

MARAYE-EN-OTHE

Carte communale

RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du *26 Juin 2009*

Approuvé par arrêté préfectoral n°..... du

Eric CERCEAU, Maire



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

MARAYE-EN-OTHE – CARTE COMMUNALE

INTRODUCTION	2
1. Cadre juridique actuel de la commune de Maraye-en-Othe	2
2. Objectifs de la commune	2
3. Intérêt de la carte communale et contenu	3
PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES	6
I. Caractéristiques générales du territoire communal :	6
1. Situation géographique	6
2. Environnement naturel: Une région : « le Pays d’Othe »	7
3. Environnement physique	9
4. Occupation des sols	10
5. Analyse du paysage	11
6. Paysage urbain	18
7. Une croissance démographique ...	31
8. L’économie :	33
9. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée	35
II. Synthèse des informations utiles et des servitudes	38
DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L’ENVIRONNEMENT	48
I. Parti d’aménagement	48
II. Application du règlement national d’urbanisme	68
III. Incidences des choix sur l’environnement et impact socio-économique	69
1. Impact sur l’environnement	69
2. Les impacts paysagers	69
3. les impacts socio-économiques	70
ANNEXE	72

INTRODUCTION

1. Cadre juridique actuel de la commune de Maraye-en-Othe

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- **L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;**
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;**
- **Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;**

(Loi. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et (L. n°95-115, 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Néanmoins, et conformément à l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements communaux, une carte communale (précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code) permettant de suspendre l'application de la règle de la constructibilité limitée.

2. Objectifs de la commune

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil municipal de Maraye-en-Othe, par délibération prescrivant cet objectif.

La carte communale se base **sur un diagnostic complet permettant d'appréhender la commune dans sa globalité, pour ainsi en faire ressortir des orientations communes et équilibrées.** Ce document permet également **de protéger des secteurs où les constructions ne sont pas envisageables en vue des sensibilités paysagères...des contraintes...**

La carte communale reste un document simple, qui sans règlement autre que le Règlement National d'Urbanisme permet dans un premier temps de fixer, **les secteurs où l'on souhaite urbaniser et ceux où on ne le souhaite pas.** Le positionnement de ces limites constructibles, la profondeur, la taille des zones permettra de gérer l'implantation.

En tant que véritable document d'urbanisme, opposable aux tiers après enquête publique et approbation conjointe par le conseil municipal et le préfet, la commune peut si elle le souhaite prendre la compétence de délivrance des permis de construire.

Pour la commune, il ne s'agit pas de prendre cette compétence, mais la laisser aux services de la DDE. Néanmoins à travers la carte communale, la commune a pris l'initiative de s'associer activement dans la définition des projets futurs en matière d'urbanisation.

L'élaboration de la carte communale doit conduire en un zonage simple basé sur une réflexion commune (le maire et son conseil municipale et les divers services associés), permettant ainsi d'appréhender les contraintes, les objectifs communaux et ainsi les choix définis.

3. Intérêt de la carte communale et contenu

La carte communale permet **de lever la règle constructibilité limitée**, ouvrant ainsi la possibilité à la commune de Maraye-en-Othe d'étendre sa zone actuellement urbanisée, tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la carte communale **définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles** (sauf l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles).

Les communes dotées d'une carte communale pourront **décider, si elles le souhaitent de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire**, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un PLU, seules détentrices autrefois de ce droit.

Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune permettant de définir des principes d'aménagement et de développement à moyen terme et à long terme.

La loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouveau Urbains » confère à la carte communale le statut de document d'urbanisme. Approuvée conjointement par le Préfet de Département et le Conseil Municipal, après enquête publique, elle demeure valide jusqu'à sa révision future.

La carte communale comprend :

UN RAPPORT DE PRESENTATION :

- **Analyse de l'état initial de l'environnement**
- **Présentation des prévisions de développement économique et démographique**
- **Justification des choix d'aménagement retenus par la commune**
- **Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale**

UN OU PLUSIEURS DOCUMENTS GRAPHIQUES :

- **Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles**

La loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 avait apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en faisant de la **Carte Communale un véritable document d'urbanisme à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.**

Ainsi de nombreuses communes qui souhaitaient établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd et plus complexe.

De nouveau, les législateurs ont souhaité améliorer l'application des dispositions de la loi SRU, notamment à travers de la Loi "Urbanisme et Habitat" du 02 juillet 2003.

Cette loi apporte de nouveaux outils à disposition des communes dotées d'une carte communale :

- **Attribution d'un droit de préemption aux communes dotées d'une carte communale.** Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvées peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.

Cette loi apporte des modifications dans la procédure d'élaboration d'une carte communale :

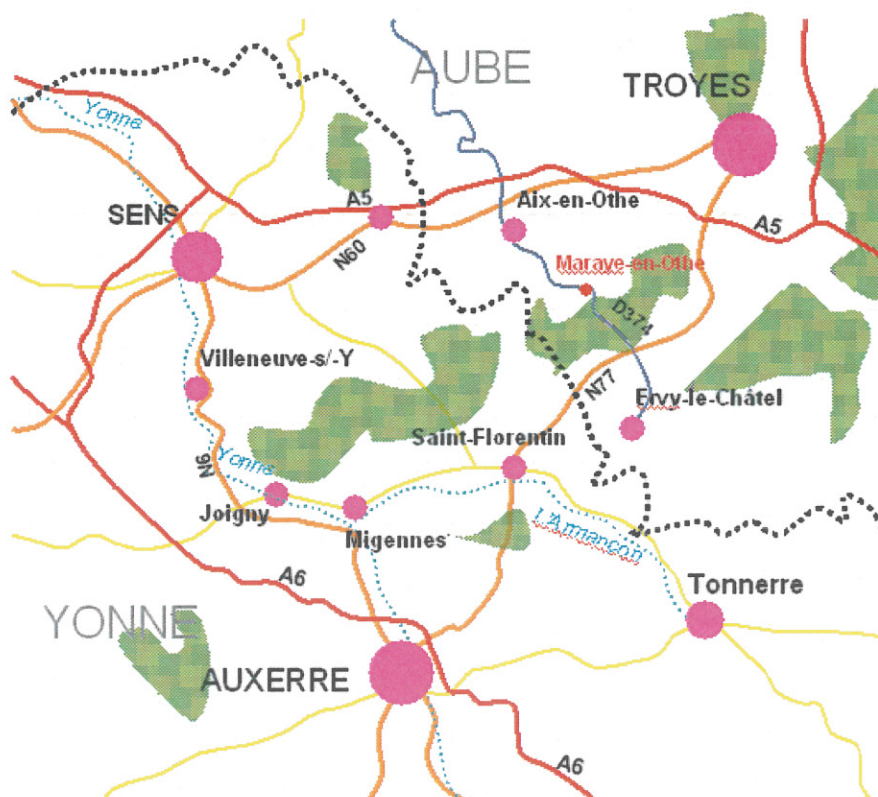
- Le 3^{ème} alinéa de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « Les cartes communales sont approuvées, après enquêtes publiques, par le Conseil Municipal et le Préfet. Elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales sont tenues à la disposition du public ».

Analyse paysagère

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

I. Caractéristiques générales du territoire communal :

1. Situation géographique



Située dans le département de l'Aube, la commune reste proche de l'Yonne. En effet, Troyes se trouve à moins d'une 40^{aine} de kilomètres, Aix-en-Othe, son chef de canton, à une 10^{aine} et Auxerre, dans le département de l'Yonne à une 60^{aine}.

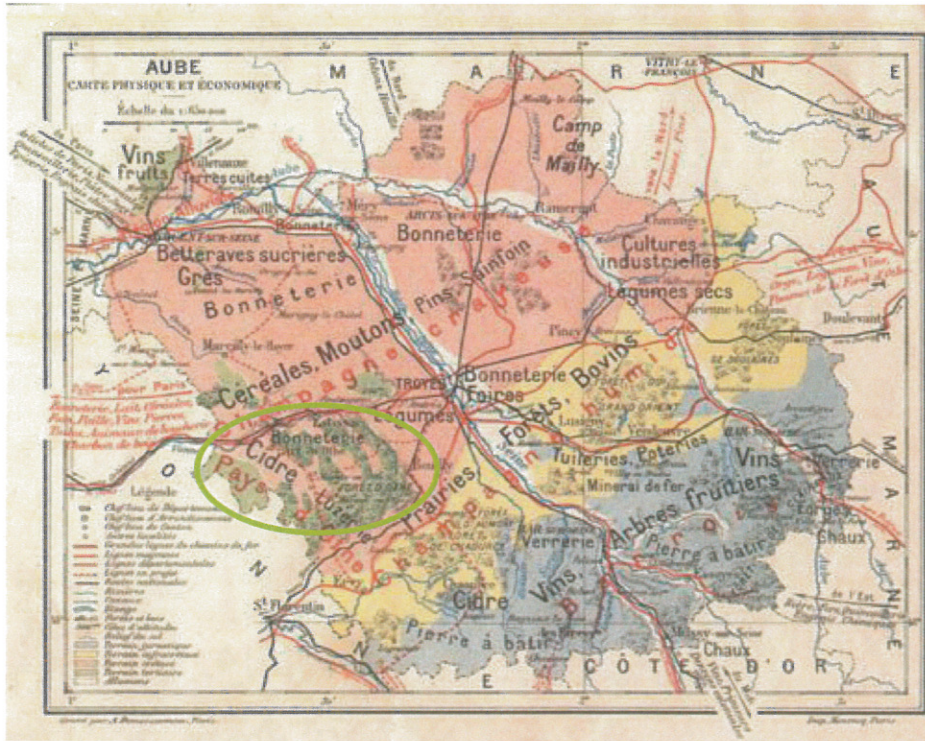
La commune de Maraye-en-Othe, comme son nom l'indique, se trouve au cœur du Pays d'Othe. Situé à la frontière entre la Champagne-Ardenne et la Bourgogne, le Pays d'Othe Aubois est délimité au nord par la rivière de la Vanne et au sud par la Nationale 77.

Les boisements et vallonnements caractérisent cette commune de plus de quatre milles hectares, constituée d'un bourg et de quatre hameaux : **Champcharme Bas et Haut, la Perrière, Champsicourt et les Boulins.**

Semblant quelque peu enclavée, la commune reste néanmoins à distance quasi égale (une 10^{aine} de kilomètres) de la RN60 au nord et de la RN77 au sud, deux axes de grandes importances dans cette partie de l'Aube. L'autoroute A5, quant à elle, reste accessible à une 20^{aine} de kilomètres...

De plus, c'est par une pénétrante, la **RD374** passant à Maraye-en-Othe et allant vers la vallée de la Nosle que l'on s'enfonçe à l'intérieur du pays, après avoir traversé quelques villages aux noms évocateurs : **Villemoiron-en-Othe, Aix-en-Othe....**

2. Environnement naturel: Une région : « le Pays d’Othe »



« Aux confins de la Champagne et de la Bourgogne, le pays de la forêt (Othe en langue d’oïl) se répand sur plus de 60 km des bords de l’Yonne, jusqu’aux portes de Troyes. Une forêt profonde à parcourir à pied, à cheval ou à vélo ; une forêt mystérieuse. Le pays d’Othe est notamment réputé pour la remarquable qualité de son cidre. »

Le Pays d’Othe, de Utta, puis Otta et Othe signifiant « réunion d’arbres » en ligure, porte très bien son nom étant donné que **la forêt occupe environ la moitié de son territoire.**

Cette région forestière abondamment vallonnée est entrecoupée de **grandes cultures et de pâturages.** Elle dispose d’abondantes ressources en eau et des sources sont captées pour **l’alimentation de Paris.**

Le Pays d’Othe, outre ses riches paysages, possède aussi un patrimoine remarquable : **la collégiale Notre Dame à Villemaur-sur-Vanne, la Halle de type Baltard à Aix-en-Othe...**

LE MILIEU NATUREL

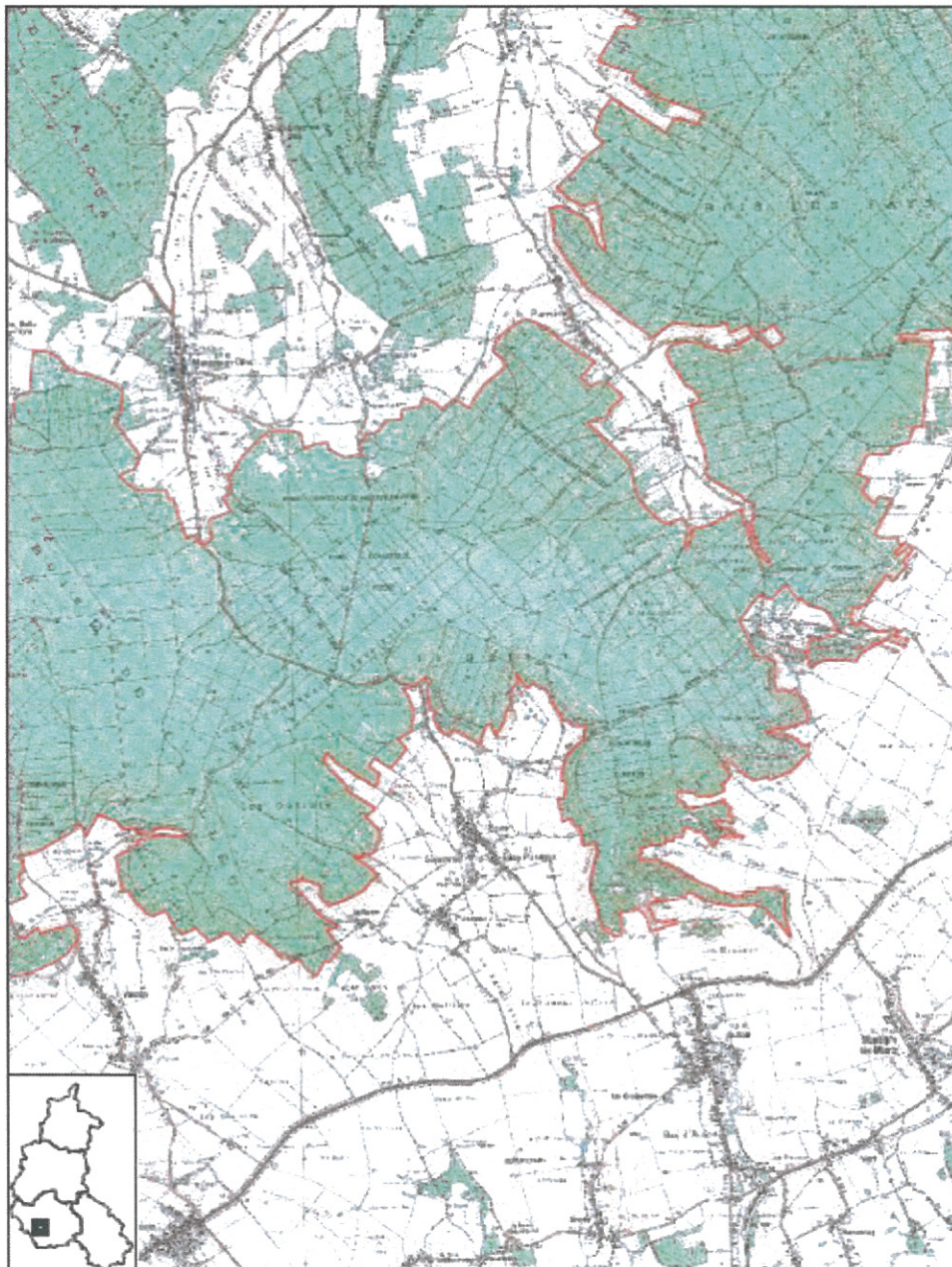
Des espaces sensibles : la commune est concernée par l'importante zone naturelle : **Forêt d'Othe et ses abords**.

La ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) représente un territoire où les scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois les intérêts scientifiques qu'ils recensent, constituent un enjeu environnemental de niveau supra communal pris en compte dans la carte communale.

