

- 2 MARS 2007

SAINT PHAL

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Carte communale



RAPPORT DE PRESENTATION

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 février 2007



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

**SAINT-PHAL –
CARTE COMMUNALE**

INTRODUCTION	2
1. Présentation de la carte communale :	2
2. Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003	2
3. Intérêt de la carte communale – Objectifs de la commune :	3
PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES	4
I. Caractéristiques générales du territoire communal :	4
1. Situation géographique :	4
2. Eléments d'histoire :	5
3. Environnement naturel	6
4. Environnement physique	7
5. Occupation des sols :	8
6. Paysage naturel	10
7. Paysage urbain :	21
8. Un bâti au contact avec la nature...	30
9. Paramètres environnementaux sensibles	33
10. La Démographie : une commune en perte de vitesse	38
11. L'Economie : une commune multipolarisée	41
12. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée	44
13. Etude complémentaire	48
II. Synthèse des contraintes	49
III. Traduction des projets d'aménagement communal	51
IV. Eléments législatifs et réglementaires	52
DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	55
I. Parti d'aménagement	55
II. Application du règlement national d'urbanisme	69
III. Incidences des choix sur l'environnement et impact socio-économique	71
1. Impact sur l'environnement	71
2. Impact sur le paysage et l'environnement naturel	71
3. Les impacts socio-économiques	73
ANNEXE	74

INTRODUCTION

1. Présentation de la carte communale :

a) Cadre juridique :

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, le changement de destination, 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.**

b) Contenu de la carte communale :

La carte communale comprend :

- Une note de présentation :

- ✓ 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

2. 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 ».

3. Intérêt de la carte communale – Objectifs de la commune :

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil municipal de Saint-Phal, par une délibération du 4 mai 2005 prescrivant cet objectif.

a) Intérêts de la carte communale :

La carte communale permet de **lever la constructibilité limitée**, permettant ainsi à la commune de Saint-Phal **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.

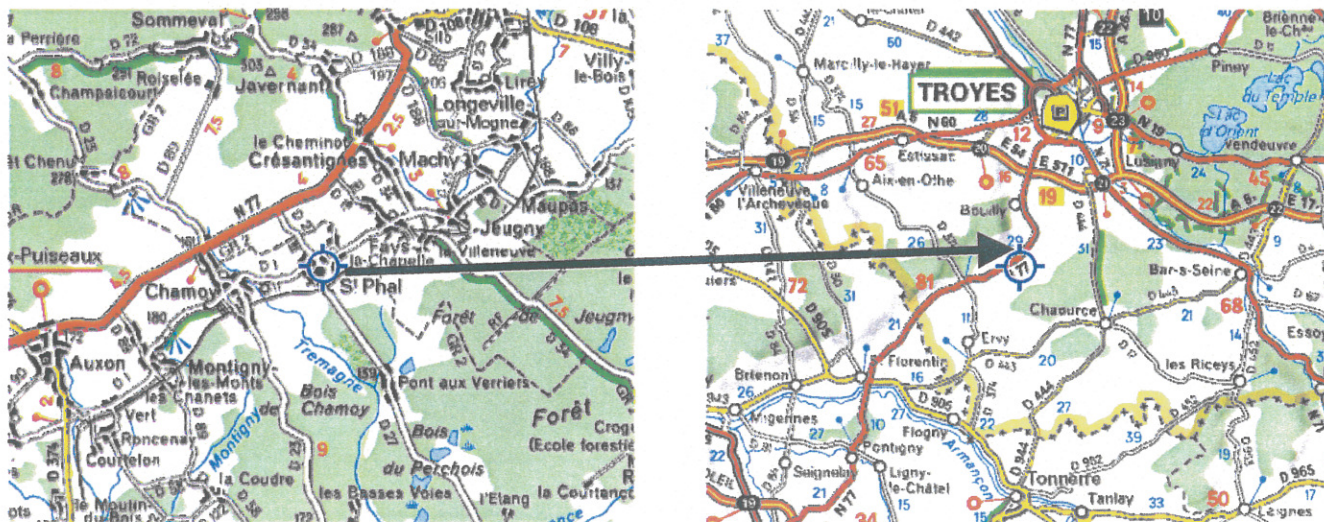
Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

La loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement 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.

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

I. Caractéristiques générales du territoire communal :

1. Situation géographique :



Saint-Phal pourvue aujourd'hui de 497 habitants, se situe dans le département de l'Aube, appartient au Canton d'Ervy-le-Châtel et intègre la Communauté de communes du Val d'Armance.

Saint-Phal se situe entre Troyes à 24 Km et Auxerre à 56 Km. Le territoire communal intégrera le tracé de la nouvelle autoroute Troyes-Auxerre-Bourges, qui reliera la ville de Troyes à celle d'Auxerre. En attendant, cette liaison s'effectue par la RN77, ancienne Voie romaine, desservant la commune. De nombreuses routes départementales de liaisons intercommunales traversent le territoire et permettent de rejoindre les communes environnantes : la RD1 entre Chamoy et Fays-la-Chapelle, selon un axe sud-ouest/nord-est, la RD27 qui depuis la RN77 traverse Saint-Phal puis Pont-aux-Verriers, la RD23 qui va depuis la RN77 vers Forêt-Chenu et la RD1b à l'est du territoire communal passant près de Fays-la-Chapelle.

L'ancienne ligne SNCF Troyes/Saint-Florentin, traversant le territoire selon un axe sud-ouest/nord-est, crée une véritable coupure physique sur le territoire, de la même manière que la RN77 plus au nord. Les trois principales unités urbaines s'en trouvent isolées : Forêt-Chenu au nord, le bourg de Saint-Phal au centre et Pont-aux-Verriers au sud.

La commune jouit également de sa proximité avec le pôle de service d'Ervy-le-Châtel et se trouve également sous l'aire d'influence troyenne.

Par ailleurs, Saint-Phal, relativement isolée et bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, se trouve au cœur de sites touristiques : celui du **Pays d'Othe** au-delà de la RN77 qui sépare le hameau de Forêt-Chenu du reste de la commune, et celui du **Pays du Chaourçois-d'Armance**, sous-ensemble de la Champagne humide.

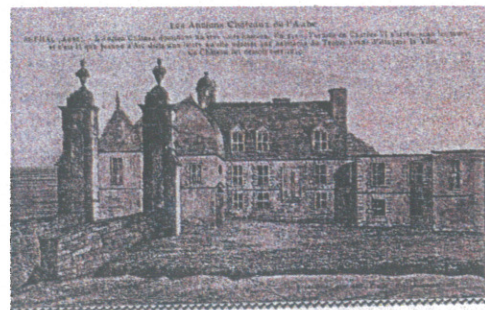
2. Eléments d'histoire :

Les origines de ce village sont assez floues, mais de nombreux outils préhistoriques ont été découverts au lieu-dit « Station de la Fringale et au « Fond des Grésilles ».



