sur 20 ans, cela représente 1 à 40 constructions neuves, à raison de 800 m<sup>2</sup> environ par construction dans le cas d'assainissement autonome et de 1000 à 1200 m<sup>2</sup> par construction dans le cas d'assainissement collectif.

La carte communale a été réfléchi en parallèle du projet d'assainissement du bourg.

La plupart des constructions du centre-bourg pourront être reliées à l'assainissement collectif. La commune a donc prévu la gestion de l'accueil de constructions avec l'implantation d'une station d'épuration.

Le village dispose, avec son projet de Carte Communale, de suffisamment d'espace pour pouvoir accueillir des nouvelles constructions. Même dans le cas d'une rétention foncière importante.

Dans la zone envisagée en assainissement collectif ce sont près de quarante constructions qui peuvent être projetées. Dans les zones d'assainissement autonome près d'une vingtaine de constructions peuvent être programmées...

Dans l'absolu avec une soixantaine de constructions neuves la commune pourrait accueillir près de 160 habitants supplémentaires : 60 x 2,7 (nombre de personnes par foyer).

### ***Le zonage***

La première démarche pour définir le zonage a été la prise en compte de la vocation des espaces qui font le territoire.

Cette prise en compte de la vocation des espaces s'est traduite notamment par la différenciation dans les zones constructibles entre ZNC et ZC.

Pour ce qui est des extensions : les extensions définies sur la commune ont été limitées d'une part pour des raisons techniques et d'autre part pour des raisons de patrimoine naturel et paysager. Afin de permettre un développement plus homogène, les extensions définies restent liées à des espaces s'inscrivant dans des constructions existantes.

### ***La zone constructible***

La zone constructible a pour vocation principale d'accueillir le développement de l'habitat sur le territoire communal. Elle permet pour l'essentiel de satisfaire à l'objectif de population que s'est fixé la commune.

Des parcelles à caractère naturel (mais intégrées dans des secteurs plus ou moins construits) sont, après analyse, apparus comme les plus favorables pour devenir l'extension de la zone bâtie. Dans le cadre de la préservation du cadre de vie et de l'identité de la commune, la Carte Communale permet de définir une zone constructible restant proche des constructions agglomérées actuelles.

Par retour d'expérience, les habitudes de constructions de la région ont permis de définir une pratique de l'urbanisation qui a été identifiée et non souhaitée par certaines Personnes Publiques Associées. Les constructions d'habitation en profondeur de parcelles, parfois avec servitudes sont, dans la région, génératrices de forts conflits de voisinage.

Il a alors été fait le choix à partir de cette expérience d'éviter l'extension de la zone constructible en profondeur de parcelle d'une part pour protéger la zone agricole d'un mitage et conserver le caractère rural de la commune et, d'autre part afin de prévenir tout type de conflit de ce genre parfois très difficilement gérable dans les petites communes

### ***Les espaces agricoles***

Un des enjeux de la commune est de maintenir les activités en place. Permettre le maintien des activités de la commune passe entre autre par la reconnaissance de la qualité de certains espaces et notamment ceux agricoles et naturels. La prise en compte de la qualité des différents espaces qui façonnent la commune garantit la pérennité du territoire agricole.

### ***Les servitudes et les contraintes***

Les choix de zonage ont été guidés par la prise en compte de servitudes et des contraintes du territoire.

Les servitudes et contraintes mises bout à bout ont permis de définir des espaces qui dégageaient une logique d'urbanisation et des espaces moins propices à l'accueil de constructions.

Plus précisément la commune a été analysée au regard des servitudes, contraintes, réseaux, paysages, nature des espaces.

Certaines contraintes définies dans les documents annexes de la Carte Communale sont issues de la connaissance de risques naturels de la part de la population résidente (coulée de boue par exemple).

Ainsi, pour ne pas renforcer l'aléa des risques et d'autre part pour garantir le minimum de nuisances certains secteurs n'ont pas fait l'objet de développement urbain même si des constructions y sont présentes ou le secteur y semble propice.