FICHE ZNIEFF N° 210020027

FORET D'OTHE ET SES ABORDS

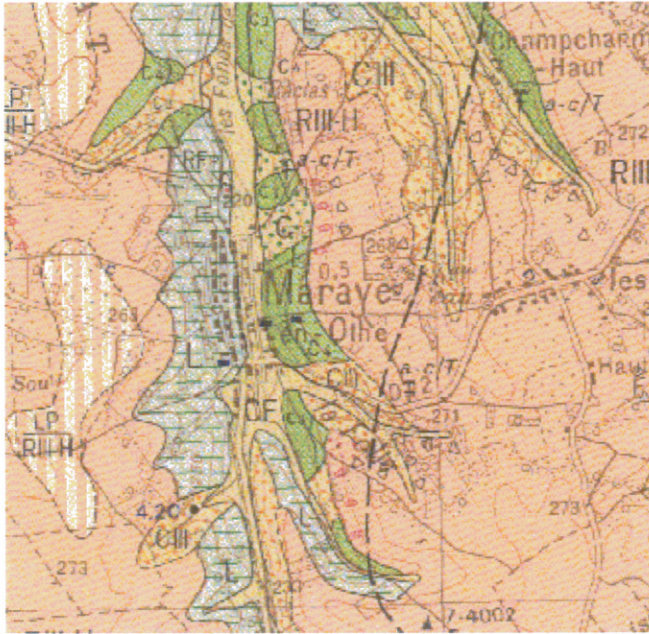


Surface (ha) : 10 860
Planche 3 sur 4

Echelle : 1 cm pour 0.5 km
N° de carte IGN : 2718 E

*DIREN Champagne-Ardenne
Mars 2003*

3. Environnement physique

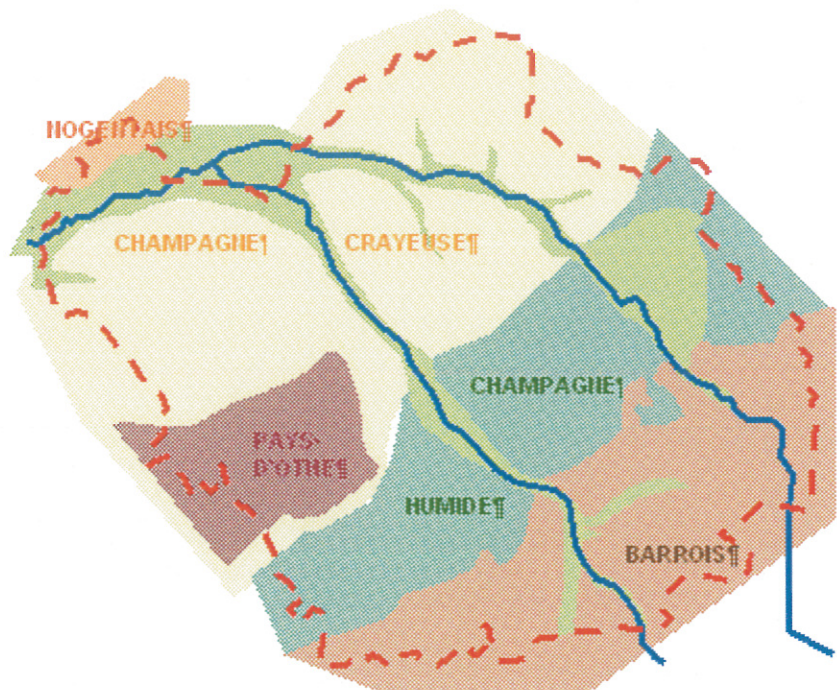


Le pays d'Othe entre la plaine crayeuse et la champagne humide, présente, un aspect très caractéristique.

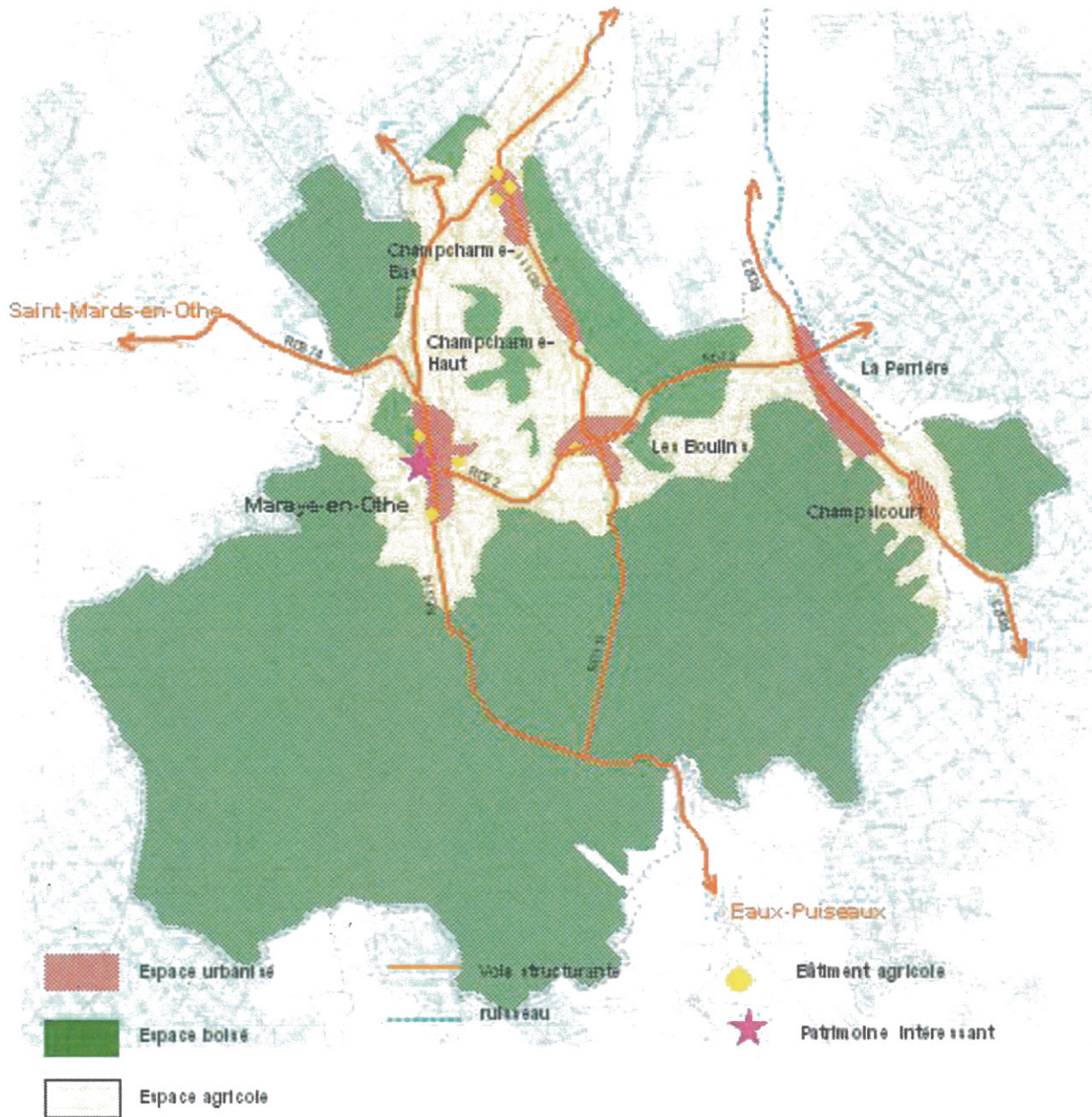
D'une altitude moyenne de 270 mètres, la craie de Champagne, encore protégée par les avancées du complexe argilo-sableux du Pays d'Othe donne naissance à un paysage contrasté, composé de coteaux ondulés appuyés sur les reliefs de plateaux surmontés de boisements.

Le relief de cette région est creusé de plusieurs ruisseaux rejoignant la vallée de la Vanne au nord.

Le pays d'Othe se situe sur un plateau calcaire marneux, incliné dans le sens Nord-Ouest / Sud-Est.



4. Occupation des sols



L'occupation des sols se répartit **entre espaces agricoles « fermés »** (polyculture, prairies), dans les abords proches des villages, **les bois** occupant plus des $\frac{3}{4}$ du territoire communal et **les espaces agricoles ouverts** tels que les terres de cultures se localisent en périphérie des villages.

Les espaces bâtis ponctuent la partie nord du territoire communal, en fond de vallée.

La desserte s'organise autour d'une voirie locale, la RD374 reliant Ervy-le-Châtel et Aix-en-Othe en passant par Maraye-en-Othe est la plus importante. Les autres voies, moins importantes permettent de relier rapidement les différents hameaux entre eux et les villages environnants.

5. Analyse du paysage

CE QUI FAIT LE PAYSAGE DE MARAYE-EN-OTHE : Le Paysage : le terme évoque " *la relation qui s'établit, en un lieu et à un moment donné, entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard*". Chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

La richesse du paysage tient à la diversité des milieux naturels qui se juxtaposent et se complètent. Cette variété est renforcée par différents éléments singuliers qui structurent chacune des entités paysagères. Le paysage sur la commune a subi peu d'influences, les éléments constituant ce paysage sont essentiellement liés à l'activité agricole, aux bois...

C'est au cœur de la « Forêt d'Othe », que le village de Maraye-en-Othe prend place. Ce pays de coteaux ondulés offre de longues lignes de crêtes et une multitude de petites vallées.

C'est au fond de certaines vallées que des communautés humaines se sont installées au fil du temps. Principalement composé de forêts, le territoire présente tout de même des formes d'occupations variées (champs de grandes cultures, vergers, prèes...), illustrant les vues et agrémentant les perspectives. L'importance de la forêt, réduit les espaces ouverts, et seule autour des villages, l'agriculture s'est permise de prendre place veillant à conforter et respecter les ambiances et préserver les bois si proches...

Ponctuellement, le bocage apparaît aux franges des villages, voire parfois au cœur...illustré par de rares piquets pour les délimitations.



Les espaces ouverts...



Ici l'horizontalité domine et tout élément vertical prend de l'importance.



Ces espaces naturels se caractérisent par des champs de vision larges qui s'arrêtent pourtant rapidement par la perception des boisements en couronnement du relief.



Forêts et vergers coiffent les courbes du Pays d'Othe, lui donnant ainsi une identité reconnue dans toute la plaine troyenne. Les vergers agrémentent ponctuellement, mais surtout animent cette région...



Les pâtures, les près... Ces lieux plus confidentiels et sauvages, contrastent avec les paysages de champs ouverts...



.....

Cet environnement riche, varié, et apprécié, doit être protégé. Le classement en zone non constructible le protège du mitage, du grignotage, mais il revient à chacun de nous de permettre à ces espaces hérités de l'activité humaine, agricole de continuer à nous émerveiller...

Des perspectives...des cônes de vues...

Le paysage ne se limite pas aux végétales, tous les éléments visibles, identifiables contribuent à sa définition et à son appréciation.

Le paysage attire donc l'attention par un ensemble d'éléments « autres » : la configuration et l'aspect du bâti, les infrastructures, les monuments, un site à connotation culturelle ou historique.... La vue jouant un rôle dominant, ce sont les perspectives ou les panoramas qui « marquent » le plus. Elles stigmatisent le passage du milieu naturel ou agricole au milieu urbain et constituent un enjeu important en terme d'image.

La perception d'un site est alors positive ou négative, harmonieuse ou discordante, remarquable ou critiquable, selon l'aspect et la configuration générale du bâti, l'implantation des constructions récentes, la présence ou non de végétations.

C'est à ce niveau que se joue la notion d'intégration de l'ensemble urbain dans le paysage, une intégration qui sera d'autant plus réussie que la transition entre les milieux sera fine, progressive, cohérente et respectueuse de l'environnement.

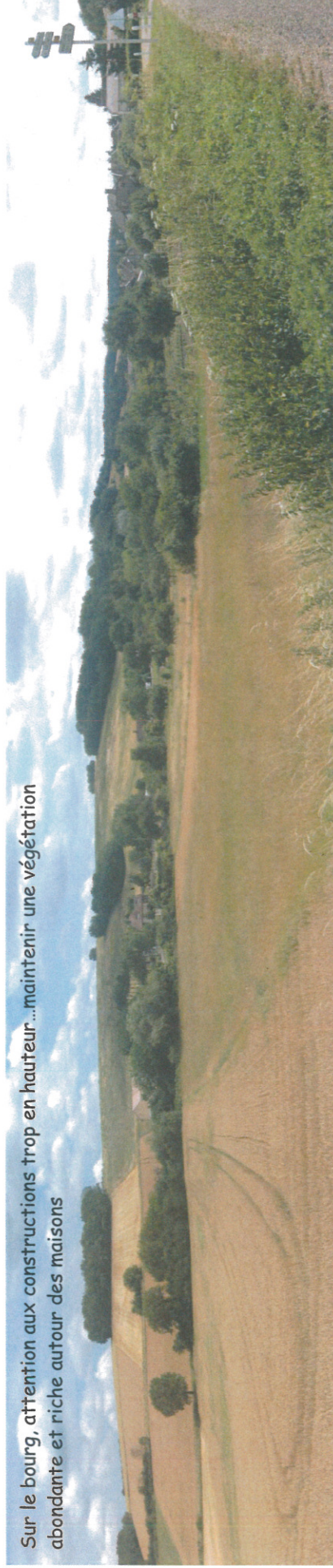
Sur la commune de Maraye-en-Othe, très peu d'axes routiers offrent des vues d'ensemble sur l'étendue des villages, et très peu deviennent alors des axes de découvertes.

Sous **forme exclusivement de « village-rue »**, et situés en fond de vallée, les fronts bâtis des villages se dissimulent et n'apparaissent que partiellement aux entrées. Seules les toitures arrivent à « échapper » de ces écrans de verdure.

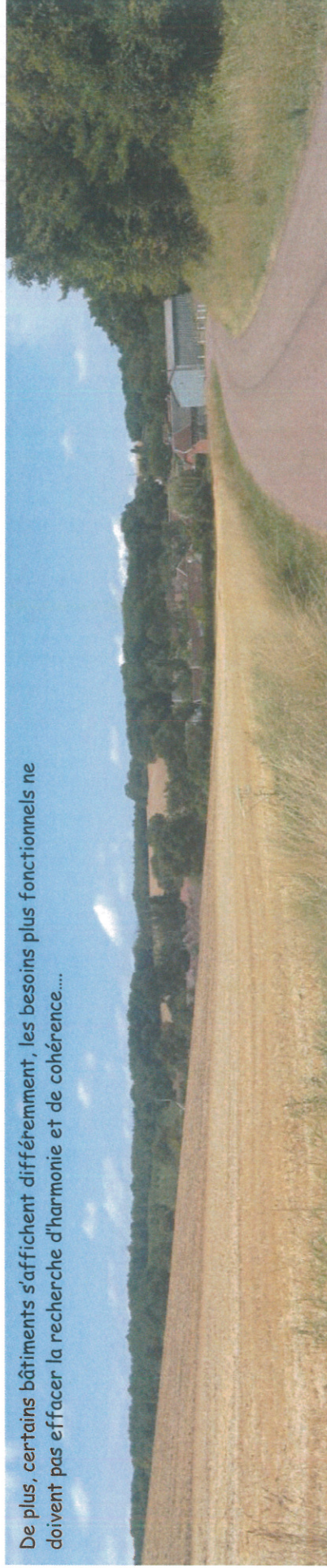
Sur la Perrière, seules quelques toitures s'échappent de ce manteau vert...



Sur le bourg, attention aux constructions trop en hauteur...maintenir une végétation abondante et riche autour des maisons



De plus, certains bâtiments s'affichent différemment, les besoins plus fonctionnels ne doivent pas effacer la recherche d'harmonie et de cohérence....



Des entrées de village, espaces de transition...

Les entrées de village sont généralement des espaces intermédiaires qui illustrent la qualité du cadre de vie de la commune et donnent un rythme à la structure urbaine. Elles sont à la fois des lieux porteurs de l'identité d'un bourg, mais également des espaces de transition entre l'espace routier et l'espace aggloméré, des points de passage de la route à la rue.

Les entrées principales restent dans l'ensemble de qualité. Les évolutions liées à l'urbanisation nouvelle s'effectuent le plus souvent sur des voies parallèles aux axes principaux. De temps à autres, des bâtiments agricoles apportent des ambiances différentes. Ils sont pas moins accrocheurs, mais peut-être plus « tapent à l'œil »...et parfois moins attrayants selon la forme qu'ils affichent....

Le rôle de la végétation est souligné, permettant ainsi d'intégrer soit des éléments disgracieux, soit de mettre en valeur un bâti récent ou ancien.

En terme d'image, **la préservation et le développement** d'aménagement paysager, en particulier sur les secteurs récents sont « toujours » **des plus values** pour les communes

La commune a exprimé sa volonté de conserver la plupart de ses entrées de village en l'état, consciente de leur rôle tant pour l'image qu'elles véhiculent à l'extérieur, tant pour leur importance dans la qualité de vie des habitants.

Ces espaces stigmatisent le passage du milieu naturel et urbain et constituent un véritable enjeu en terme d'image en dévoilant la première impression qu'offre la commune à ses résidents et ses visiteurs.

Les entrées sur le Bourg de Maraye-en-Othe...





La Perrière, depuis, la RD23 au nord...



La Perrière, depuis, la RD23 au sud...



Champcharme Bas, au nord depuis la RD111...



Champcharme Bas, au sud depuis la RD111...



Au nord depuis la RD111...



Au sud depuis la RD111...