Avant la révolution, Saint-Phal était **une des paroisses les plus vastes du diocèse de Troyes**, avec les succursales de Chamoy et de Crésantignes. De plus, elle comprenait les anciennes communautés de Fays, Jeugny et Mâchy.

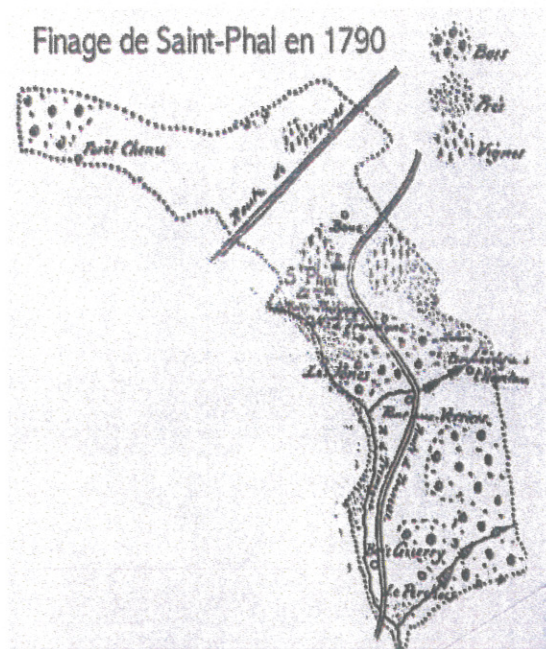
La paroisse de Saint-Phal devint **une seigneurie importante au Moyen-âge**. Le **château** démoli en 1830, dont il n'en reste plus rien aujourd'hui, fut **un des plus importants de Champagne**.



Lors de sa démolition, les ouvriers purent récupérer la pierre de fondation datée de 1575 et l'ardoise de la première pose des couvreurs datée de l'année suivante.

Au XVIII^{ème} siècle, Forêt-Chenu et Pont-aux-Verriers étaient des hameaux.

L'**église de Saint-Phal**, dont une autre existait antérieurement, a été édifiée au XVI^{ème} siècle. En forme de Croix latine, **l'église ne fut jamais terminée** : prévue avec quatre travées, elle n'en eut qu'une. L'édification de ses voûtes d'ogive fut lancée mais faute d'argent, pas terminée, seules les deux chapelles sont voûtées



Au Perchois se trouvait la commanderie du Temple (au début du XIII^{ème}), qui après la dévolution de ses biens à l'ordre de l'Hôpital, devint membre de la commanderie de Troyes.

Saint-Phal fut connue pour **ses marchés et ses foires** qui se déroulaient sur sa place centrale : marché au blé, foires aux bestiaux.

Autrefois, on pouvait trouver des vignes à proximité du bourg et autour du château.

Jeanne d'Arc envoya de Saint-Phal, une lettre à la ville de Troyes, les sommant d'ouvrir les portes de la ville au « gentil Roy de France ».

Le tracé de la ligne de chemin de fer a été décidé après maintes études et réflexions. Pour taire toute velléité entre la commune de Chamoy et celle de Saint-Phal, il fut décidé de placer la gare à mi-chemin entre les mairies de chaque commune. La ligne a cessé de fonctionner en 1991.

3. Environnement naturel

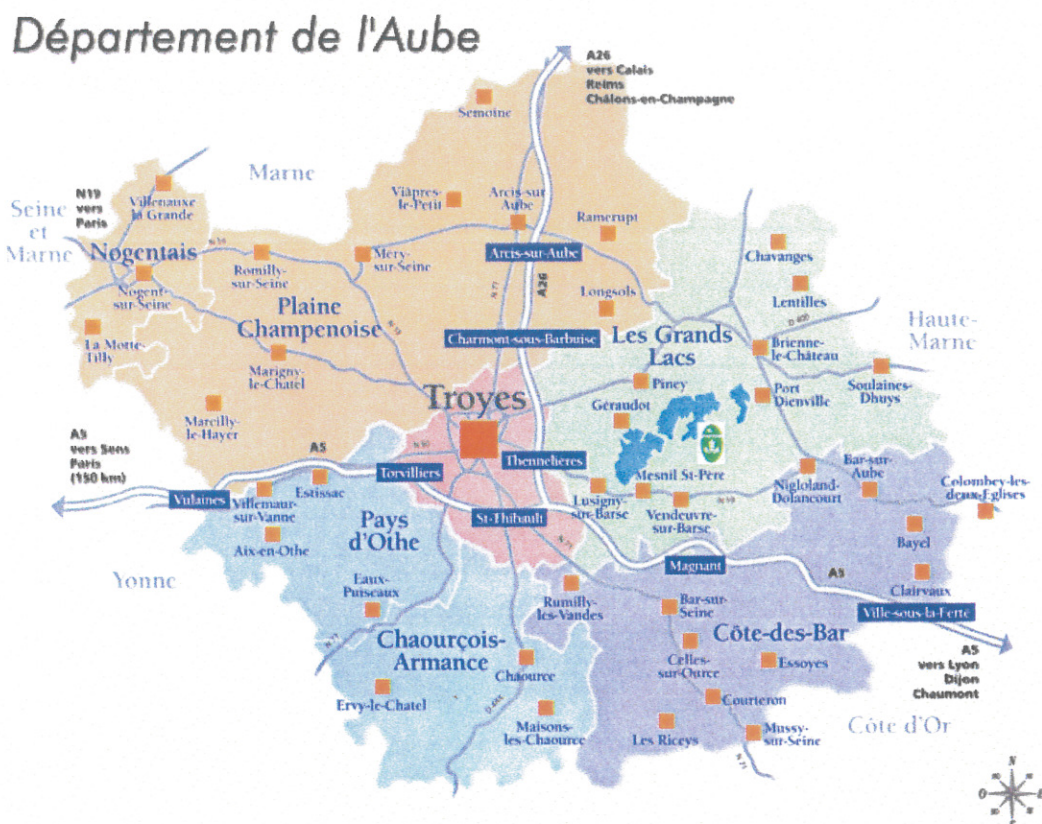
La région de Saint-Phal comporte deux types de relief distinct :

Le territoire s'étend sur sa partie nord (au-dessus de la RN77) dans le **Pays d'Othe**, dévoilant un paysage de coteaux ondulés, appuyés sur les reliefs de plateaux surmontés de boisements. Puis la **Champagne humide** sur sa partie sud, laissant apparaître un paysage peu accidenté où se sont développés de grandes cultures et maintenues des pâtures lorsque les terrains sont trop humides. Entre ces deux espaces, on parle du « **piémont de terres cultivées** » un espace intermédiaire qui prolonge les cultures du Pays d'Othe, mais intègre déjà la Champagne humide.

Le Pays d'Othe (signifiant « réunion d'arbres »), là où la forêt prend le dessus et occupe l'espace. Dans ce paysage ouvert où l'horizontalité domine, tout élément vertical prend de l'importance. Cet espace naturel est caractérisé par un paysage mixte de plateaux à culture et à bois. Le paysage est marqué par la présence constante de vergers ou d'alignements de quelques fruitiers au milieu des champs.