### ***Les réseaux***

Une fois les servitudes et les contraintes analysées, les réseaux ont servi de fil directeur à la définition des zones constructibles ou non constructibles.

Les réseaux présents sont en capacité pour accueillir de nouvelles constructions et notamment l'eau potable. En effet, le réseau actuel est capable d'absorber toutes les constructions qui pourraient se faire dans la zone constructible telle que définie.

Leur mise en valeur est importante car toute extension représente un coût plus ou moins important pour la collectivité. Le zonage choisi s'est limité aux constructions les plus agglomérées. L'objectif est alors la densification et l'optimisation de l'espace constructible. Les possibilités techniques actuelles de l'assainissement collectif liées à la nature des sols et au relief

de la commune ont servi aussi de fil directeur dans la réalisation du zonage de Carte Communale. La mise en place de la Carte Communale se veut la plus cohérente possible avec les projets d'assainissement collectif de la commune.

### **3.2 Au regard des principes du code de l'urbanisme**

#### ***Article L.110***

Les choix retenus par la commune en matière de zonage répondent aux principes de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, à savoir, aménager le cadre de vie et assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

La commune est tenue de porter à la connaissance de ces citoyens les éléments de risques qu'elle connaît sur son territoire. Elle a donc pris en compte dans sa Carte Communale les risques connus qui la caractérisent mais qui ne font pas l'objet d'un recensement officiel.

Elle a choisi de conserver au maximum les espaces naturels qui ont notamment un rôle écologique comme les marais ou les étangs.

#### ***Article L.121.1***

##### **L'équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces agricoles, des espaces naturels et paysagers.**

La zone constructible définie se traduit par une extension mesurée dans le respect de l'activité agricole.

L'espace agricole a fait l'objet d'attentions comme indiqué au point précédent.

L'extension urbaine se fait en lien avec les constructions agglomérées mais tout en se limitant aux dernières constructions qui marquent les zones de constructions agglomérées.

##### **La diversité des fonctions urbaines**

La commune n'accueille pas d'activités (en dehors des activités agricoles) qui nécessiteraient un zonage particulier.

L'accueil de nouvelles constructions ne va pas engendrer de modifications notables pour ce qui est des fonctions urbaines de la commune qui sont essentiellement liées à l'habitat.

##### **L'utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise de l'expansion urbaine et la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti dans le respect de l'environnement**

###### **La maîtrise de l'expansion urbaine:**

La maîtrise de l'expansion urbaine est réalisée par une délimitation de la zone constructible aux dernières constructions qui forment les zones de constructions agglomérées.

###### **La sauvegarde du patrimoine naturel et bâti:**

Le patrimoine naturel et paysager qui est essentiellement caractérisé par un relief vallonné, des couronnes boisées et un paysage agricole, a fait l'objet d'attentions. Les secteurs constructibles étant limités à la zone agglomérée, ce patrimoine est indirectement protégé.

Les constructions les plus anciennes sont relativement regroupées. Ce sont pour la plupart d'anciennes fermes. Les secteurs qui les accueillent présentent quelques dents creuses. Il est recommandé de respecter leur caractère lors d'implantation de nouvelles constructions pour une meilleure intégration.

###### **L'utilisation économe et équilibrée de l'espace dans le respect de l'environnement**

La commune qui maintient une concentration du bâti et préserve les entités naturelles, sauvegarde de ce fait son aspect rural dans le respect de l'environnement.

Le projet d'assainissement collectif en cours va contribuer à la protection de l'environnement et notamment des eaux souterraines.

En vertu de l'article R.121-1 seront reportés sur la carte de zonage de la Carte Communale les phénomènes naturels connus récurrents et présentant un risque comme indiqué par les Personnes Publiques Associées lors de la réunion de travail en mairie du 26 octobre 2006.

### **3.3 Les Principes du zonage**

#### ***Zone constructible ZC***

##### **Le Nord, Nord-Est du bourg (secteur Chemin de la Croisette, Le Bas du Marais Ponchy)**

Au Nord et au Nord-Est du bourg les constructions s'égrainent le long des Routes départementales n°35 et n°56. Ces routes ont servi de fil directeur dans la réalisation des constructions.