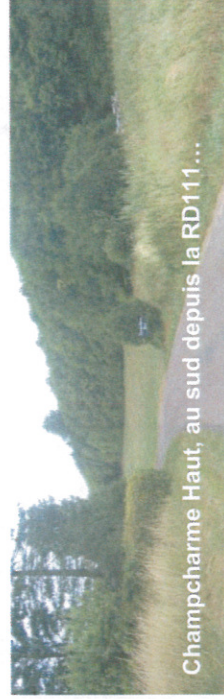
Champscicourt, depuis la RD23 au nord...



Champscicourt, depuis la RD23 au sud...



Champcharme Haut, au nord depuis la RD111...



Champcharme Haut, au sud depuis la RD111...



Au l'ouest depuis la RD72...



Au l'est depuis la RD72...

Et sur la Perrière et Champscicourt...

Sur Champcharme Bas et Haut...

Sur les Boullins...

Analyse urbaine et architecturale



6. Paysage urbain

ELEMENTS D'HISTOIRE ET GENESE DE L'URBANISATION



Dans le Pays d'Othe, l'époque préhistorique a laissé de nombreux témoignages : **Aix-en-Othe et ses environs ont été habités dès la préhistoire la plus ancienne.**

Le Pays d'Othe fut un chemin de grandes migrations. Les romains empruntaient la voie romaine Agrippa dont le pays porte encore les traces...

L'église fut donnée en 1174 par Matthieu, Evêque de Troyes, à l'Abbaye de Saint-Martin-lès-Aires
En 1328, la commune fut à la duchesse de Bourgogne, achetée en 1628 par Claude de Buillon, surintendant des finances,

en 1677 par Louvois, elle passa en 1718 aux Villeroy qui la gardèrent jusqu'à la révolution.

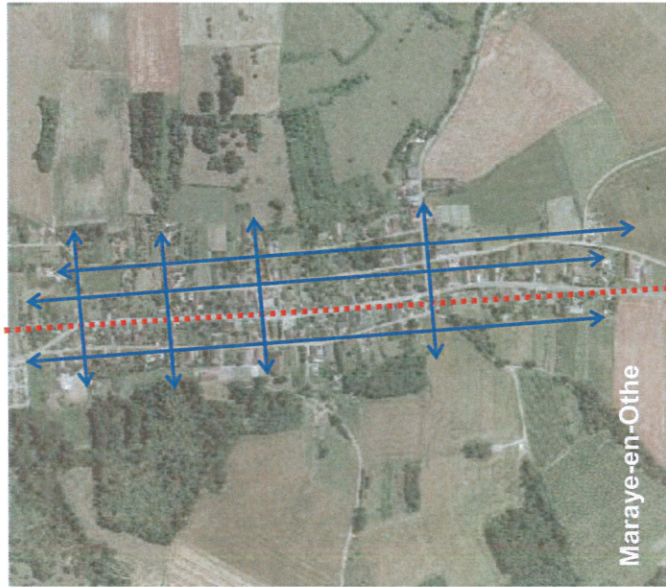
La toponymie, nous révèle la présence autrefois d'un château et de vignes : **Ruelles des Vignes et rue du Château**

Des cartes postales anciennes....



L'importance des témoignages : écrits, racontés, cartographiés, construits...est capitale à la mémoire des lieux, leur histoire et leur compréhension...

GENESE DE L'URBANISATION



Entre Champagne humide et champagne sèche, la commune de Maraye-en-Othe, comme de nombreuses communes dans ces secteurs s'apparente au type « **Village-rue** ». **Le village peut être constitué d'une voie unique bordée de maisons, ou former un ensemble articulé sur une rue principale.**

Cette forme d'urbanisation est souvent formée le long d'une sente de défrichement, ou bien liée à des regroupements près de points d'eau.

Pour en arriver à la forme actuelle, les différentes entités urbaines étaient le plus souvent constituées au départ de fermes éparses et par la suite, rejointes par d'autres formes de constructions, moins agricoles et parfois plus urbaines.

Sur le bourg, c'est principalement le passage d'un axe de grande importance, permettant le désenclavement de tout un secteur : la RD374, « la pénétrante », qui a impulsé de profonds changements dans la lecture urbaine.

Le bâti se densifie, se colle à la voie et s'y aligne...

Sur les hameaux, la préservation des terres a sûrement amené les constructions à s'édifier le long d'un même secteur : « la rue »

La Perrière, au même titre que les Boullins, Champsicourt et Champcharme s'est formée le long d'une voie unique, et de temps à autres sur des axes perpendiculaires, des constructions se sont par la suite installées.

Généralement, les constructions neuves s'établissent sur des dents creuses, ou sur des voies nouvelles.



LES DIFFERENTS TYPES DE BATI SUR LA COMMUNE :

...un panel de forme autour de l'activité agricole

L'habitat des « grandes rues » est de tailles variables. Les maisons modestes appartenaient à ceux qui tout en cultivant quelques champs, exerçaient de petits métiers complémentaires. **Les grandes maisons appartenaient aux cultivateurs, les anciens laboureurs...**



Ces fermes, organisées selon un plan en rectangle autour d'une cour, sont fermées sur la rue par un portail. Besoin de sécurité ou pas, on ne vivait pas sur le regard des autres.



Ce type d'habitat est descendu progressivement dans la hiérarchie sociale, avec la maison du maître et ses quatre pans. Cet habitat existe soit à deux étages pour le type plus riche, soit un seul pour le moins riche.



Ici l'habitation des animaux cesse de se confiner à celle des humains : **les granges, les étables, les écuries deviennent indépendantes et se trouvent au second plan par rapport à l'habitation.**



Parfois, un habitat plus éparse, sous forme de bâti sur cour, trouve son origine dans les activités agricoles exercées. De belles prairies occupent de temps à autres les espaces de la commune. Une agriculture tournée vers l'élevage avait tendance à placer la ferme au milieu des prés pour une meilleure surveillance.

Un bâti ancien, plus démonstratif, plus bourgeois ...



Moins liées à l'activité agricole, ces bâtisses alignées le long de la voie principale, affichent des allures plus urbaines, voire plus démonstratives.

Ces habitations, le plus souvent en contact direct avec la voie, présentent un étage, un ordonnancement strict des ouvertures...

.....

Tous ces villages possèdent un patrimoine architectural non négligeable, il est donc intéressant de noter que bon nombre de ses habitants ont fait le choix de rénover d'anciennes demeures afin de rester en accord avec le paysage.

« C'est ainsi que l'identité des villages perdure grâce au travail, l'effort, le temps et l'attachement que déploient les hommes à faire de belles choses et les rendent éternelles ».

Cette diversité, ces formes, ces matières sont des témoignages de l'histoire, de l'identité des villages. Ces éléments respectés traversent les âges et conservent leur authenticité et celle de la commune...

Le bâti participe ainsi à un cadre de vie agréable, à la préservation du caractère rural et à l'intérêt paysager de la commune.

Les particularités du bâti ancien



Certaines entrées de propriétés sont matérialisées par de hauts porches carrés ou arrondis, surmontés d'un « toit » couvert de tuile.



Des toitures dissymétriques, caractérisées par une large avancée du toit sur le mur le plus bas.

Cette avancée forme la toiture à « Basse goutte » qui remonte, aux dires des spécialistes à l'époque romaine. Elle se situe à l'ouest pour protéger l'habitation contre la pluie et les vents dominants.

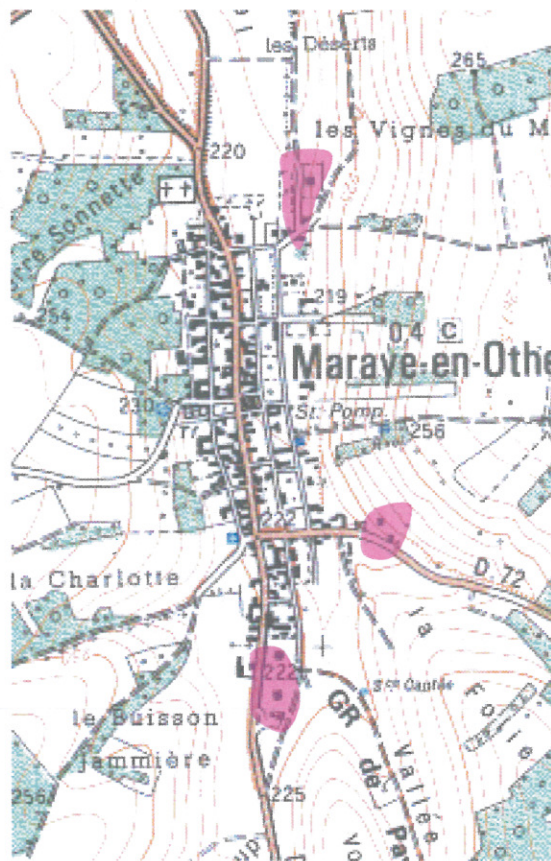


Quand, les toits ne sont pas en « basse goutte », ils peuvent déborder en auvents protégeant les murs de la pluie et créant une zone d'abri pour le matériel et les hommes.

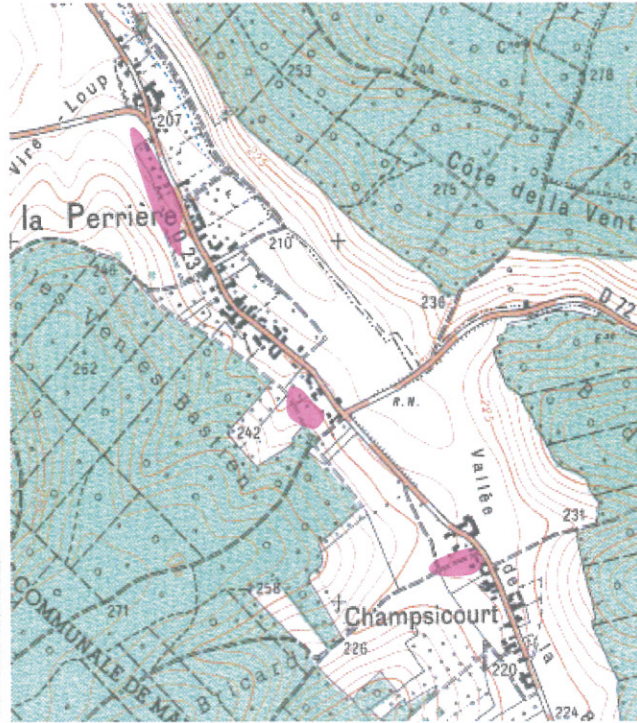
Un bâti récent « différent »...



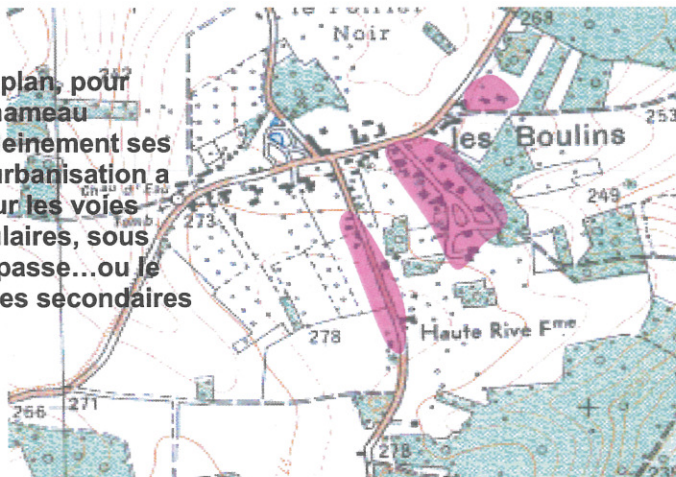
Ce sont sur les extrémités de la commune, que certaines constructions plus contemporaines ont trouvé place, donnant soit plus de longueur au bourg, soit plus d'épaisseur...



Les constructions récentes occupent soit des dents creuses, soit des passages perpendiculaires à la voie...



En second plan, pour laisser ce hameau exprimer pleinement ses atouts... l'urbanisation a continué sur les voies perpendiculaires, sous forme d'impasse...ou le long de voies secondaires





L'organisation du bâti récent s'effectue au coup par coup, sans logique prédéfinie, là où les réseaux sont accessibles. Il s'agit d'une implantation plus aléatoire répondant à une logique d'opportunité foncière.



Ces nouveaux ensembles privilégient l'espace autour de la maison alors que le contexte urbain général favorise une parfaite symbiose entre le bâti et l'espace commun.

Très souvent, les implantations se font sur des parcelles importantes, et la construction s'implante en profondeur.

Ces formes en deviennent moins économes en espace contrairement aux logiques passées plus soucieuses de préserver les bonnes terres et à s'unir autour d'un même espace de vie afin de concentrer les besoins et ressources (l'eau...)

Ces habitations présentent une architecture simple et parfois plus innovante, alliant couleurs et matières originelles, et parfois nouvelles mais peu fidèles...

.....

C'est par le choix d'une couleur, d'une forme, d'une implantation que ce bâti récent peut conserver, créer une continuité avec les formes bâties anciennes. Au contraire, l'absence de liens avec le bâti ancien, une implantation hasardeuse, génèrent une discontinuité discutable et surtout dommageable pour son inscription dans le site, son intégration, mais de façon plus globale pour le village...

HARMONIE DES FORMES ET DES COULEURS : Des couleurs et des volumes simples...

L'harmonie et l'unité de l'espace urbain, comme pour l'espace rural est liée à la **cohérence des matériaux, des volumes et des techniques mises en œuvre dans les constructions traditionnelles.**

La commune trouve ses influences architecturales aussi bien dans la champagne crayeuse que dans la champagne humide, toutes deux proches du Pays d'Othe.

Les formes du bâti ancien et conventionnel s'égarèrent peu dans cette région, les constructions gardent des volumes simples, **des hauteurs variables R + comblés à R + 1, et les toits s'affichent le plus souvent à quatre pans et de temps à autres à deux pans avec croupes.**

C'est au niveau des matériaux que certaines particularités propres au site s'observent et interpellent par leur homogénéité. C'est principalement l'utilisation de **la brique** (de nombreuses tuilerie en champagne humide non loin) et **la craie** extraite des sous-sols, qui domine sur la commune. La craie est peu utilisée seule, mais le plus souvent en alternance avec la brique, qui devient le matériau principal dans certaines constructions. La craie se retrouve reléguée à certains encadrements des ouvertures si ces derniers ne sont pas en brique.

La présence d'importantes forêts oriente aussi la construction vers **le pan de bois**. Pour les couvertures, **les tuiles plates** sont les plus largement répandues dans le département...



Beaucoup de briques....



un peu de pans de bois....



et de la craie par petite touche....

.....
Ces villages de caractère ont préservé au fil du temps des formes et des couleurs originelles. L'harmonie et l'unité de l'espace urbain sont liées à la cohérence des matériaux, des volumes et des techniques mises en œuvre dans les constructions traditionnelles. La carte communale ne crée pas de règlement, toutefois il s'agit dans l'intérêt de tous de contribuer au maintien de ses formes, à s'en inspirer pour les évolutions futures afin que perdure l'authenticité de ce petit village rural « typique et unique » de l'Aube.

UN CONTACT ETROIT AVEC LA NATURE

L'identité de la commune trouve son origine dans la qualité de ses espaces bâtis, également dans celle de ses espaces verts aussi bien privés que publics : l'aspect bucolique de Maraye-en-Othe relève des nombreux jardins, vergers et espaces arborés

Les espaces privés, jardinés, voire cultivés... procurent une dimension végétale intéressante pour la mise en valeur de la commune.

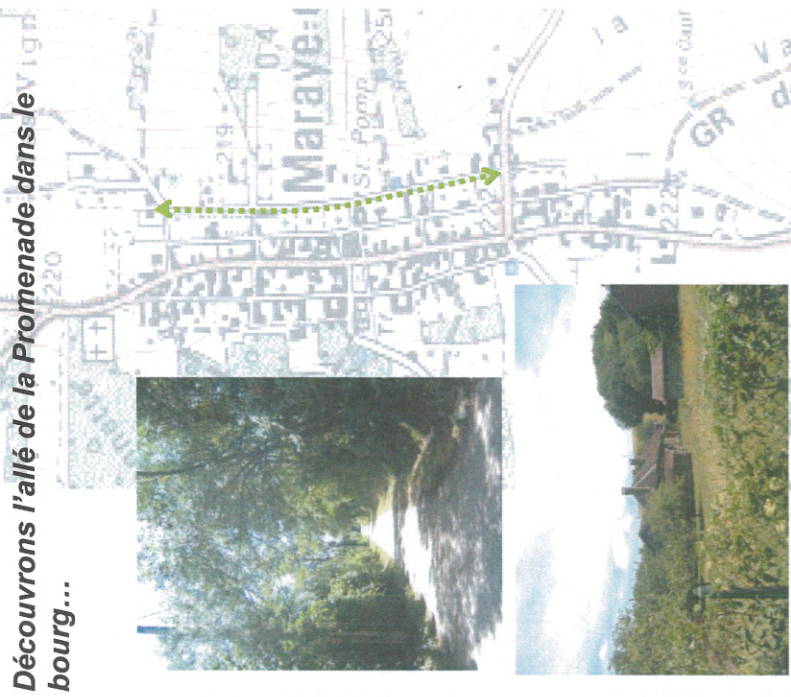


Des transitions délicates avec les espaces publics... Ces espaces, places, bordures de voie... par leur aménagement paysager, leur embellissement floral, génèrent des ambiances et transitions entretenues et harmonieuses.