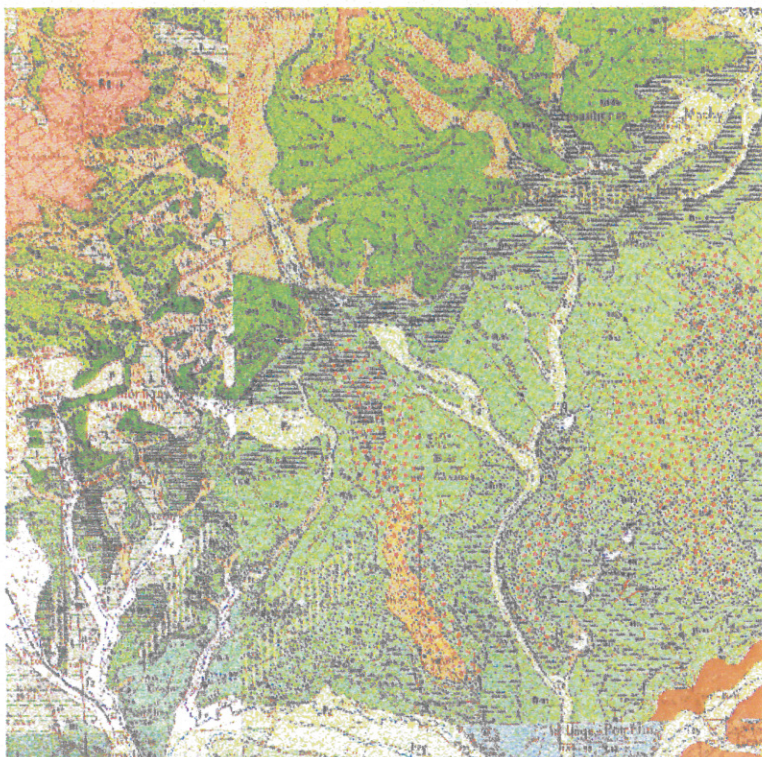
La caractéristique essentielle du **Pays d'Armance** (Champagne humide) est la nature de son sol épais et lourd composé d'argile formée il y a 115 millions d'années. Nombreux sont les mares, les étangs, les ruisseaux, et les rus temporaires. La Chênaie y est naturellement présente et le paysage actuel associe cette forêt à l'activité humaine basée sur l'élevage et les cultures : céréales, betteraves...

Dans les anciennes clairières, l'élevage a connu autrefois son âge d'or et de vastes prairies jalonnées de bosquets encadrent encore aujourd'hui les rivières et rus cédant peu à peu le pas aux cultures contemporaines.



4. Environnement physique

Structure géologique :



Saint-Phal, entre Pays d'Othe et Champagne humide, regroupe les caractéristiques suivantes :

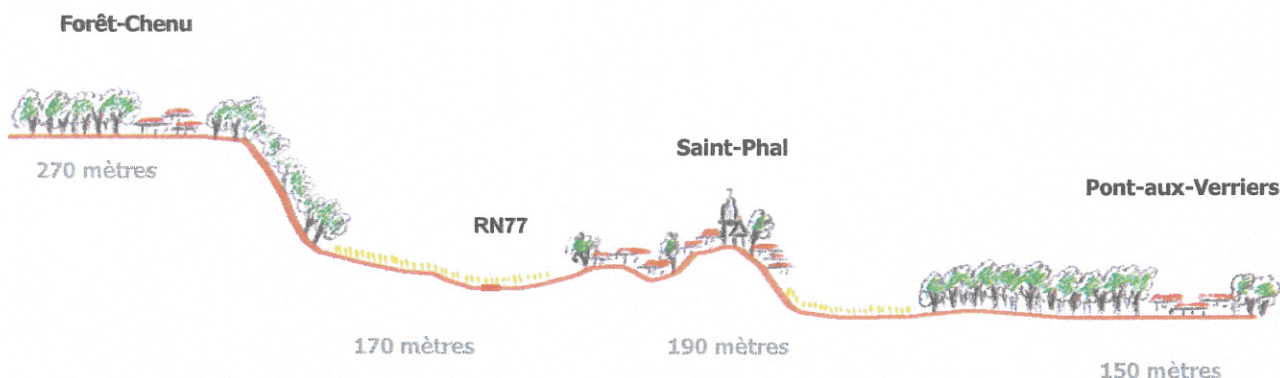
La champagne humide se situe en position de dépression entre la champagne crayeuse à l'ouest et les plateaux calcaires à l'est.

La topographie de ce paysage, globalement, peu accidentée, présente tout de même une alternance entre des zones mollement vallonnées et des zones plus plates.

Bien qu'étant d'une grande variabilité, les sols de la Champagne humide se sont développés sur de l'argile où s'intercalent des couches de sables, de marnes et de placages de limons. Ces sols lourds et imperméables sont particulièrement sensibles à l'excès en eau.

Le Pays d'Othe, représenté par Forêt-Chenu, se situe sur un plateau calcaire marneux, incliné sud-est/nord-ouest entaillé de nombreuses petites vallées.

Structure topographique :



Structure hydrographique :

La Trémagne, ruisseau qui coule sur le territoire de Saint-Phal, intègre le bassin versant de l'Armanche qui est drainé par un réseau hydrographique long de 123 km. De nombreux étangs viennent gonfler ce bassin : l'étang Robin, l'étang de l'Hôpital, ainsi que de nombreuses mares autrefois plus nombreuses.

D'une manière générale on retrouve ici les caractéristiques de la Champagne humide avec l'omniprésence de l'eau et l'activité importante de la pêche.

5. Occupation des sols :

D'une superficie de 3360 hectares, le territoire communal de Saint-Phal comprend plusieurs espaces :



naturel.

L'espace bâti s'organise autour du bourg de Saint-Phal et des hameaux de Pont-aux-Verriers et de Forêt-Chenu, ainsi que sur des écarts : la Commanderie, les Joncs, le Perchois...

Fortement représentés, **des vergers et pâtures** sont localisés sur le pourtour et au cœur du village, favorisant ainsi l'intégration de l'espace bâti dans son environnement



L'occupation **agricole** s'organise essentiellement sur la partie nord du territoire communal, par de grandes parcelles cultivées, en allant vers le sud, sur des secteurs plus humides, quelques pâtures se maintiennent.

Les espaces boisés importants (1300 ha) sont localisés essentiellement sur la partie sud du village et un peu au nord.

La Trémagne longe le territoire communal à l'ouest, selon un axe nord-ouest/sud-est. Sur la partie sud, là où les forêts dominent le paysage, **les étangs** font leur apparition. Quelques **mares**, autrefois plus nombreuses, se maintiennent sur le bourg.