Il a été choisi au Nord du bourg de définir en zone constructible le secteur allant jusqu'à la dernière construction agglomérée. Au Nord-Est le choix s'est porté un tout petit peu au-delà des dernières constructions afin de pouvoir, avec l'installation de 1 à 2 constructions d'habitation, créer un effet d'entrée de bourg.

Par contre le cœur du secteur appelé "Chemin de la Croisette" ne fait pas l'objet d'une zone constructible car il est en zone humide et donc très sensible.

Ce secteur est bien desservi en réseaux et sera pour l'essentiel relié à l'assainissement collectif.

##### **Le Nord-Ouest du bourg**

Le Nord-Ouest du bourg est essentiellement composé de bâtiments agricoles anciens pas toujours en activité, même si quelques habitations par la suite se sont installées indépendamment. A l'intérieur de ce secteur on note des dents creuses qui pourraient accueillir des constructions d'habitation. Cela permettrait alors de densifier le secteur et de mettre en valeur les réseaux présents.

Le secteur est parcouru par tous les réseaux :eau potable et électricité. Le réseau d'assainissement collectif projeté prévoit de desservir l'ensemble des constructions.

##### **Le Sud du bourg**

Le Sud du village est véritablement un village rue. Les constructions s'égrainent le long de la rue Willard Rodgers.

Dans la continuité de ces bâtiments se sont installées des constructions plus récentes.

Les réseaux d'eau potable et électricité desservent les constructions existantes. Le réseau d'assainissement collectif pourra être réalisé dans une bonne partie de ce secteur.

Il a été choisi de poursuivre l'installation de constructions dans ce secteur du bourg sans aller au-delà de la dernière construction existante d'une part pour conserver l'image agglomérée du bourg et d'autre part pour ne pas créer d'étalement sur la zone agricole toute proche.

Le site de l'ancienne râperie ne fait pas l'objet d'une zone constructible. Malgré la présence des réseaux toute proche le risque que représentent les cavités souterraines existantes sur le site ne permet pas de mettre cet espace en constructible pour des raisons de sécurité.

##### **L'Ouest du bourg (entre le Village et Le Mont Halot)**

L'Ouest du bourg se définit par la présence de constructions plus récentes qui se sont greffées à des constructions plus anciennes.

Cette zone située en limite du secteur aggloméré ancien, voit quelques constructions s'organiser autour de routes.

De nombreuses dents creuses caractérisent l'Ouest du village. La mise en constructible de ce secteur va permettre d'optimiser les réseaux en place ou projetés.

Ce secteur est desservi par l'eau potable et l'électricité. Le projet d'assainissement collectif indique qu'il est possible de pratiquer l'assainissement collectif dans une bonne partie de ce secteur. Les parcelles les plus en creux par rapport au relief principal ou situées dans le talweg ne pourront être reliées à l'assainissement collectif.

Ce secteur a la particularité d'être affecté par endroit par des zones humides, notamment dans le bas-fond du vallon, qui ont été exclues de la zone constructible.

### **Le Bois Venet**

Secteur d'un ancien hameau, la présence de constructions anciennes et récentes de part et d'autre de la route a permis de faire le choix de mettre en place une zone constructible. Il a été choisi de ne pas aller au-delà de la dernière construction pour conserver l'agglomération existante et le caractère de hameau. L'idée est de conserver ce caractère de hameau en temps qu'identité indépendante. De plus, une trop forte extension irait dans le sens contraire de la loi qui tend vers la gestion économe du territoire.

Un seul bâtiment agricole est toujours en activité dans ce secteur. Entre les bâtiments présents, on compte de nombreuses dents creuses.

Les réseaux d'eau potable et d'électricité y sont présents. Par contre l'assainissement envisagé dans le secteur sera de type assainissement autonome car techniquement aujourd'hui, le projet d'assainissement collectif ne peut être étendu du village vers le Bois Venet.