Les espaces publics... Ancestralement l'arbre assurait un rôle symbolique indissociable de l'espace public. Dans sa définition la plus simple, la plus traditionnelle : C'est de l'ombre et cette ombre devient un lieu de convivialité. L'arbre est l'élément de l'espace vert qui lui donne son amplitude, sa dimension.





Découvrons l'allée de la Promenade dans le bourg...

Ici les ambiances sont bien différentes, plus apaisantes et champêtres...

Associée au bâti, la végétation anime, aère et intègre les différents éléments et fait le lien avec le paysage environnant. C'est par cette interpénétration du végétal et du minéral que l'intégration se joue.

Les Boulins, entre espace public et espace privé, entre espace urbain et espace naturel...des transitions harmonieuses et délicates...



UN PETIT PATRIMOINE RICHE A PROTEGER... en voici quelques exemples



L'église paroissiale renferme un grand nombre de mobiliers protégés par un classement ou une protection au titre de Monuments

Historiques : Autel, statues, banquette, calvaire...



profonde...



Le rappel de l'eau ...

L'eau proche ou lointaine, réelle ou imaginaire, est présente à travers de nombreux éléments : moulin, puits...

La plupart des puits aubois comportent une poulie ou un treuil à manivelle, la nappe d'eau à atteindre pouvant être assez

.....

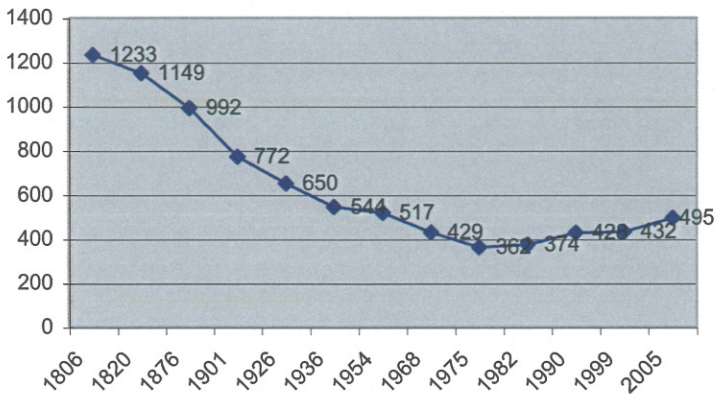
La commune compte de nombreux éléments relevant des espaces publics, du patrimoine urbain et paysager qui font « le patrimoine de la commune ».

L'objectif est de signaler aux habitants, la richesse de leur patrimoine et l'intérêt à l'entretenir et à le conserver.

Analyse statistique

7. Une croissance démographique ...

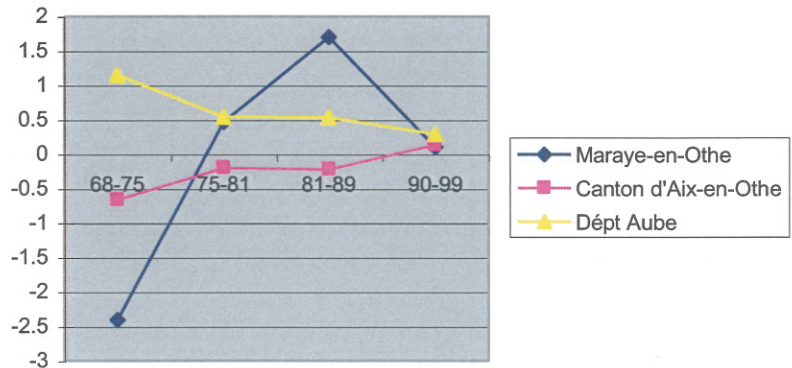
Evolution du nombre d'Habitants



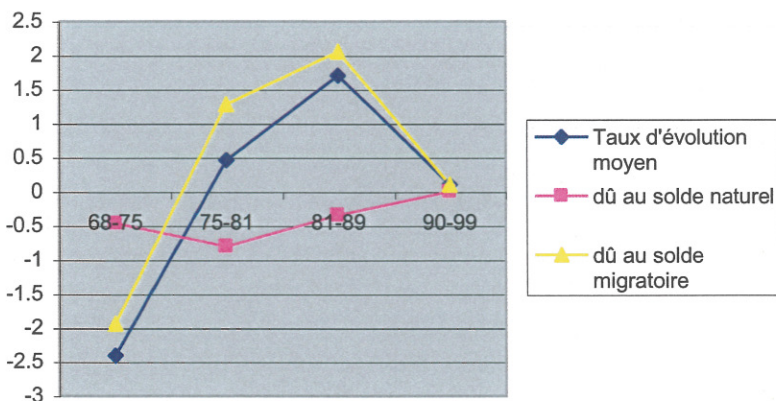
La commune de Maraye-en-Othe a connu jusqu'en 1975 une baisse progressive de sa population, pour atteindre 362 habitants cette même année, alors qu'en 1806, elle atteignait 1233 habitants. Par la suite, la commune a retrouvé une croissance régulière, qui s'est accélérée ces dernières années, soit 495 habitants en 2005.

Maraye-en-Othe avant 1990, se démarquait du canton et du département, avec une croissance plus active. Toutefois, entre 1990 et 1999, les différentes échelles territoriales se rejoignent à un même rythme de croissance tout juste positif.

Evolution comparée du taux de variation moyen annuel de la population



Analyse des taux de variation sur Maraye-en-Othe



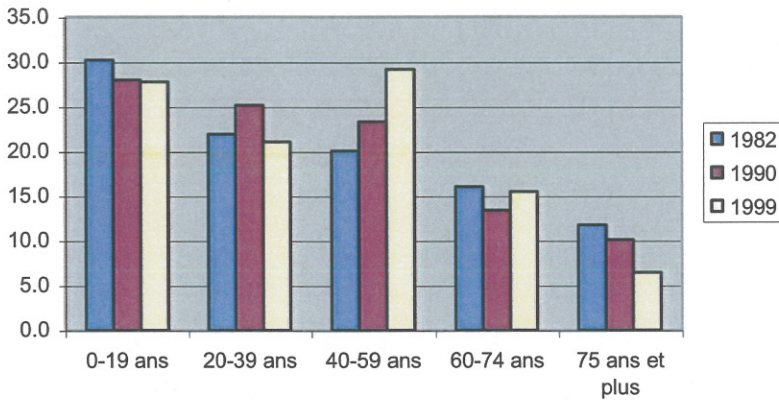
Entre 1981 et 1989, la croissance démographique résultait essentiellement d'un solde migratoire positif. Entre 1990 et 1999, la croissance démographique tente de se maintenir à partir du solde migratoire et naturel tout juste positif.

Cette situation tendue en 1999, c'est tout de même soldée par une augmentation très légère de la population, mais de manière quelque peu pessimiste pour les années à venir.

Toutefois, les estimations de 2005, démontrent un gain plus actif en

matière de croissance.
Les constructions neuves y ont fortement contribué.

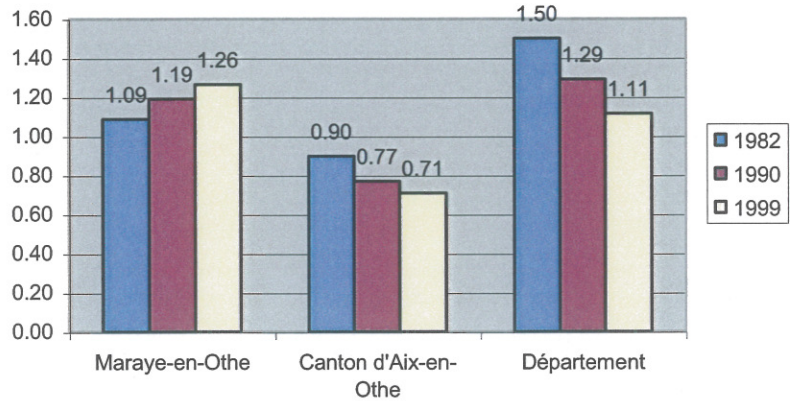
Evolution de l'âge de la population sur Maraye-en-Othe en %



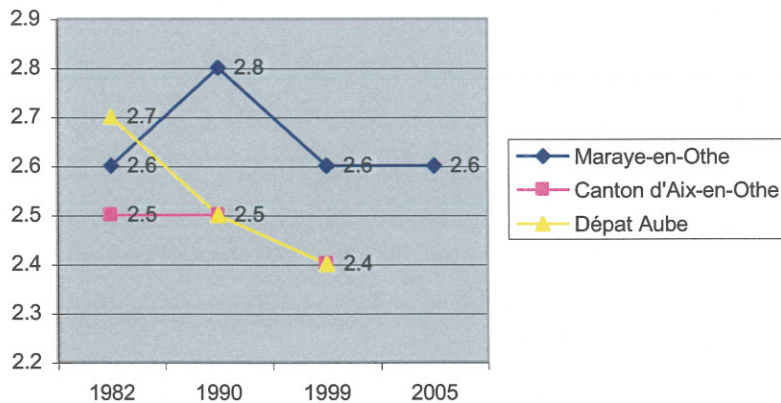
En 1999, cette déprise est visible à travers la stagnation des moins de 20 ans et la baisse de 20-39 ans, par rapport aux 40-59 ans fortement bénéficiaires.

Cette situation fragile, ne remet pas en question le dynamisme de jeunesse de la commune. En effet, les moins de 20 ans restent supérieurs aux plus de 60 ans.

Evolution comparée de l'indice de jeunesse



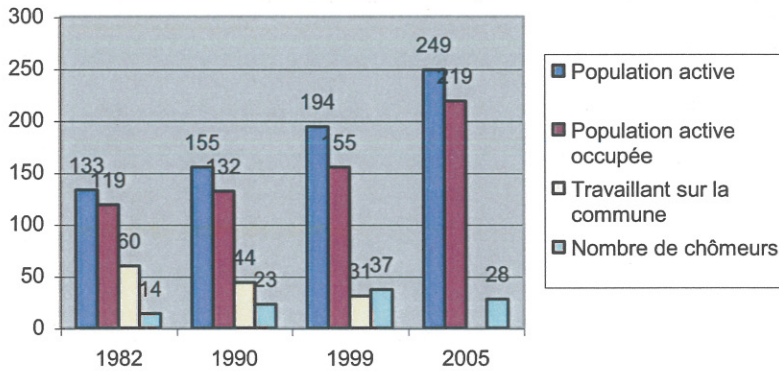
Evolution comparée de la taille des ménages



La stagnation des moins de 20 ans, permet à son tour le maintien du taux moyen d'occupants par ménage. Ce contexte permet à Maraye-en-Othe d'afficher des taux supérieurs à ceux du canton et du département.

8. L'économie :

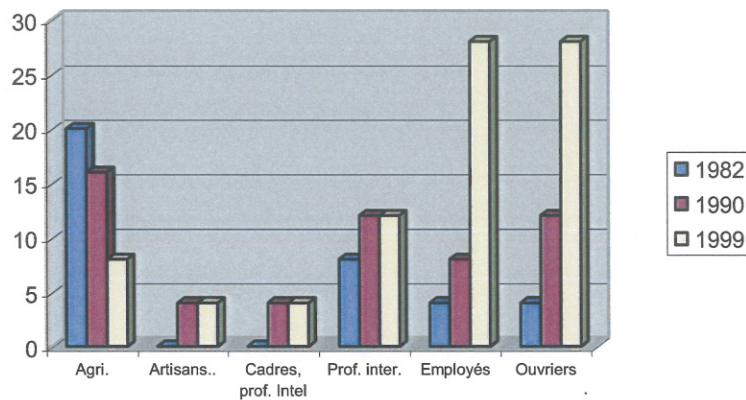
Evolution de la population active sur Maraye-en-Othe en valeur absolue



En corrélation avec l'augmentation démographique, la part d'actifs occupés connaît une augmentation importante entre 1990 et 1999. Les actifs travaillant sur la commune connaissent une baisse commune à toutes les échelles territoriales et le nombre de chômeurs diminue quant à lui.

Les emplois dits « urbains » restent les plus représentés (ouvriers, employés...) sur la commune de Maraye-en-Othe confirmant son statut de commune résidentielle.

Evolution des catégories socio-professionnelles



Des activités peu diversifiées...

EQUIPEMENTS ET SERVICES ...

Les activités présentent sur la commune :

- 7 exploitants agricoles.
- Un centre de loisirs et un centre équestre aux Boullins

Les équipements :

- 1 RPI avec les communes de Bercenay-en-Othe et Chennevy. Sur la commune, deux classes avec des effectifs en hausse
- 1 assainissement individuel sur l'ensemble du territoire communal et la mise en place d'un SPANC

Et aussi :

- Musée de l'histoire paysanne à Champoeharme
- Et de nombreux itinéraires de randonnées

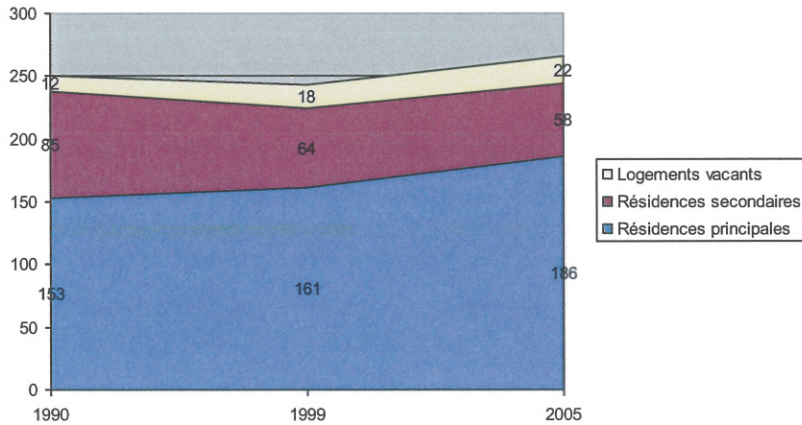
Équipements et services illustrés :

- École
- Centre de soins
- Terrain de basket
- Salle polyvalente
- Mairie
- Centre équestre
- Élevage aux Boullins
- Musée de l'histoire paysanne à Champoeharme
- Centre d'hôtes à Maraye

9. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée

a) Une vocation résidentielle accentuée

Evolution du parc de logement sur Maraye-en-Othe en valeur absolue

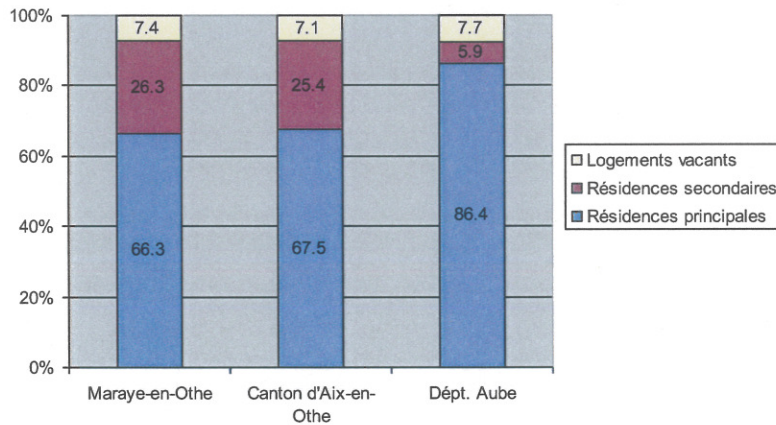


L'augmentation entre 1990 et 1999 du nombre de résidences principales résulte des quelques reconversions survenues dans le parc de résidences secondaires, mais surtout des constructions neuves :

- 2004, 8 permis de construire pour des habitations
- 2005, 5 permis de construire
- en 2006, 3 demandes de permis de construire déposées

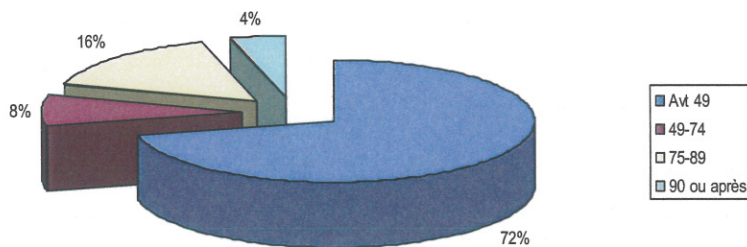
Le potentiel de logement à réhabiliter est toujours très intéressant à prendre en compte.