Les axes routiers structurent le territoire : la RN77 orientée sud-ouest/nord-est, axe principal à grande circulation, permet de relier Auxerre à Troyes. Des routes départementales de liaisons intercommunales : la RD1 et RD27 traversent le bourg du nord au sud et d'ouest en est, RD23 traverse au nord le hameau de Forêt-Chênu et la RD1b permet de rejoindre la commune de Fays-la-Chapelle en passant par la RN77. Des chemins de randonnée permettent de découvrir le site et les communes environnantes.



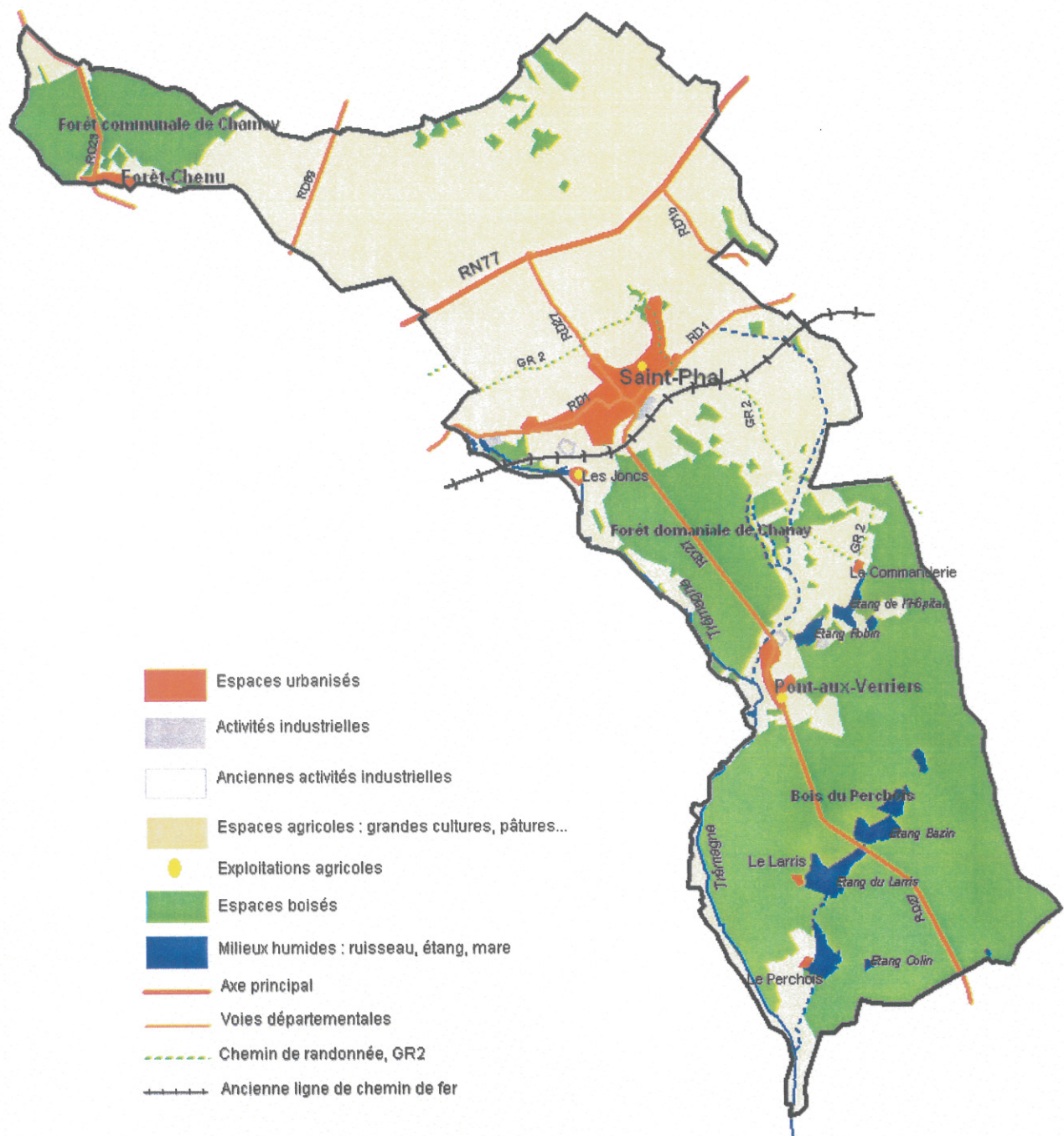
L'ancienne ligne de chemin de fer traverse la commune selon un axe sud-ouest/nord-est à proximité du bourg. Cette ligne permet de rejoindre Troyes à Saint-Florentin.

La RN77 et la ligne de chemin de fer, isolent les principales entités urbaines : Forêt-Chenu au nord, le bourg de Saint-Phal au centre et Pont-aux-Verriers au sud.



Saint-Phal possède un témoignage de son passé industriel : ancienne laiterie et deux tuileries-briqueteries sur Pont-aux-Verriers. **Aujourd'hui, la commune rassemble deux industries importantes : une usine de fabrication de chariots de distribution de repas et une menuiserie industrielle.** D'autres activités commerciales, artisanales et de services sont représentées sur la commune : restaurant, garage, électricien, terrassier, commerces ambulants, médecin...

Occupations des sols de la commune de Saint-Phal



6. Paysage naturel

Milieu naturel :