### **Le jardin Grand-Mère et La rue du Mont Halot**

Ce secteur a été choisi comme constructible car :

\_des permis de construire ont été accordés pendant la réalisation du projet de la Carte Communale.

\_la mise en place de construction va permettre de densifier le groupe de constructions existant.

Il est rappelé que ce secteur est affecté par un risque de ruissellement.

### ***Les secteurs non constructibles***

Le choix de ne pas mettre en constructibles certains secteurs doit être justifié pour indiquer que la décision municipale a été mûrement réfléchi.

Il a été choisi de limiter au maximum l'extension urbaine afin de prendre en compte la présence de tout risque potentiel.

De plus, la zone agricole étant toute proche des zones agglomérées de constructions, le zonage réalisé permet de pérenniser des espaces agricoles qui ne seront pas convoités ou en concurrence avec une urbanisation dévoreuse d'espace.

### **Hameau du Bois Venet**

Le choix de ne pas plus ouvrir à l'urbanisation l'ancien hameau originel vient :

\_d'une part du fait que la commune a déjà des secteurs plus propices au développement pour l'instant comme dans le secteur du bourg.

\_d'autre part que les accès à cet ancien hameau ne sont pas adaptés aujourd'hui à l'accueil de nombreuses constructions.

Par contre sur le long terme et au-delà de la Carte Communale actuelle, un axe de développement de la commune pourrait être cet ancien hameau. Les voies aménagées en rues pourraient voir se développer à l'arrière un quartier de quelques habitations (nécessitant l'aménagement des voiries et l'équipement en réseaux).

### **L'ancienne râperie**

Dans le village le site de l'ancienne râperie aurait pu faire l'objet d'une zone constructible. Mais la présence d'anciennes caves dans les sous-sols et d'anciennes fondations non précisément localisées, a conduit le choix de zonage vers une zone non constructible. Dans le cadre d'un document d'urbanisme de type PLU une étude de sol pourrait être réalisée pour identifier et évaluer précisément tout risque potentiel.

### **Le pastillage**

Dans les zones non constructibles, il existe des constructions d'habitation isolées.

Dans un souci d'équité et d'égal traitement, il a été choisi d'offrir à ces constructions la possibilité de mettre en place de manière plus aisée tout aménagement ou extension. Ainsi elles font l'objet d'une zone constructible autour de la construction elle-même dans une limite raisonnable.

#### **Les espaces agricoles et naturels**

Le mitage urbain de l'espace agricole a été proscrit au maximum.

De même les espaces naturels et notamment ceux recensés comme ZNIEFF ont été intégralement laissés en zone non constructible.

## **Incidence des choix d'aménagement sur l'environnement**

---

D'une manière générale, la maîtrise de l'urbanisation souhaitée par la commune contribuera à limiter les nuisances ou pollutions en matière environnementale.

Mais même si le développement de l'urbanisation est prévu notamment en parti en comblement du tissu urbain actuel, et en évitant les extensions urbaines massives, les futures zones constructibles se situent essentiellement sur des terrains non urbanisés.

Les paragraphes qui suivent ont pour objet d'exposer la manière dont l'ensemble du document d'urbanisme prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de cet environnement.

### **1. Sur Les milieux naturels et physiques**

#### **1.1 La topographie**

Le relief du territoire communal n'est pas de nature à être compromis par les projets de développement car la physionomie de UGNY-LE- GAY se présente sous la forme d'un territoire relativement plat malgré des zones vallonnées.

Ainsi, tout aménagement n'aura pas vocation à perturber la topographie.

#### **1.2 La géologie**

Le village se situe sur deux bassins versants composés d'argiles, sables et limons.

De part la nature de son sous-sol le site est sensible en terme de rejet. L'assainissement sur la commune a fait l'objet d'études particulières. La nature du sous-sol induit la présence résurgences d'eau(marais,étang) et donc des contraintes hydriques très importantes.