Analyse comparée de la typologie des logement en 1999 en %



En comparaison avec d'autres échelles territoriales, la commune confirme son statut résidentiel, mais surtout contrairement au canton et département celui de **site de villégiature** par sa part de résidences secondaires (26,3%).

Age du bâti sur Maraye-en-Othe en %

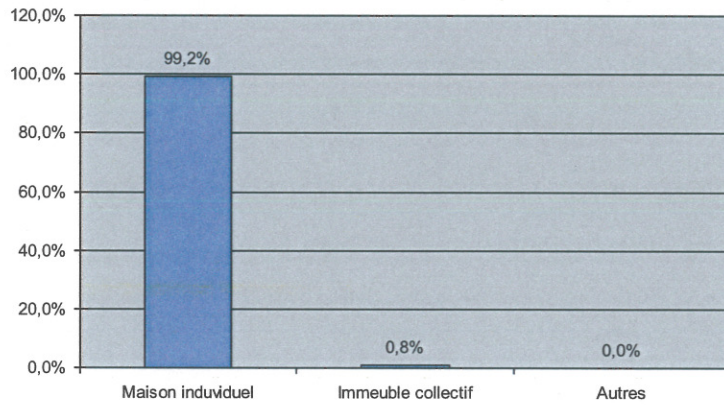


La répartition des logements par année d'achèvement, montre une part de **logements anciens importante** en lien avec le **contexte rural..**

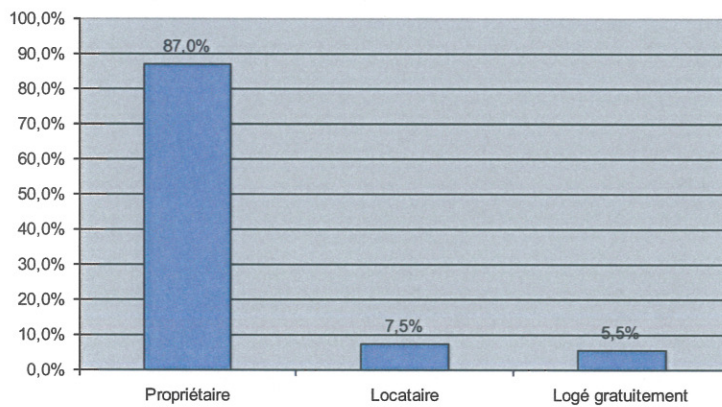
L'effort à la construction est visible, en particulier dans les années 75-90 et se poursuit après.

b) Un parc de grands logements individuels occupés par ces propriétaires

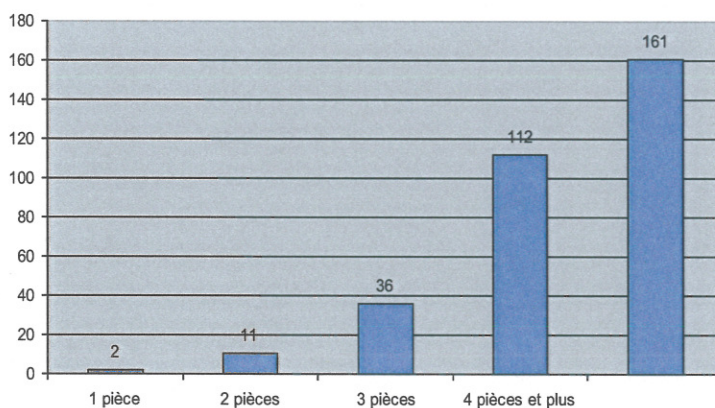
Evolution de la typologie du logement sur Maraye-en-Othe en % en 1999



Evolution du statut d'occupation des résidences principales sur Maraye-en-Othe en %



Evolution du nombre de pièces par logement sur Maraye-en-Othe en valeur absolue en 1999



Sur Maraye-en-Othe, le profil type d'accueil est habituellement (comme sur la plupart des petites communes à caractère rural), des ménages souhaitant accéder à la propriété sur des secteurs aux prix plus attractifs, en combinant la qualité du cadre de vie.

De ce fait, ce type d'offre attire des ménages, mais ne permet pas de rotation rapide dans le temps. Les enfants partent, mais les parents restent et alors la question de l'accueil de nouveaux résidents se pose de nouveau.

La part du locatif n'est pas négligeable pour le contexte rural de la commune

Les grands logements (4 pièces et plus) représentent la part la plus importante des résidences principales en 1999 et les petits logements voient leur part diminuer.

Il s'agit de diversifier l'offre en logement, car l'accession à la propriété reste un projet difficile dans les premiers temps pour les jeunes couples. Au contraire le locatif (1 à 2 pièces) est souvent une première étape, permettant ainsi pour les communes une rotation des ménages plus rapide et bénéfique pour le maintien du dynamisme démographique.

Ces orientations doivent être prises en compte dans les réflexions futures de développement de la commune.

Les enjeux

Ces traits de caractère bien particuliers semblent appréciés, (demande de terrains à bâtir, reprise de l'existant), mais à la fois menacés (implantations éloignées et « déconnectées, des limites du bâti à contenir et redéfinir. Il s'agit pour la commune :

Trouver un équilibre entre la préservation du site naturel et les besoins de développement

Permettre à travers l'urbanisation à la commune de stabiliser sa population, voire de l'augmenter raisonnablement.

Définir les secteurs d'extensions cohérents en fonction des accès, réseau AEP, topographie, proximité de bâtiments d'élevage...

Intégrer les nouveaux secteurs en fonction de la morphologie des hameaux, les formes bâties, les ambiances afin de conserver une cohérence urbaine.

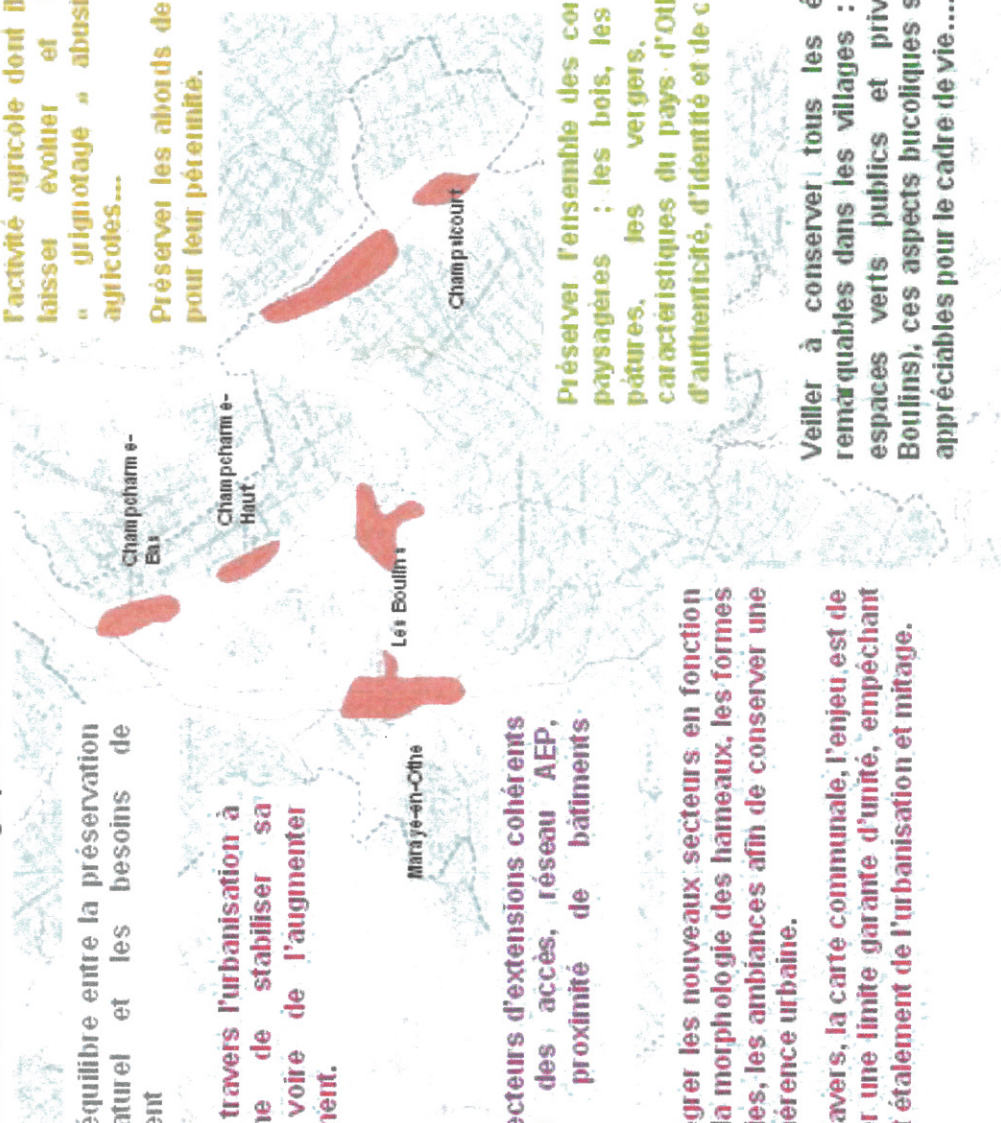
A travers, la carte communale, l'enjeu est de fixer une limite garante d'unité, empêchant tout étalement de l'urbanisation et mitage.

Le paysage est étroitement lié à l'activité agricole dont il convient de laisser évoluer et finifier tout « grignotage » abusif des terres agricoles...

Préserver les abords de ces activités pour leur pérennité.

Préserver l'ensemble des composantes paysagères : les bois, les quelques pâtures, les vergers, éléments caractéristiques du pays d'Othe, garant d'authenticité, d'identité et de caractère...

Veiller à conserver tous les éléments remarquables dans les villages : jardins, espaces verts publics et privés (les Bouilins), ces aspects bucoliques sont très appréciables pour le cadre de vie.....



II. Synthèse des informations utiles et des servitudes

Un certain nombre de prescriptions nationales et particulières sont à prendre en compte dans l'élaboration de la carte communale.

Il convient de distinguer :

les prescriptions générales du code de l'urbanisme

L'article L. 110 du code de l'urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement (L.83-8 du 7 janvier 1983, art. 35, L.87-565 du 22 juillet 1987, art.22-1, N° 91-662 du 13 juillet 1991, art.5 et L.96-1236 du 30 décembre 1996, art.17-I-1).

"Le territoire français est le patrimoine commun 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 transports 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 déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les objectifs des documents d'urbanisme.

*"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les **cartes communales** déterminent les conditions permettant d'assurer :*

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 ;

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 suffisante 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 ;

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."

Les articles du Code de l'Urbanisme dits «d'ordre public »

- Article R. 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R. 111-4 du code de l'urbanisme relatif aux sites et aux vestiges archéologiques
- Article R. 111-14-2 du code de l'urbanisme relatif aux préoccupations environnementales
- Article R. 111-15 du code de l'urbanisme relatif aux directives nationales d'aménagement
- Article R. 111-21 du code de l'urbanisme relatif au volume et à l'aspect des constructions

Les prescriptions particulières

- Les projets d'intérêt général

Aucun projet d'intérêt général, tel qu'il est défini aux articles L 121-9, R 121-3 et R 121-4 du Code de l'Urbanisme, n'intéresse le territoire communal de Maraye-en-Othe.

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune n'intègre pas un Schéma de Cohérence territorial

Les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification

1. Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 :

- **Assainissement – Eaux pluviales**

L'article 35 de loi sur l'eau a introduit l'obligation pour les communes de délimiter après enquête publique, le zonage d'assainissement.

Le zonage d'assainissement est terminé, la commune est assainie par de l'assainissement non collectif et souhaite le rester.

3. Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999 :

Le code rural (article L 111-3) précise que « *« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».*

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

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

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

Lorsqu'une commune n'a pas de document d'urbanisme, le tiers pour l'exploitant peut être une habitation, un local habituellement occupé par des tiers (mairie, école...) ou bien même un camping. Après approbation de la carte communale, c'est la limite de la zone constructible à vocation d'habitation qui devient le tiers pour l'exploitation. Cela signifie que l'éloignement éventuel des bâtiments s'appuiera sur cette limite bornant des constructions ou non.

Ne pas oublier qu'en zone non constructible, les travaux liés à l'adaptation, réfection, extension et changement de destination des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, mais également aux exploitations agricoles, forestières et ressources naturelles, sont permises.

Le bâtiment soumis au Règlement Sanitaire Départemental, génère un périmètre de 50 mètres et 100 mètres pour les Installations classées pour la Protection de l'Environnement. Ce périmètre peut empiéter sur certains terrains classés constructibles.

A noter : Les périmètres d'éloignement ne sont pas irrévocables, pour chaque demande de permis de construire un avis pourra être demandé à la chambre d'agriculture (via les services de la DDE). Néanmoins, dans une zone classée constructible et à l'intérieur d'un périmètre d'éloignement, une construction neuve, un changement de destination sera refusé, sauf dérogation éventuelle ».

Localisation des bâtiments agricoles :

La réunion de travail avec les services associés du 16 octobre 2006 a été précédée par une réunion de concertation avec les principaux exploitants agricoles.

L'activité agricole peut générer des contraintes vis à vis de la proximité de l'habitat.

Il apparaît important d'identifier clairement la nature de l'activité de chaque exploitation agricole, la pérennité de l'activité actuelle, son éventuelle diversification ainsi que les projets d'extension voire de délocalisation des bâtiments existants.

Les divers exploitants présents ont pu localiser leurs bâtiments d'activités existants, la nature de leur activité ainsi que le statut. Le périmètre d'éloignement éventuel étant identifié, les perspectives d'évolution de chaque activité ont été exposées : les directions privilégiées d'extension des bâtiments existants ainsi que la création de nouvelles structures ont été situées.

Par conséquent, les limites des zones à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activité ont été modifiées afin de permettre un développement démographique tout en facilitant le maintien voire l'extension des activités existantes limitrophes.

Voir mention des bâtiments agricoles d'élevage recensés (liste non exhaustive) – pour plus de précisions, voir Chambre d'Agriculture, DDASS ou DSV de l'Aube.

4. Loi d'orientation sur la forêt en date du 9 juillet 2001 :

La loi d'orientation sur la forêt a abrogé les dispositions législatives relatives aux constructions à distance prohibée (ancien article L 151-1 à L 151-6 du code forestier). En conséquence, les boisements concernés ne sont plus soumis à servitude d'utilité publique. Toutefois ; la loi forestière affirme les principes de développement et de gestion durable de la forêt et la participation de la forêt à l'aménagement du territoire.

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte, dès leur phase d'analyse et d'évaluation des enjeux territoriaux, la forêt et sa multifonctionnalité.

Sécurité routière – aménagements routiers

Les dispositions retenues le long des voies routières supportant un trafic important ne devront pas compromettre la sécurité des usagers.

Quelques dispositions concernant le développement spatial de la commune :

En effet, la forme urbaine inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes en transit, induit chez certains d'entre eux des comportements dangereux.

Il convient, en particulier, d'affirmer fortement les entrées d'agglomération.

La traversée d'une agglomération étirée en longueur constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive. L'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation des zones situées aux extrémités des agglomérations sur des axes supportant des trafics significatifs, devra être examinée avec soins. [...] La présence d'accès automobiles privés sans visibilité suffisante constitue un risque qui est d'autant plus grand que la voie se prête à des vitesses élevées. En particulier l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme

Les politiques de l'habitat :

- **la loi visant à la mise en oeuvre du droit au logement du 31 mai 1990, dite loi "Besson"**, stipule dans son article premier : *"garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, (...), pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir"*.

- **la Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991** affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité, et avec pour objectif général 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

- **la Loi d'Orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998** réaffirme la détermination de l'Etat pour une politique du logement plus solidaire et donne un nouvel élan à l'application du droit au logement. La loi du 31 mai 1990 est confortée et améliorée par des mesures nouvelles adaptées aux situations des familles défavorisées

L'ensemble des dépositaires de l'autorité publique - l'Etat, garant de la solidarité et de la cohésion nationale, et les collectivités locales au premier rang desquelles les communes - se doit donc de tout mettre en oeuvre pour favoriser le plus possible le plein exercice de ce droit au logement

L'élaboration d'un document d'urbanisme peut être l'occasion pour une municipalité, de réfléchir à sa politique d'accueil des ménages à revenus modestes et des personnes les plus démunies.