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

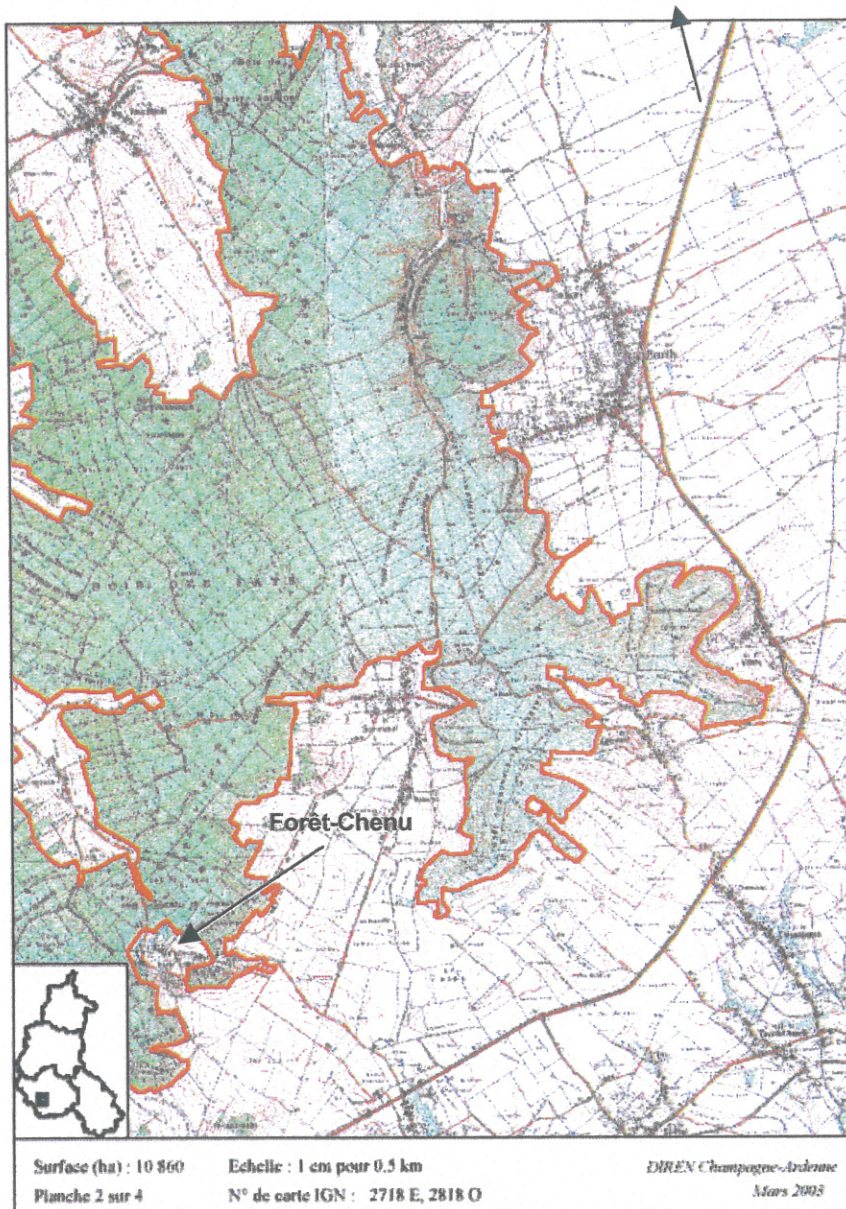
L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois les intérêts scientifiques qu'il recense, constituent un enjeu environnemental de niveau supra communal pris en compte dans la carte communale.

Saint-Phal possède cinq ZNIEFF :

La ZNIEFF forêt d'Othe et ses abords

FICHE ZNIEFF N° 210020027

FORET D'OTHE ET SES ABORDS

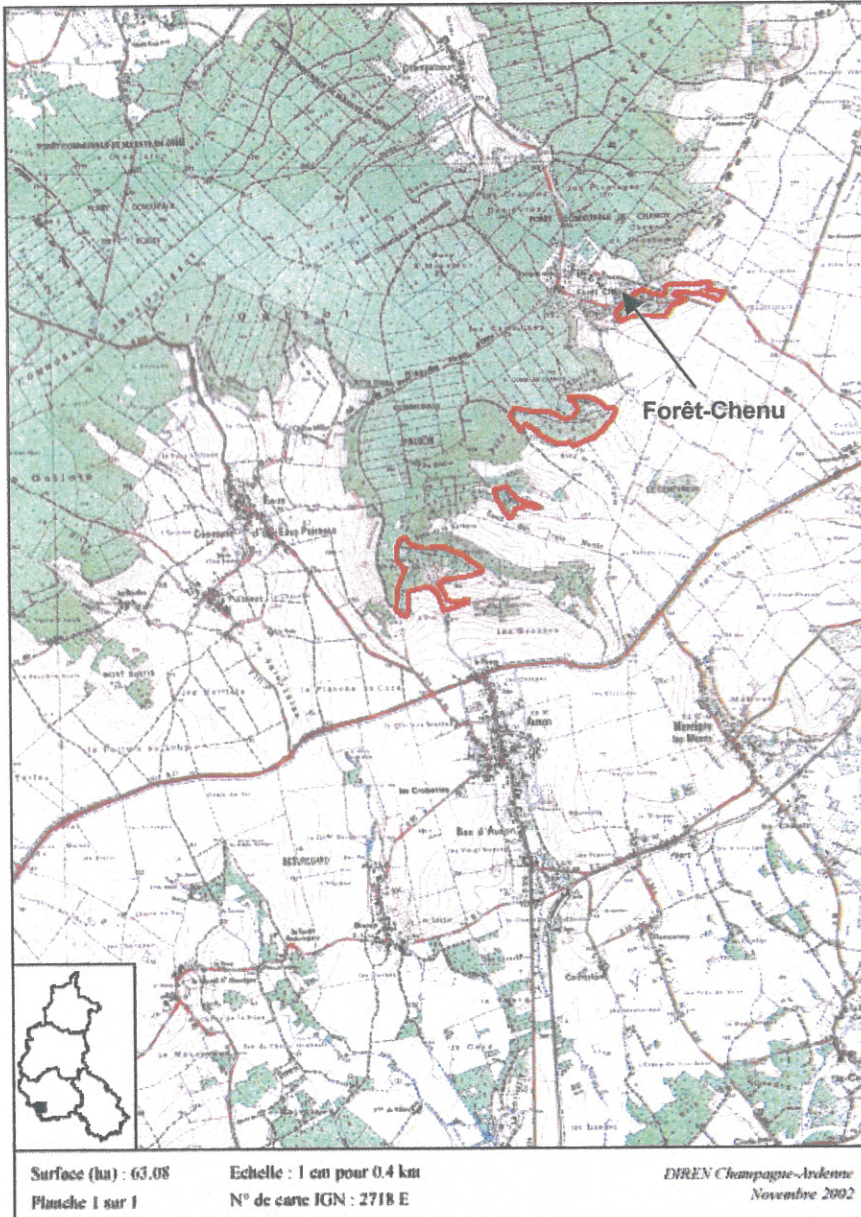


La grande ZNIEFF de type II de la forêt d'Othe et de ses abords couvre une superficie de près de 10 860 hectares, au sud-ouest de la ville de Troyes, dans le département de l'Aube. Elle ne comprend que la partie auboise de ce grand massif forestier (mis à part un diverticule constitué par la garenne de Coursan situé dans le département de l'Yonne). La végétation, essentiellement forestière, comprend cinq grands types de boisements : la chênaie-charmaie mésotrophe, la chênaie charmaie calcicole, la hêtraie-chênaie acidiphile, la hêtraie mésophile et ponctuellement la chênaie pubescente de versant sud.