***L'assainissement des eaux usées devra être conforme avec le zonage d'assainissement. L'assainissement collectif est prévu sur une grande partie du bourg.***

#### **1.3 La ressource en eau**

##### ***Les eaux souterraines***

La création de nouveaux logements, équipements et de nouvelles activités peut comporter un risque de contamination de la nappe phréatique, si des infiltrations de matières polluantes surviennent, ainsi qu'une augmentation du volume et de la charge des eaux usées à gérer.

***Les conditions de raccordement des terrains aux réseaux publics d'assainissement pour l'évacuation des eaux usées devront être respectées.***

##### ***Les eaux de surface***

L'imperméabilisation des surfaces engendrée par l'implantation des zones à urbaniser va avoir pour incidence d'augmenter le volume des eaux pluviales à recueillir.

L'écoulement dans le réseau collecteur et dans le milieu naturel devra être garantie avant la réalisation de tout aménagement.

##### ***Eau potable***

Le réseau d'eau doit être adapté au projet de la Commune. A la vue du projet d'accueil de constructions de la commune le réseau d'eau est adapté à l'accueil de constructions nouvelles.

## ***Hydrographie***

Le cours d'eau présent sur le territoire fait partie du patrimoine naturel de la commune. Il se situe en zone non constructible, même s'il la traverse en partie.

Avec le projet d'assainissement collectif les rejets directs d'effluents vont être réduits. Il n'en reste pas moins que les assainissements autonomes doivent être contrôlés.

***Les principes du SDAGE restent une référence.***

***Récapitulatif des incidences de la Carte Communale :***

***La Carte Communale prend en compte le milieu naturel en limitant son urbanisation à travers son zonage.***

## **2. Sur La qualité environnementale**

### **2.1 Les milieux naturels et espaces boisés**

#### ***Les espaces boisés***

Les espaces boisés présents sur le territoire communal sont conservés pour leur caractère écologique et paysager. L'objectif est aussi de conserver les couronnes boisées pour conserver leur rôle dans l'écosystème local. Les espaces boisés sont intégrés en zone non constructible de la Carte Communale.

#### ***Entité rurale et naturelle***

Le maintien des entités rurales et naturelles est favorisé par la restriction de l'urbanisation au sein des espaces naturels et agricoles.

#### ***Prise en compte des risques***

Les risques naturels ont fait l'objet d'une grande attention et la majeure partie des espaces comportant un risque connu a été intégrée en zone non constructible.

Les espaces destinés à la construction Les terrains destinés à accueillir de nouvelles constructions sont localisés en continuité de zones agglomérées. Les constructions existantes se trouvant au cœur de la zone naturelle ou agricole pourront satisfaire à toute extension ou aménagement mesuré puisque qu'un pastillage a été réalisé.

### **2.2 Les espaces agricoles**

Les zones non urbanisées envisagées en zone constructible, sont pour la majorité occupées actuellement par des espaces agricoles.

Mais le choix des zones constructibles s'est fait dans le respect des espaces agricoles en place afin d'éviter tout mitage urbain de l'espace agricole.

La zone non constructible de la Carte Communale

qui comprend pour l'essentiel des terres agricoles représente 96,43% du territoire communal.

Limitation du mitage de l'espace agricole par le choix de ne pas étendre les constructions en dehors des zones agglomérées.

Récapitulatif des incidences de la Carte Communale :

\_L'ensemble des actions et dispositions prévues contribue à atteindre l'objectif de préservation des équilibres biologiques et de la biodiversité, sur l'ensemble de la commune.

\_Ainsi les incidences induites par les dispositions de la Carte Communale auront pour répercussion, sur l'environnement naturel, la préservation des espaces boisés et naturels.

\_Les espaces présentant un risque naturel conduisent à les préserver d'un trop grand nombre de constructions.

-

### **3. Sur Le milieu humain**

#### **3.1 L'habitat**

le conseil envisage d'accueillir des constructions d'habitation pour satisfaire les quelques demandes.

Le zonage défini permet de mettre sur le marché du foncier une diversité de terrains : dans le centre de bourg, dans la zone agglomérée de constructions,...

l'augmentation de population en tenant compte notamment des besoins de la population résidente.

#### **3.2 L'économie et l'emploi**

Le maintien de l'espace agricole permet de pérenniser de l'économie de la commune.