- **La Loi dite Solidarités et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000** rénove la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés. **La loi Urbanisme et Habitat du 13 juillet 2003** assouplit certaines dispositions et en confirme d'autres.
- **La Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006** renforce l'action en faveur du logement avec notamment un ensemble de mesures incitatives pour construire, mobiliser les logements vacants, lutter contre la rétention foncière...

Autres informations :

- **Prise en compte du patrimoine architectural, naturel et écologique, du paysage.**

La prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme est une obligation légale. A cet égard, le rapport de présentation, bien que ne constituant pas une étude d'impact, peut y être assimilée et doit présenter successivement :

- l'état initial du site, de l'environnement et du paysage de la commune
- expose les prévisions de développement en matière économique et démographique
- les incidences et l'impact des choix effectués dans le projet de carte communale sur cet environnement
- les mesures à prendre en compte dans un souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La commune abrite la ZNIEFF de type II (zones Naturelles d'Intérêts Faunistiques et Floristiques) : **Forêt d'Othe et ses abords**

La carte communale doit s'attacher à préserver l'intégralité de ces secteurs recensés en raison de leur valeur patrimoniale naturelle particulièrement remarquable.

Voir document en annexe

- **Typologie de la commune**

Située dans le Pays d'Othe, la commune de Maraye-en-Othe est très étendue, et son urbanisation est dispersée entre le bourg et plusieurs hameaux : Les Boulins, Champcharme Haut et Bas, Champsicout et la Perrière.

L'importance des Boisements et des reliefs isole ces zones d'habitation. En raison de l'éloignement des grands axes de circulation, la pression urbaine semble modérée.

En conséquence, la carte communale devrait respecter quelques principes :

- **concentrer l'urbanisation sur le bourg de Maraye-en-Othe en essayant de conserver sa typologie de village en fond de vallée.**
- **Limiter l'extension des hameaux aux besoins locaux**

Préserver les abords des cours d'eau permanents ou occasionnel de tous travaux.

- **Défense incendie**

La carte communale doit permettre d'assurer une bonne défense contre l'incendie de toutes les constructions et en particulier de celles recevant du public.

Actuellement, la défense extérieure contre l'incendie est assurée par :

- **4 poteaux d'incendie de diamètre 100 mm, conformes à la réglementation**
- **2 réserves artificielles (citernes) de 90 m³ réalimentés par le réseau d'eau potable**
- **1 puisard d'aspiration alimenté par un étang de grande capacité (300 m³ minimum)**

En supplément, la commune dispose de prises accessoires :

- 3 bouches d'incendie de 70 mm
- 5 bornes d'incendie de 40 mm

Par conséquent, la défense extérieure contre l'incendie est bien assurée. Cependant, une zone située à l'angle de la rue Mennessier et de la rue de la Source, n'est pas réglementairement défendue.

Pour assurer réglementairement la défense incendie dans ce secteur, le service incendie a suggéré l'implantation d'un poteau incendie. Il conviendra de prévoir des dispositions du même ordre pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la carte communale.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours pourra être associé lors des réflexions relatives à l'accessibilité aux engins d'incendie et aux points d'eau utilisables par les sapeurs pompiers.

- **Assainissement, eau pluviale, eau potable**

Le zonage d'assainissement est terminé, la commune est assainie par de l'assainissement non collectif et optée pour un assainissement non collectif dans son zonage d'assainissement.

Si le zonage de la carte communale sort du cadre du zonage d'assainissement, la commune doit engager des études complémentaires pour compléter son étude d'assainissement.

Il existe une servitude liée aux périmètres de protection de captage d'eau potable situé au hameau de « Champcharme-Bas ». Cette servitude d'utilité publique a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 10 juillet 1979.

Le bourg et ses hameaux sont alimentés en eau potable à partir de ce puits et d'une source située au lieudit « la Voie d'eau ». La collectivité a délibéré pour l'instauration des périmètres de cette source. Un rapport préliminaire a été établi en septembre 2004.

- **Equipements scolaires**

La commune fait partie d'un regroupement pédagogique avec les communes de Bercenay-en-Othe et Chenegy. Les effectifs du RPI sont en augmentation depuis la rentrée scolaire de 2003. Une seconde classe a été ouverte à la rentrée scolaire de 2005.

- **Réception des émissions télévisées**

Les conditions normales de réception télévisées doivent être préservées ou établies dans toutes les zones urbanisables.

- **Itinéraires de randonnée**

La commune de Maraye-en-Othe a inscrit des chemins ci-après dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée :

- Chemin rural n°35 dit des Grandes Vignes
- Chemin rural n°41 dit de la haie du Moulin
- Chemin rural n°33 dit des Genets
- Chemin rural n°38 dit de la vallée Bertheline
- Chemin rural n°31 dit de Maraye-en-Othe aux Boulins
- Chemin rural n°5 dit du Grapillat
- Chemin rural n°6 dit des Boulins à la Perrière
- Chemin rural n°21 dit de la voie d'Eau
- Chemin rural n°8 dit voie de Puiseaux
- Chemin rural n°9 dit de la vallée d'Arce
- Chemin rural n°10 dit n°27
- Chemin rural n°11 dit de Nogent-en-Othe à Maraye-en-Othe

Ces chemins doivent conserver leur intégrité dans leur tracé et leur continuité

- **Bâtiments d'élevage**

Les bâtiments d'élevage relèvent soit des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, soit de la Réglementation des installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les abris pour animaux devront être situés à une distance de 50 mètres des immeubles habités habituellement occupés par des tiers (ex : abri pour un cheval)

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. La liste de ces servitudes, dressée par décret en conseil d'état et annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- **les servitudes relatives à la conservation du patrimoine**
- **les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements**
- **les servitudes relatives à la défense nationale**
- **les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.**

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités, s'imposent au document d'urbanisme et doivent être annexées à lui.

Les servitudes d'utilité publiques

A1 – servitudes relatives aux forêts soumises au Régime Forestier

Elles concernent la forêt communale de Bercennay-en-Othe

AS1 – servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau

Elles concernent :

- le captage de Champcharme-Bas (arrêté préfectoral du 10 juillet 1979)
- le captage d'eau d'Ervy-le-Châtel « Mont Santin (arrêté préfectoral du 14 février 1997)
- le projet de captage d'Eaux-Puiseaux

EL7 – servitudes d'alignement

Elles concernent :

- **la RD n°23 « La Perrière »**
- **la RD n°23 « Champsicourt »**
- **la RD n°374**

Effet de la servitude : Si le bâtiment non aligné est détruit entièrement pour cause d'accident, le propriétaire à l'obligation de reconstruire en respectant la servitude, il faut que la limite de propriété soit à l'alignement. Si la partie non alignée, est fissurée, il est interdit de réaliser des travaux confortatifs pouvant ralentir le processus de détérioration naturelle du bâti dans le temps

PT1 – servitudes de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

Elles concernent :

Les zones de garde et de protection du centre de télécommunications spatiales instaurées par décret du 15/06/1978

PT3 – servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Elles concernent les artères principales du réseau France TELECOM

Sur le domaine privé, la présence d'une artère entraîne une servitude no aedificandi de 3 mètres à raison de 1,50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'artère.

Sur le domaine public, pour tous travaux de construction, de plantations d'arbres ou de tranchées à moins de 1,50 mètres du câble, doivent faire l'objet d'une demande de renseignements à : FRANCE TELECOM CHAMPAGNE ARDENNES

Voir plan des servitudes joint au dossier de Carte Communale

DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

I. Parti d'aménagement

- Trouver un équilibre entre la préservation du site naturel et les besoins de développement. Cette urbanisation permettra à la commune de stabiliser sa population, de l'augmenter raisonnablement. La pression reste modérée sur cette partie du territoire.
- Définir des secteurs d'extension cohérents en fonction des accès, réseau AEP, topographie, proximité des bâtiments d'élevage...
- Intégrer les nouveaux secteurs en fonction de la morphologie des hameaux, les formes bâties, les ambiances, afin de conserver une cohérence urbaine.
- Le paysage est étroitement lié à l'activité agricole dont il convient de laisser évoluer et limiter tout « grignotage » abusif des terres agricoles...Préserver les abords de ces activités pour leur pérennité.
- Préserver l'ensemble des composantes paysagères : les bois, les quelques pâtures, vergers, éléments caractéristiques du Pays d'Othe, garant d'authenticité, d'identité et de caractère.
- Veiller à conserver tous les éléments remarquables des villages : jardins, espaces verts publics et privés (les Boulins). Ces aspects bucoliques sont très appréciables pour le cadre de vie.
- Prendre en compte les secteurs humides et affectés par des risques de ruissellement

L'élaboration du zonage des zones constructibles a été établie suivant quelques règles générales. Tout d'abord, il s'agit de limiter l'urbanisation à environ 50 m de profondeur (parallèlement à l'emprise de la voie publique de desserte) de manière à respecter l'étalement urbain originel. Toutefois, des cas particuliers sont à prendre en compte :

. seuls les fonds de parcelles appartenant à une propriété ayant directement accès sur le domaine public de desserte, sont classés en zone constructible (allant jusqu'à 50 m de profondeur)

. le tracé de la zone constructible prend en compte le positionnement du bâti se situant au-delà de l'emprise de la limite de 50 m de la zone constructible. Seuls les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole localisés en périphérie ou à l'écart des parties agglomérées sont exclus de la zone constructible.

. dans la mesure du possible, la limite de la zone constructible s'appuie sur les repères cadastraux : bornes et limites de parcelles.

Cette profondeur de zone construction facilitera les usages traditionnels des fonds de parcelle : construction de dépendances liées à l'habitation (abris de loisirs, de jardins, garages, piscines...) et réalisation de l'assainissement autonome de type épandage (normal, terre filtrant ou filière compacte).

Par ailleurs, la rationalisation des équipements collectifs mis à disposition est un des éléments forts structurant l'étalement urbain actuel et à venir. Toutefois, la présence d'une viabilisation toute ou partielle des voies dans certains secteurs proches des agglomérations ne doit être le seul élément de motivation dans le cadre du choix éclairé d'une maîtrise de l'aménagement, respectueuse du développement du territoire durable.

Ce choix de développement correspond, de ce fait, à la volonté de la commune d'assurer, conformément à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme :

- ***l'équilibre*** entre le développement urbain d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- ***le respect des objectifs de diversité*** des fonctions urbaines en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs, la prise en compte du potentiel de logements vacants et de logements à réhabiliter, d'activités économiques ainsi que d'équipements publics ;
- ***l'utilisation économe et équilibrée*** des espaces naturels, urbains et ruraux.

1. Présentation du projet de zonage

Zone constructible - Dispositions applicables :

Dans ce secteur, sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances.

Les principales règles justifiant les secteurs d'urbanisation retenus et les limites du secteur constructible :

A travers le zonage, il s'agit ...

- d'intégrer l'ensemble des contraintes, des besoins liés à l'activité agricole, des sensibilités paysagères du site dans le projet de développement de la commune.
- de préserver la qualité des perspectives, des entrées de villages, en limitant l'urbanisation sur des secteurs fragiles au risque de modifier les ambiances ...
- de veiller à conserver la configuration groupée des villages, source de cohérence et d'unité. Pour cela, il s'agit de privilégier l'urbanisation des dents creuses, et de secteurs contigus au bâti. La configuration de type « village-rue » nous amène à envisager plutôt un développement en épaisseur, qu'en longueur...
- de prendre en compte la capacité des voiries et leur degré d'équipements afin d'estimer au mieux la pertinence des choix retenus en matière d'extension ; réseau AEP, voirie, zonage d'assainissement, électricité...
- de prévoir une ouverture de terrains à l'urbanisation cohérente en vue des perspectives de développement.

Les secteurs d'urbanisation ont été privilégiés en fonction de la localisation actuelle des réseaux, de la perception paysagère de ces secteurs, des contraintes et des perspectives d'évolution de la commune.

La vigilance est nécessaire afin de préserver cet environnement rural et maîtriser le développement de la commune, tout en permettant l'accueil de constructions nécessaires au dynamisme de la population.

Légende :



Zone constructible : U (urbaine)



Périmètre de protection généré par des bâtiments agricoles

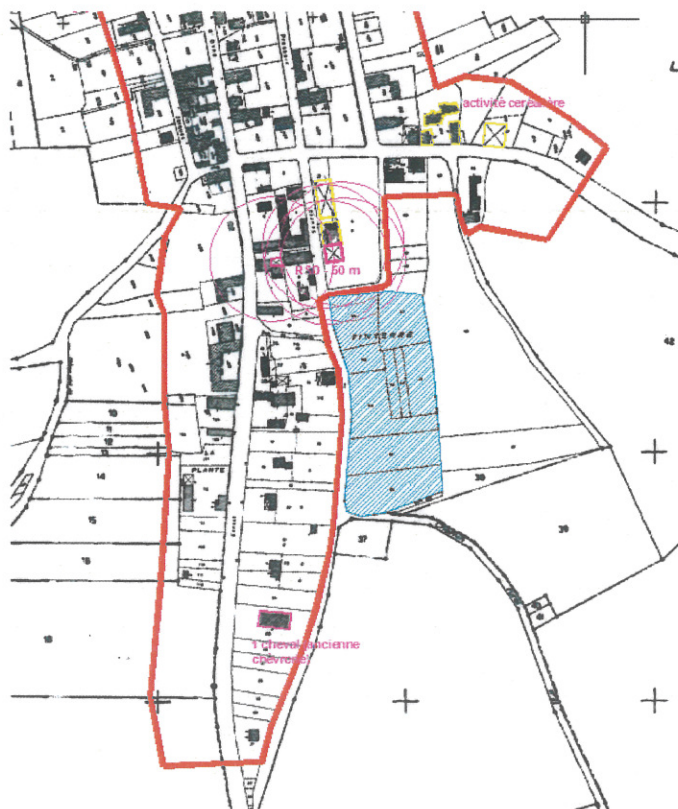
En dehors des périmètres constructibles, le territoire est classé en zone non constructible : N (naturelle)



Zones humides (source : commune)

Sur le bourg de Maraye-en-Othe...

Le bourg de Maraye-en-Othe présente une organisation de type « village rue », avec au fil du temps un développement en épaisseur par le développement de voies parallèles à l'axe principal de desserte. Ce développement a figé l'étalement linéaire, contradictoire avec les principes de développement durable et de renouvellement urbain.



La densité au centre du village a laissé place quand on s'en écarte à un tissu plus lâche (surtout la partie Est avant le coteau). Les habitations se sont implantées sur des terrains de tailles importantes, mais le plus souvent très végétalisés.

Cette situation sur la partie Est de la voie principale ne trouve pas son écho à l'Ouest. En effet, la topographie plus accentuée sur ce côté laisse place à un développement moins important.

La trame urbaine confirme cette situation, avec sur la partie Est deux voies parallèles à la principale et sur la partie Ouest une seule voie et un tissu resté dense.

A travers ce contexte, la commune a envisagé des orientations de développement différentes selon les sites, limitatives à l'Ouest du fait de la topographique (pente positive) et limitées à l'Est par les chemins de contournement du village existants et du fait d'un fond de vallon humide.

Depuis l'entrée sud :

La limite de la zone constructible se fixe à la dernière construction. A l'Est, la limite se cale aux parcelles bâties, longeant le chemin existant et sur la partie Ouest pour maintenir un équilibre, une bande constructible est délimitée sur une profondeur similaire à ce qui existe de l'autre côté de la voie.

La commune a fixé une profondeur d'environ 50 mètres. Ce choix s'appuie sur l'expression de du front urbain de fond de parcelle. La commune fait donc le choix de conserver cette logique d'implantation. Limitant les implantations hasardeuses de constructions en « double-rideau ».