La ZNIEFF « coteau de la vallée d'Ervaux »

FICHE ZNIEFF N° 210015540

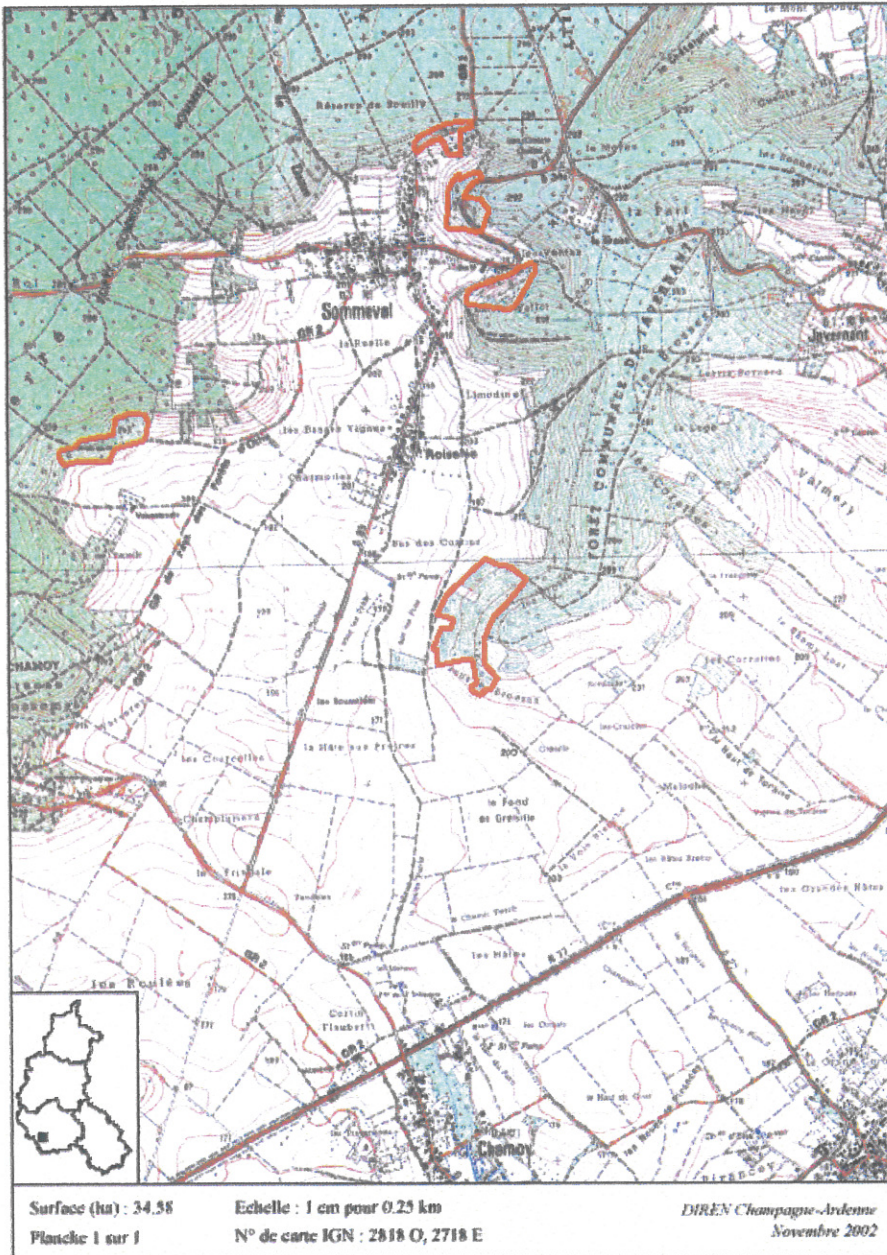
PELOUSES ET PINÈDES DE LA CÔTE DU PAYS D'OTHE



La ZNIEFF des pelouses et pinèdes de la Côte du pays d'Othe est éclatée en quatre sites peu éloignés et tous localisés sur les pentes exposées sud de la bordure orientale du pays d'Othe à Sainte-Colombe et la Perrière, Vignol, Vaupierre et Forêt Chenu. Elle fait partie de la grande ZNIEFF de type II de la forêt d'Othe et de ses abords. Elle comprend quelques fragments de pelouses sèches, en partie embroussaillée et envahie de pins, ainsi que plusieurs pinèdes (de pins noirs et surtout de pins sylvestres) et une ancienne crayère avec des éboulis thermophiles en bon état. Quelques jeunes boisements de chênes et de sorbiers complètent l'intérêt de la ZNIEFF.