#### **3.3 Les équipements**

Les équipements et les réseaux ont servis de fils directeur dans la définition du zonage.

Mais il est indispensable de prévoir les équipements qui seront nécessaires à la gestion de la croissance de la population.

#### ***Récapitulatif des incidences de la Carte Communale:***

*La Carte Communale prend en compte notamment :*

- \_ l'accueil de nouvelle population,*
- \_ la gestion des équipements en place.*

### **4. Sur Le Cadre de vie**

#### **4.1 La qualité de l'air**

Les projets d'urbanisation future vont avoir pour conséquence d'engendrer une légère augmentation de la pollution de l'atmosphère. Elle sera notamment créée par l'augmentation de la circulation automobile qui sera induite par la mise en place des zones d'habitats.

#### **4.2 La collecte et le tri des déchets**

Le développement des constructions s'accompagnera d'une augmentation du volume des déchets produits au niveau de la commune. Et, l'augmentation de la population va se traduire par une augmentation des déchets à traiter.

La commune dispose d'un système de collecte du tri sélectif.

\_ Lors des travaux entrepris pour les nouvelles constructions, la commune devra veiller au risque de décharge sauvage de matériaux de chantiers.

\_ Sensibiliser les nouveaux arrivants au tri sélectif des déchets.

#### **4.3 L'assainissement**

Un système collectif d'assainissement est en projet pour desservir le bourg et le secteur Ouest du village. Le rejet des eaux usées va être plus important avec l'arrivée progressive de constructions d'habitation. Cependant, le réseau d'assainissement en place est prévu pour absorber l'augmentation de ces rejets. La capacité de la station d'épuration a été étudiée afin de permettre à la commune de gérer une augmentation de population. Pour l'assainissement autonome, les filières recommandées par le Schéma d'Assainissement doivent être respectées. Différents types de dispositif sont préconisés en fonction de la nature du sol.

#### **4.4 Prise en Compte des nuisances**

Afin de ne pas créer de conflits de voisinage tels qu'il en existe dans la région, le zonage a limité la profondeur des parcelles pour ne pas donner la possibilité de créer 2 constructions l'une à la suite de l'autre. Pour ce qui est du bruit lié à la circulation routière: les quelques constructions possibles sur la commune devraient limiter toute augmentation de bruit lié aux infrastructures routières.

#### **4.5 Circulation**

La prévision de développement des constructions va inévitablement engendrer une augmentation du trafic automobile notamment avec la population active. La commune a en projet de refaire la route principale qui traverse le village.

#### **4.6 Qualité des paysages**

##### ***Paysage agricole et naturel***

Certains espaces agricoles ou naturels ont vocation à disparaître pour laisser place à des constructions. Ainsi le paysage va être modifié. Mais le choix du zonage s'est attaché à limiter tout effet dégradant puisque les espaces marquant le paysage n'ont pas été intégrés au zonage constructible.

\_Le maintien des paysages garantit en partie la qualité du cadre de vie.

\_La Carte Communale traduit le choix de la maîtrise de la logique urbaine et de protéger le paysage qui fait la spécificité de la commune.

##### ***Cadre bâti***

L'environnement bâti a donné lieu à une analyse permettant de reconnaître les dynamiques et les formes d'organisation spatiale de la commune. Le cadre bâti de la commune ne devrait pas être perturbé par les changements d'occupation du sol prévus.

#### **4.7 Qualité du patrimoine**

##### ***Patrimoine paysager et architectural***

La Carte Communale s'attache à préserver les entités paysagères existantes sans pour autant bloquer le développement. Le choix a été fait notamment de protéger les espaces de co-visibilités et les paysages caractéristiques identifiés dans le diagnostic.

##### ***Petit patrimoine***

En parallèle de la Carte Communale, la commune va recenser son petit patrimoine qui se caractérise essentiellement par la fontaine Saint-Martin et un peuplier identifié dans une étude départementale comme arbre remarquable.

***Le petit patrimoine recensé doit faire l'objet d'attentions.***