Cette urbanisation de chaque côté de la voie depuis les entrées, a **une double fonction** :

- **permettre d'affirmer le caractère urbain des lieux, d'associer une lecture plus franche et cohérente des parties agglomérées**
- **en lien, cette démarche est importante pour la sécurité des usagers. Plus l'image est claire sur la nature des lieux, mieux les automobilistes appréhendent leur traversé et anticipent leur décélération.**

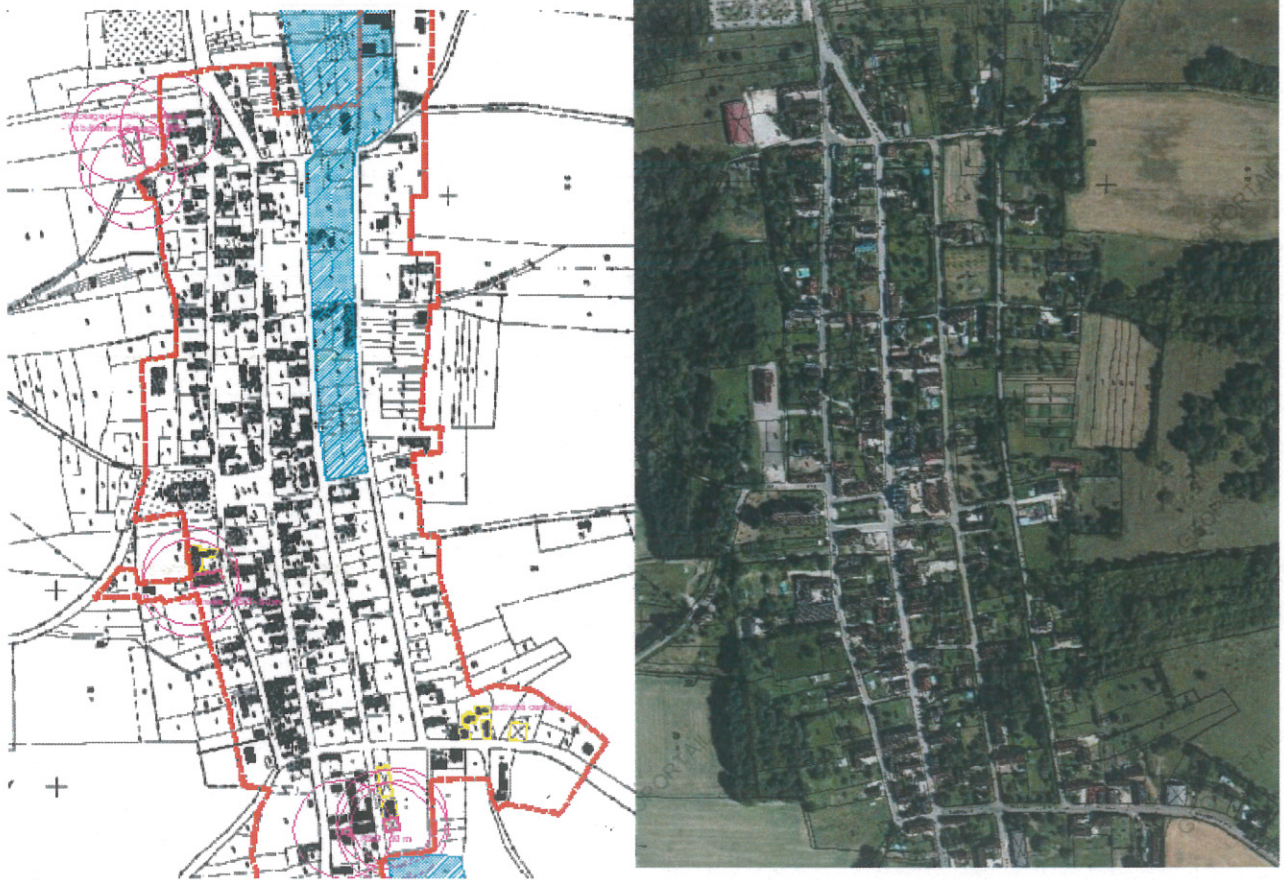
Le caractère urbain, au sens routier, s'apprécie par la localisation du panneau d'agglomération. Le Conseil Général avertit sur la dangerosité de créer de nouveaux accès au-delà de cette limite sur des espaces de transition (accélération et décélération). Sur cette entrée, le panneau se situe au niveau de la dernière construction.

A l'entrée du bourg d'autres éléments ont une importance sur la constructibilité des terrains :

Un bâtiment accueillant une bergerie se trouve intercalé par des habitations. L'intégration du bâtiment et des parcelles environnantes n'efface pas l'inconstructibilité des terrains concernés par le périmètre de protection généré par le bâtiment. Il en est de même pour les bâtiments agricoles situés plus loin du même côté de la voie.

Le fossé laisse sur son passage des secteurs plus humides, dont la constructibilité pourra être soumise à certaines prescriptions (rehausse du plancher, pas de sous-sol...)

En s’avançant, au croisement de la RD374 et de la RD72, la densité du village exalte.



Sur la partie ouest, l’église est le point le plus haut par sa taille, et presque le plus haut par son implantation (excepté une construction isolée rue de la Belle et la salle des fêtes communale). Afin de conserver ce point d’appel remarquable et identitaire dans le paysage, la limite de la zone constructible doit permettre des implantations cohérentes face à la lecture paysagère des lieux. Les profondeurs sont ainsi réduites afin de parer toute implantation trop en hauteur, et cela jusqu’au cimetière.

Les bâtiments agricoles générant des périmètres d’isolement sont en fonction de leur localisation : enclavés ou en périphérie, exclus ou pas du périmètre constructible.

Pour autant, l’inconstructibilité des terrains inscrits dans les périmètres n’évolue pas en fonction du classement ou non en zone constructible. Seule une dérogation à la règle peut être accordée si les justifications le permettent.

Sur la partie Est, contrairement à la partie Ouest, deux voies parallèles sont venues se greffer à la voie principale. Cette partie plus lâche et profonde, laisse encore de nombreuses possibilités d’urbanisation.

Le souhait de la commune est de conserver cette aération, dans des espaces avant tout boisés, occupés tantôt par des vergers et des jardins. La profondeur est donc fixée à 80 m, laissant libre l’implantation des constructions, mais également le nombre de constructions.

Au-delà de la limite fixée, le coteau s’amorce, créant ainsi une limite naturelle à la zone constructible.



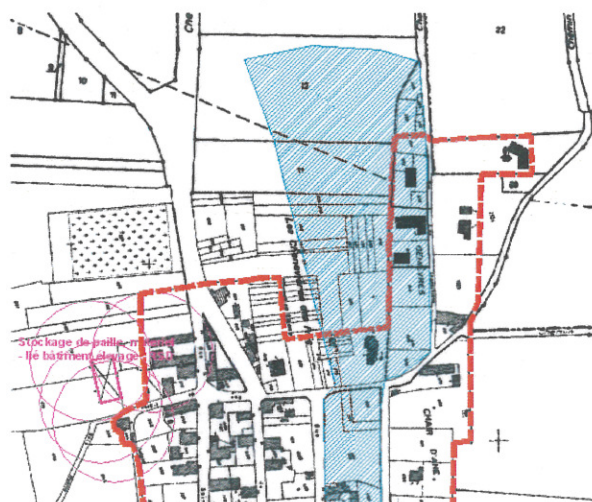
L’humidité de certains terrains n’est pas à omettre sur cette partie du bourg, générée par de

nombreux fossés. Cet état réduit donc sur certains sites les possibilités de construction, laissant ainsi ces espaces propices aux jardins, boisements et vergers. Si des constructions sont envisagées, les sous-sols seront à proscrire et la construction sur vides-sanitaires sera conseillée. Par ailleurs, les dispositions d'assainissement autonome devront être adaptés (tertre filtrant...)

Le long de la RD72, le village s'est quelque peu étendu mais sans démesure. La limite de la zone constructible vient se positionner au niveau de la dernière construction, doublant ainsi les terrains non bâtis faisant face, pour une meilleure lecture de cette entrée.

A l'entrée Nord...

Depuis cette entrée, la commune a souhaité adapter de manière raisonnée la limite de la zone constructible afin de prendre en compte les caractéristiques paysagères fortes et les contraintes environnementales imposées.



Le cimetière constitue un équipement d'intérêt collectif, dont la présence hors agglomération se justifie au vu des nuisances sanitaires éventuelles. Par ailleurs, le secteur lui faisant face dispose d'une pente négative, n'offrant pas de bonnes conditions de constructibilité.

- Le long de la rue de Champcharme, en continuité des constructions récentes réalisées (non présentes sur l'actuel cadastre), sur une voie desservie par les réseaux, le secteur constructible se limite à la dernière construction existante afin de limiter l'extension linéaire. La profondeur est limitée à 50 mètres afin de respecter le principe de ne pas urbaniser sur les parties trop hautes. Pour ces raisons, seul un décrochement à cette règle s'applique pour une des dernières constructions neuves terminées.

Depuis l'entrée nord du bourg, ce secteur reste peu visible, dans une « cuvette » fortement végétalisée. Seule la construction implantée en profondeur est visible. C'est bien pour cette raison que la commune a décidé de fixer une limite à 50 mètres depuis la voie pour une meilleure intégration au site, des futures constructions.

Une attention particulière devra être portée au secteur affecté par les risques d'inondabilité, en fond de vallon. La limite de la zone constructible y est adaptée, limitant la profondeur aux espaces les plus proches de la rue de Champcharme.

Sur le hameau de la Perrière et Champsicourt...

Entre la Perrière et Champsicourt, 400 mètres les séparent. Cette courte distance doit toutefois être conservée dans son esprit et tel est le choix de la commune. Il s'agit là de deux entités urbaines distinctes, avec une histoire et une identité propre.

Ici, le parti pris par la commune est similaire à celui du bourg et repose sur un développement principalement en densifiant les parties agglomérées plutôt que des extensions venant étendre un espace urbain suffisamment étiré.

Sur la Perrière :



Les réseaux AEP traversent la voie principale. Jusqu'à 100 mètres, les branchements privés restent autorisés, au-delà et si les secteurs sont inscrits en zone constructible, la commune s'engage à réaliser les aménagements nécessaires.

Sur ce hameau intercalé d'un côté par un coteau quelque peu pentu et de l'autre une pente descendante bien plus douce, les orientations d'aménagement varient.

En effet, **sur la partie Ouest**, plus proche du coteau, la zone constructible s'appuie sur des profondeurs plus limitatives, de 40 à 70 mètres, parant les constructions trop en hauteurs. Certaines constructions ont franchi le pas, ce qui explique les décrochements très ponctuels.

Sur la partie Est, la topographie plus avantageuse, offre des opportunités de constructions plus importantes.

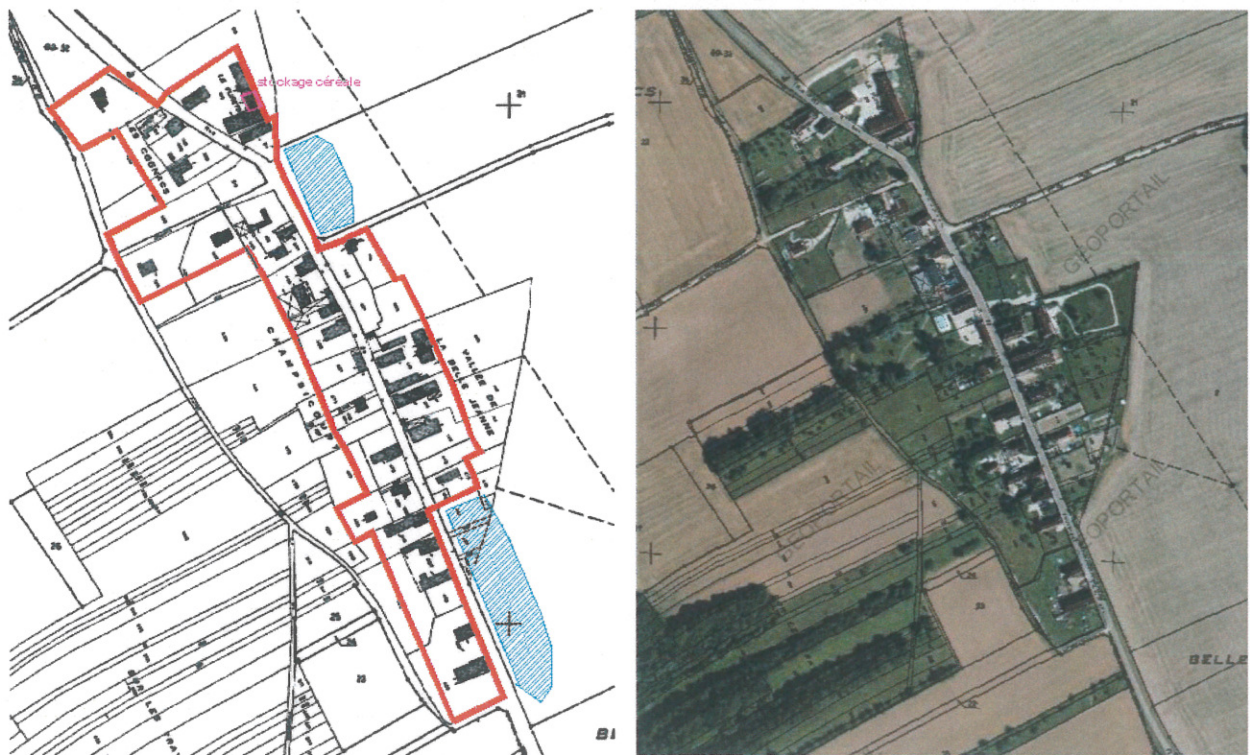
Le parti d'aménagement pris par la commune est de fixer la limite constructible aux secteurs agglomérés suffisamment desservis par les réseaux et la voirie. Les « dents creuses » nombreuses offrent d'ores et déjà un potentiel intéressant de développement de la construction.

A partir du premier plan sur la Perrière,

Sur l'entrée nord, la zone constructible se fixe à la dernière construction et équilibre l'autre côté de la voie avec une zone peu profonde pour conserver la clarté de l'entrée et resserrer les vues pour une meilleure lecture.

A l'entrée sud, l'humidité des parcelles, faces aux dernières constructions ne permet pas d'appliquer la même organisation.

Sur Champsicourt...



Sur ce hameau les constructions récentes sont peu présentes. A l'entrée du bourg, un projet en cours amène à étendre la zone constructible. Non loin, le long d'un chemin rural perpendiculaire à la rue principale, non desservi par les réseaux, des constructions se sont implantées, la zone constructible pousse alors sa limite vers ces habitations, sans pour autant rappeler que ces terrains sont exclusivement desservis depuis la rue principale et non par le chemin rural.

La zone constructible contourne ensuite les parcelles bâties ne gardant que des profondeurs suffisantes pour l'établissement d'annexes.

Le chemin rural brochant le village sur l'ensemble de son flanc ouest, n'est pas viabilisé. Par conséquent la limite de la zone constructible limite toute constructibilité liée à ce chemin rural.

Le caractère humide de certains secteurs contraint à orientation plus restrictive à certains endroits (voir hachure bleue). De nombreux espaces non bâtis, dont le caractère urbain existe, sont ainsi exclus de la zone constructible.

Les Boulins...

Ce hameau remarquable a su préserver et garder une certaine authenticité, en particulier le long de la voie principale avec d'importants corps de ferme et autres habitations, et des espaces publics délicatement aménagés et sagement protégés.

Pour autant, le hameau a vu sa forme urbaine s'allonger le long de certaines voies sans réelle connexion avec le reste du village, avec un développement plus lâche et éclaté. En effet la plupart des constructions

récentes ont profité de la présence des réseaux, d'une voie...pour s'implanter à l'écart des espaces agglomérés.

Depuis les entrées principales...

- **l'entrée Ouest illustrée par un bâti ancien de qualité, et des aménagements végétaux de part et d'autre de la voie et maintenue comme telle. La zone constructible n'étend pas l'urbanisation préférant pérenniser ce qui existe aujourd'hui,**
- **l'entrée Est, est de nature plus récente par la composition des constructions. Ce secteur en composition peut dans ce cas être renforcé et conforté par la délimitation d'une zone constructible privilégiant un équilibre de part et d'autre de la voie.**



Le long de la voie principale, les espaces publics prennent une place importante dans la configuration du site.

Du côté de la mare, la limite de la zone constructible se fixe derrière les constructions, conservant de l'espace pour les extensions et annexes éventuelles. Au-delà de cette zone humide, une zone constructible est identifiée afin d'offrir un potentiel raisonnable de terrain à bâtir, à proximité immédiate du cœur du hameau. L'extension linéaire est modérée.

En traversant le chemin du Lavoir, des corps de fermes réhabilités et des constructions récentes à la sortie du hameau, ponctuent cette partie.



Le parti de la commune est de fixer, comme pour l'ensemble des secteurs constructibles de la Carte Communale, la limite de la zone constructible sur une profondeur cohérente d'environ 50 mètres, laissant l'opportunité à des projets ainsi qu'à l'évolution du bâti existant.

Les bâtiments agricoles par leur contexte urbain, restent intégrés à la zone constructible mais maintiennent évidemment leur périmètre de réciprocity conformément aux dispositions de l'article R111-3 du Code Rural.

En direction du hameau de la Perrière, la RD72 ne possède pas de bâti se desservant sur celle-ci, hors agglomération. Les constructions situées sur ce secteur Est du hameau,

sont desservies par le chemin rural n°5. La zone constructible prend en compte cette situation existante.

La rue de la Sapinière

Cette voie est une impasse accueillant de nombreuses constructions des années 70-80. La zone constructible les intègre.

La rue Haute Rive

Le long de cette voie, des constructions se sont implantées de manière diffuse. Dans un premier temps des constructions plus ou moins anciennes près des parties urbanisées et par la suite des constructions plus contemporaines et plus éloignées.