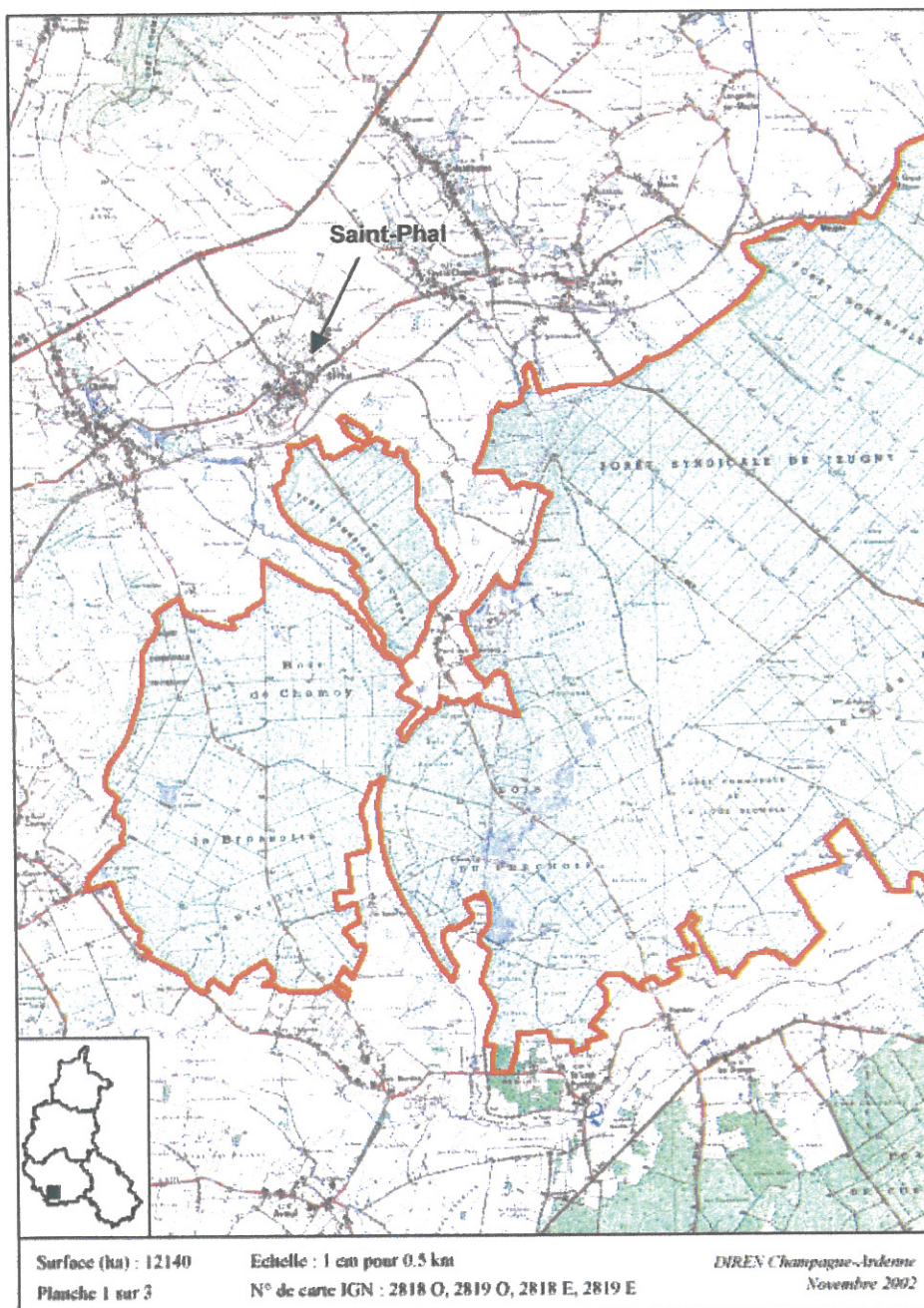
FICHE ZNIEFF N° 210000130

PELOUSES ET PINEDES DE SOMMEVAL ET DE SAINT-PHAL



La ZNIEFF des pelouses de Sommeval et de Saint-Phal comprend cinq zones relictuelles peu éloignées les unes des autres et situées au pied de la côte du Pays d'Othe. Un des sites, embroussaillé et très dégradé, a été exclu du périmètre en 1999, une zone située sur la commune de Saint-Phal (anciennes carrières) y a été intégrée. La végétation comprend des plantations de pins plus ou moins claires, des pelouses et des broussailles calcicoles.

FICHE ZNIEFF N° 210008937

MASSIF FORESTIER DE RUMILLY, AUMONT, JEUGNY, CROGNY ET CHAMOY

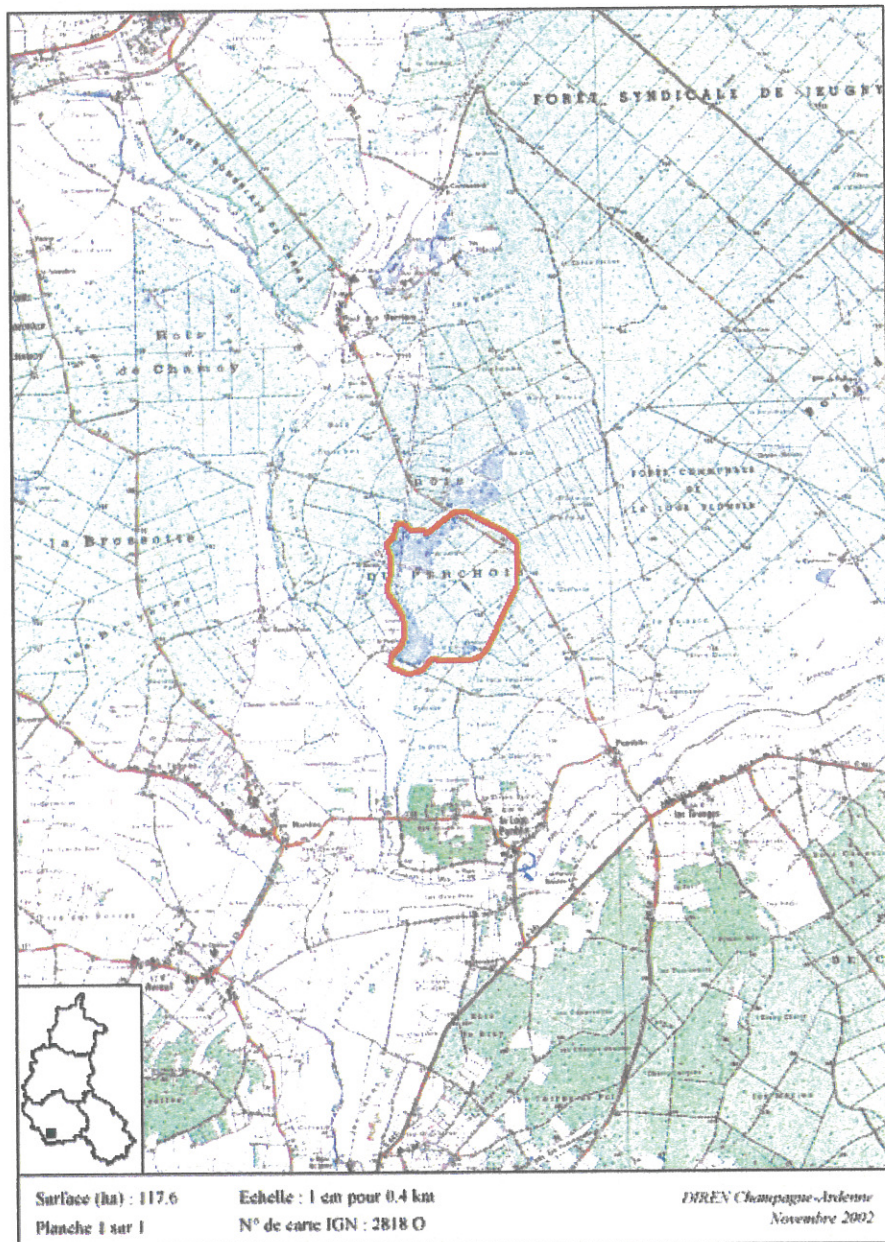
Le massif forestier constitué par les forêts domaniales de Rumilly, d'Aumont et de Chanay, les forêts syndicales de Jeugny et d'Aumont, la forêt de Crogny, les bois de Chamoy, du Perchois, du grand Pualluau, est l'un des plus vastes de l'Aube. Par son étendue (12 140 hectares), son caractère typique, la richesse de sa flore et de sa faune, cette ZNIEFF de type II se range parmi les sites majeurs du département.

Etabli sur des couches argilo-sableuses, il est riche en secteurs humides avec de nombreux étangs mésotrophes, mares et ruisseaux ; les types forestiers rencontrés sont très représentatifs de la Champagne humide : chênaie-hêtraie.

Les étangs ont fait l'objet pour la plupart de ZNIEFF de type I : leurs eaux sont mésotrophes et leur végétation typique (groupements aquatiques, végétation des rives exondées, cariçaies et roselières).

FICHE ZNIEFF N° 210020002

ETANGS DU BOIS DU PERCHOIS A SAINT-PHAL



La ZNIEFF des étangs du Bois du Perchois regroupe trois étangs peu éloignés et bien représentatifs des plans d'eau de la Champagne humide : l'Etang du Larris, l'Etang du Perchois et l'Etang Colin. Leur substrat argilo-sableux et leurs eaux mésotrophes conditionnent le développement d'une végétation originale : groupements aquatiques (Potamogetonion, Nymphaeion), amphibiens (Bidenton), groupement à grandes laïches, roselières, saulaie et aulnaie. La forêt est une chênaie-charmaie mésotrophe semi-hygrophile représentative du massif de Chaource.

Ce qui fait le paysage de Saint-Phal...