Une des dernières constructions à l'extrémité sud de la voie, sur le dernier décrochement, isolée par plusieurs ilots boisés faisant face sur la rue, ajoutent aux discontinuités non bâties, flagrantes, à cette distance du cœur du hameau. Ainsi, les constructions alternent avec des espaces agricoles, boisés, humides (mares). Le caractère naturel prédomine.

Les limites de la zone constructible ont donc été adaptées et nécessitent aujourd'hui un travail de recomposition de l'état existant.

Le parti d'aménagement consiste à concentrer le développement du bâti en continuité immédiate des constructions existantes, sans pour autant classer l'intégralité de ce linéaire de voie en zone constructible. Il s'agit de développer de manière raisonnable l'urbanisation autour de chaque écart constitué par quelques constructions existantes. Les limites physiques, naturelles, permettent d'apporter une cohérence à la définition de certaines de ces limites (mares, lisières de bois existants). La présence de certaines constructions implantées en secteur boisé, justifie leur classement en zone constructible. Il s'agit notamment du secteur constructible le plus éloigné du cœur du hameau.

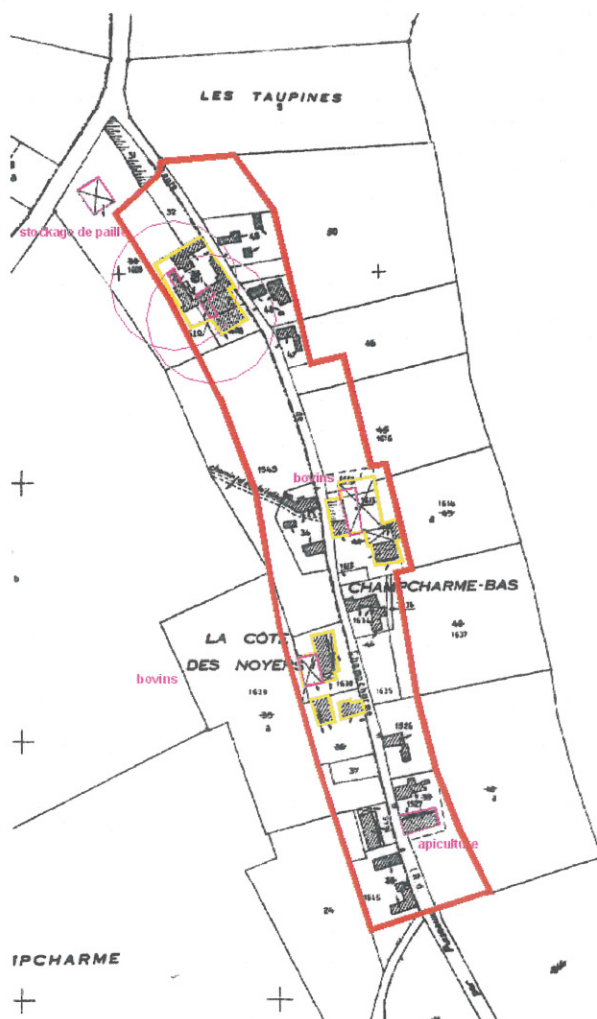
La profondeur de part et d'autre de la voie est fixée à environ 50 mètres afin de maintenir un étalement urbain traditionnel et par conséquent, limiter la dispersion du bâti en profondeur.

Cette orientation permettra d’entamer la recomposition du tissu urbain le long de cette voie et la clarification de la localisation des espaces constructibles.

Les terres agricoles, sont ici à très faible valeur agronomique.

Sur Champcharme Bas

Il s'agit là du plus petit hameau sur la commune et le temps n'a guère changé l'aspect si caractéristique des constructions du Pays d'Othe, les constructions récentes n'y ont guère trouvé place.



Le caractère agricole y est très fort avec la concentration de trois exploitations à dominante d'élevage. Cette situation génère donc des périmètres d'éloignement autour de certains bâtiments limitant la constructibilité (à vocation d'habitat) à leurs abords.

La pente positive est relativement forte à l'est de la route de Champcharme, invitant à implanter préférentiellement les constructions au plus proche de la voie de desserte. La zone constructible réaffirme l'adaptation à la pente nécessaire en limitant la profondeur.

A l'ouest de cette voie principale, la profondeur de la zone constructible est positionnée à environ 50 m de l'emprise publique de desserte.

Tout près du hameau, le captage d'eau de Champscharme protégé par arrêté préfectoral, génère des périmètres de protection dont le plus éloigné, en même temps le moins contraignant s'exerce sur la quasi-totalité de Champcharme Bas.

A l'intérieur de ce périmètre, l'arrêté stipule :

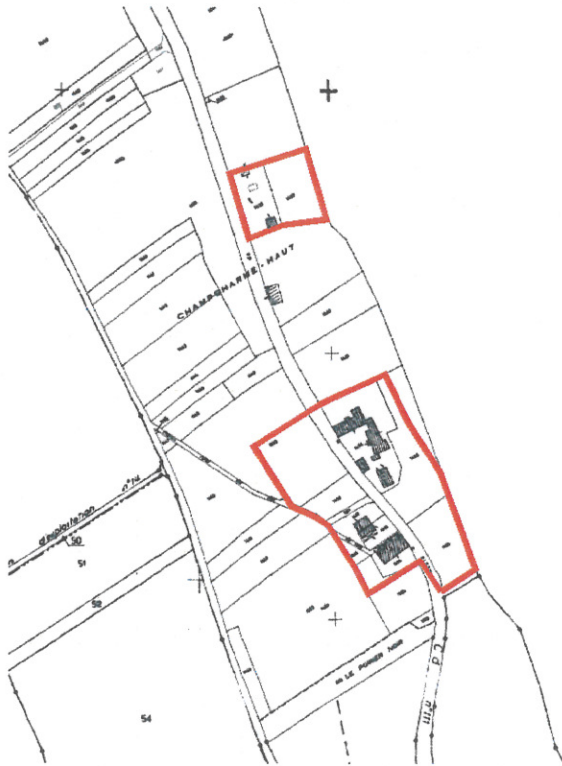
- pas de puits de plus de 6 mètres

- les rejets des eaux usées seront conformes aux conditions fixées par le Règlement Sanitaire Départementale
- les carrières sont autorisées sous certaines conditions
- la création d'installations ou d'établissements classés susceptibles de polluer les eaux sera soumise à l'avis préalable du géologue officiel obligatoirement consulté

L'assainissement sur la commune est individuel, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.) se chargeant de contrôler la conformité des installations.

Cette sensibilité supplémentaire des lieux pousse la commune à modérer fortement les extensions. Pour cela la zone constructible, excepté une légère extension à l'entrée Nord, contourne les parcelles urbanisées sur des profondeurs raisonnables, intégrant ainsi encore un ensemble de « dents creuses » susceptible d'être urbanisé dans l'avenir.

Sur Champcharme Haut



Les constructions sont ponctuelles, isolées....et invitent pas à limiter l'extension de l'urbanisation.

La zone constructible intègre les parcelles bâties autorisant encore certaines évolutions, limitées aux fronts urbains induits par le bâti actuel.

Zone non constructible - Dispositions applicables :

A l'intérieur de ce périmètre, les nouvelles constructions sont interdites pour préserver ces espaces, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles.

Définition du périmètre : La zone non constructible de la carte communale couvre le reste du territoire.

Certains secteurs bâtis, proches des espaces urbanisés sont classés en zone constructible selon des justifications spécifiques. Mais ils restent rares. En effet, les bâtiments agricoles dont la pérennité en zone non constructible n'est pas remise en cause, sont pour la plupart en zone constructible du fait de leur enclavement dans les parties bâties.

Très peu d'exploitations sont sorties des villages et restent ainsi enclavées, limitant irrémédiablement les évolutions.

Lorsqu'une commune ne possède pas de document d'urbanisme, le tiers pour l'exploitant peut être une habitation, un local habituellement occupé par des tiers (mairie, école...) ou bien même un camping. Après approbation de la carte communale, c'est la limite de la zone constructible à vocation d'habitation qui devient le tiers pour l'exploitation. Cela signifie que l'éloignement éventuel des bâtiments s'appuiera sur cette limite bornant des constructions ou non.

Seule parfois, une partie des bâtiments agricoles est exclue de la zone constructible, afin de donner plus de souplesse à leur évolution et empêcher toute contrainte supplémentaire.

A noter : Les périmètres d'éloignement ne sont pas irrévocables, pour chaque demande de permis de construire un avis pourra être demandé à la chambre d'agriculture (via les services instructions des Autorisations du Droit des Sols). Néanmoins, dans une zone classée constructible et à l'intérieur d'un périmètre d'éloignement, une construction neuve, un changement de destination sera refusé, sauf dérogation éventuelle ».

La carte communale permet de fixer de nouvelles zones d'extensions, mais également de définir des secteurs où on ne souhaite pas poursuivre l'urbanisation, et d'autres que l'on souhaite protéger en raison de leurs sensibilités et intérêts paysagers...

Les bois sont dans leur intégralité classés en zone non constructible de la carte communale. Ainsi, la ZNIEFF de la Forêt d'Othe et ses abords, est ainsi classée pour ainsi la protéger.

II. Application du règlement national d'urbanisme

Article R124-3 : Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, 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.

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 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions d'occupation du sol, conformément aux dispositions des articles **R111.1 et suivants du Code de l'Urbanisme**.

III. Incidences des choix sur l'environnement et impact socio-économique

1. Impact sur l'environnement

L'eau potable

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont **desservis par les réseaux, présents à moins de 100 mètres des propriétés concernées.**

L'assainissement

La commune de Maraye-en-Othe possède un assainissement autonome sur l'ensemble de son territoire urbanisé. Le zonage d'assainissement a été réalisé et maintient l'assainissement autonome sur l'ensemble de la commune.

La nature des sols parfois peu propice à ce type d'assainissement pourra exiger une certaine étendue des parcelles pour l'équilibre de l'épandage.

2. Les impacts paysagers

La sensibilité du site, la pression foncière implique des précautions toutes particulières afin de veiller à ce que les points forts du village, son caractère et son authenticité ne soit pas « brouillés » par des évolutions incohérentes.

Les zones d'extension de l'urbanisation ont été définies soit à l'intérieur de la zone actuellement urbanisée, soit la jouxtant de près, et parfois plus éloignées de manière à recomposer un tissu parfois distendu.

La carte communale ne crée pas de nouveau règlement. Le Règlement National d'Urbanisme présente certaines dispositions qui, quand l'enjeu est révélé permettent d'orienter les choix d'urbanisation selon leurs impacts sur le « paysage ».

Art. R 111-21 (D. n° 77-755, 7juill. 1977, art. 14). - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

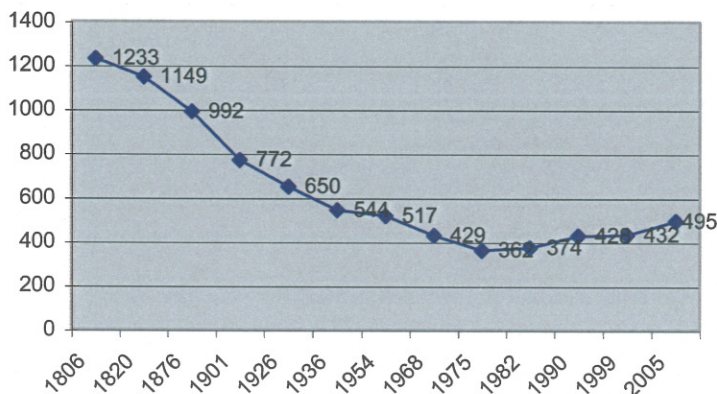
Les espaces boisés identifiés dans l'ensemble dans la Zone naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique sont classés en zone non constructible de la carte communale. Ce classement assure la pérennité de ces espaces fragiles.

3. les impacts socio-économiques

La commune de Maraye-en-Othe affiche depuis 1975 une relance de son dynamisme démographique. La commune souhaite à travers la carte communale poursuivre cette tendance, voire la confirmer et l'augmenter durablement.

Cette volonté s'associe à la volonté d'aboutir à un zonage cohérent intégrant également les sensibilités paysagères des différents sites, en recherchant une harmonie avec les principes architecturaux originels...

Evolution du nombre d'Habitants



Le zonage établi ouvre des possibilités importantes à la commune : environ 24 ha théoriques de terrains potentiellement urbanisables.

Cette estimation prend en compte les nombreuses dents creuses induites dans les espaces urbanisés et certaines extensions envisagées par la commune, celles-ci étant minoritaires vis-à-vis du potentiel existant à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées. La configuration multipolaire de la commune de Maraye-en-Othe explique ce chiffre, toutefois le contexte des terrains, les demandes actuelles et la rétention

foncière permettent de le modérer.

En effet :

- Les demandes de permis de construire concernent le plus souvent des terrains importants, sur lesquels les implantations se font très souvent en profondeur.
- De nombreux jardins, vergers et bosquets agrémentent les parties urbanisées constituant des espaces peu propices en l'état actuel à l'urbanisation.
- Des terrains humides

Si on ajoute un pourcentage de rétention foncière de l'ordre de 50 %, le potentiel de terrains THEORIQUE revient à environ 12 ha. Ce chiffre reste important mais permettra de couvrir les besoins de la commune pendant un certain nombre d'année.

Soit, en appliquant ce coefficient de rétention foncière :

- Sur Maraye-en-Othe : environ 4.5 ha
- Sur les Boulins : environ 4.2 ha
- Sur la Perrière - Champsicourt : environ 2.6 ha
- Sur Champcharme : environ 0.9 ha

INCIDENCE FONCIERE : cette disponibilité «théorique» de terrain à bâtir permettrait l'accueil d'environ 80 habitations (en prenant des terrains d'une moyenne de 1500 m²) sur 20 ans : 4 constructions par an à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.

INCIDENCE DEMOGRAPHIQUE : avec 80 habitations supplémentaires et un taux d'occupation moyen de 2.6 en 2005 (tendance à la baisse), l'apport démographique sera d'environ 208 habitants.

Ces logements viendront d'une part maintenir la population actuelle (décohabitation...), compenser la réduction de la taille des ménages et accueillir de nouveaux habitants.

Il importe de ne pas omettre d'évoquer les incidences de cet apport sur les équipements publics présents sur la commune.

L'ouverture à l'urbanisation prévue dans la Carte Communale privilégie les secteurs desservis par les réseaux et la voirie afin de ne pas engager la commune vers des investissements d'équipements supplémentaires. L'étendue du tissu urbain actuel, encourage à limiter l'expansion du réseau d'équipements publics et de rationaliser son utilisation.

Aujourd'hui, la commune, mais également l'ensemble du Pays d'Othe connaît une attractivité économique avec des projets d'implantations d'entreprises destinées à créer de l'emploi et dynamiser la filière bois. Ce développement laisse présager dans l'avenir, une nouvelle demande de terrains à bâtir, de logements pour les futurs actifs. Le parti pris de la commune est d'accompagner cette évolution en prévoyant à travers sa carte communale, une offre suffisante pour les futurs habitants en recherche de tranquillité.

Annexe

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les articles en rouge sont d'ordre public (applicables dans les communes dotées d'un

PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu) : R.111-2, R.111-4 (qui concerne l'archéologie), R.111-15, R.111-21.

Dispositions	Codification
<p>SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.</p>	<p>R. 111-2</p> <p>R.111-3</p>
<p>ARCHÉOLOGIE</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.</p>	<p>R.111-4</p>
<p>SÉCURITÉ DES VOIES ET ACCÈS - STATIONNEMENT</p> <p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p>	<p>R.111-5</p>

<p>Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :</p> <p>a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ; b) la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au 2eme alinéa de l'article R.111-5</p> <p>Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p>	<p>R. 111-6</p>
<p>ESPACES VERTS – AIRES DE JEU ET DE LOISIRS</p> <p>Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.</p> <p>Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.</p>	<p>R. 111-7</p>
<p>DESSERTE EN EAU – ASSAINISSEMENT</p> <p>L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.</p> <p>Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.</p> <p>En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.</p> <p>En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du CGCT.</p> <p>En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.</p> <p>Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'installation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérés comme assurés.</p> <p>Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.</p> <p>Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires</p>	<p>R. 111-8</p> <p>R.111-9</p> <p>R.111-10</p> <p>R. 111-11</p> <p>R. 111-12</p>

<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p>	<p>R. 111-18</p>
<p>Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R.111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p>	<p>R. 111-19</p>
<p>Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.</p>	<p>R. 111-20</p>
<p>En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de PLU a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.</p>	
<p>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>	<p>R. 111-21</p>
<p>Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.</p>	<p>R. 111-22</p>
<p>Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.</p>	<p>R. 111-23</p>
<p>La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.</p>	<p>R. 111-24</p>