Saint-Phal détient par ces ZNIEFF, un patrimoine naturel riche et fragile. Le territoire communal de Saint-Phal comporte plusieurs unités paysagères qui se différencient en fonction des contraintes topographiques, mais aussi selon les caractéristiques végétales et les ambiances particulières qu'elles proposent. On peut distinguer trois entités paysagères :

- la plaine ouverte, agricole et légèrement vallonnée
- les bois et vergers
- les étangs, la Trémagne et les mares

Les entités, les ambiances, le spectacle...

De part et d'autre de la RN77 ; une plaine agricole...



En Pays d'Othe ou en Champagne humide, le paysage présent est globalement similaire : un **paysage de champs ouverts** (typique des pays d'openfield), aux couleurs changeantes au gré des cultures et des saisons. La ligne d'horizon offerte est plate et basse et permet une approche visuelle plus large. Peu de volumes couvrent l'horizon infini en dehors des volumes liés, aux bois et bosquets qui permettent une prise d'appui.

Le paysage de la **Champagne humide** a connu des remaniements importants qui l'ont profondément transformé. En effet, l'idée de bocage autrefois indissociable de celle du site a laissé place à de grandes étendues de cultures annuelles. Sur Saint-Phal, cet espace cultivé de la Champagne-humide que l'on nomme communément le « **Piémont de terres cultivées** » est né d'opérations de remembrements de vastes parcelles sur toutes les terres favorables aux grandes cultures, c'est à dire les secteurs où l'humidité est moins présente ou bien encore là où le drainage a pu favoriser l'évacuation de l'eau.



En poursuivant notre route, quelques pâtures se maintiennent...



Là où l'humidité est apparente, en fond de vallon au cœur du village, la grande culture s'arrête pour laisser place **aux prairies et pâtures** accueillant bovins et chevaux aujourd'hui, en nombre retreint. L'ancienne laiterie n'est plus que le témoignage d'un élevage, autrefois important et d'un paysage différent.

Ce paysage, plus tout à fait de **bocage**, est constitué de haies plus ou moins continues et entretenues et de bocqueteaux d'arbres plantés spontanément qui s'insèrent dans les prairies. Ces arbres servaient d'abris aux animaux.

Ces lieux plus confidentiels et sauvages contrastent avec les paysages de champ ouvert. Plus confus, ils n'en sont pas moins attrayants et par leurs côtés champêtres, ils **apportent qualité au cadre de vie**.

Ces espaces **perpétués autrefois par les exigences d'une agriculture essentiellement fondée sur l'élevage, se maintiennent**. L'équilibre qu'apportent ces lieux doit être vu comme un atout à conserver.



Progressivement, des vergers...des bosquets...et la forêt



Saint-Phal rassemble de **nombreux vergers** sur le pourtour et cœur du bourg et de ses hameaux. Ces espaces préservés, limitent, dissimulent, aèrent et mettent en valeur le bâti de la commune. Ils forment ainsi des coupures vertes dans le bourg et les hameaux, des transitions harmonieuses entre l'espace bâti et l'espace naturel participant à la valorisation du site.

Arbres isolés, alignement d'arbres s'invitent délicatement dans l'espace urbanisé contribuant, de la même manière que les vergers, à la qualité du site. Privés ou publics, ces bois participent à la végétalisation de la structure urbaine de la commune.

Sur la place centrale de la commune, un parc arboré soigneusement ordonnancé, représente l'ancienne entrée vers le château (autrefois sur le site de la menuiserie). Cet espace est remarquable par la mise en scène qu'il compose.



La forêt est très représentée sur le territoire. On la retrouve pour l'essentiel sur une grande partie sud du territoire et plus modestement à l'extrême nord. Cet ensemble forme des barrières visuelles et module l'espace.

Les boisements moins conséquents ou les bosquets ponctuent et agrémentent les espaces ouverts. Selon leur situation, ils jouent sur la perception du relief en accentuant ou en soulignant les coteaux. En Pays d'Othe, ils coiffent les sommets des collines et descendent en bande le long des coteaux pour s'intercaler entre les cultures de céréales renforçant ainsi la lecture de la topographie vallonnée.



Passage ou limite, les bois sous toutes ses tailles et formes ménagent des perceptions variées et offrent des ambiances particulières.



Et le ruisseau, les mares et les étangs...

On ne saurait représenter le paysage de Saint-Phal sans ses « milieux humides » :

Le ruisseau de la Trémagne et ses prolongements temporaires longent depuis le bourg la partie ouest de la commune, selon un axe nord/sud en limite de finage.

Il remplit des fonctions essentielles en tant qu'habitat pour des communautés animales et végétales et joue un rôle important dans l'auto-épuration des eaux et la formation de la nappe phréatique.

Les mares, autrefois plus nombreuses, tenaient une place importante pour la vie du village : elles constituaient des réserves en eau disponibles en cas d'incendie. Le maintien de ces mares reste important malgré la mauvaise image qu'elles peuvent encore véhiculer auprès du public.

En effet, elles jouent un rôle fondamental dans la régulation du régime de l'eau et possèdent une grande diversité biologique.

Les étangs sont nombreux au cœur des bois : l'Hôpital, le Robin, le Larris, le Colin...



D'autres précieuses richesses viennent qualifier l'ensemble de ces milieux humides :

En terme d'économie rurale, un milieu humide signifiait pour l'agriculteur un point d'eau commode pour le bétail et une pisciculture développée sur les étangs. De plus, la présence des deux briqueteries sur la commune, s'en trouvait justifiée par l'abondance de la glaise (matière première) récupérée dans les mares et les étangs.

C'est également du **tourisme** dont il est question sur Saint-Phal, car en effet ces milieux représentent un fantastique atout :

Rendez-vous des promeneurs et des pêcheurs, ces espaces par leur potentiel de calme (assuré par un l'éloignement des zones urbanisées) et de beauté attirent inmanquablement.

Le long des cours d'eau, des promenades s'organisent et permettent de découvrir le panorama et le « pays ». Si le franchissement des milieux humides peut s'avérer parfois difficile, l'eau suffit à interpeller le regard par les mouvements qu'elle génère.

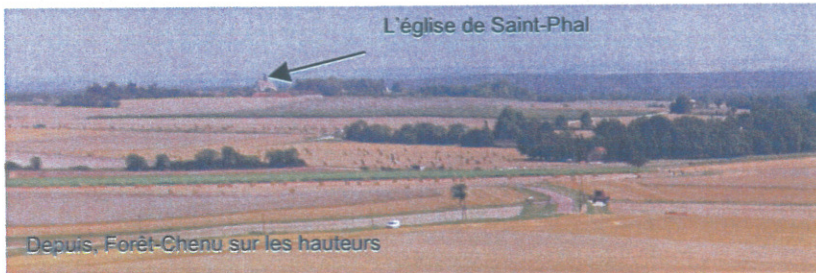
L'entretien de ces espaces par des aménagements soignés et respectant le cadre, aussi bien pour les mares, les étangs, les ruisseaux, est la garantie d'un attrait supplémentaire de visiteurs et de promeneurs.

Des perspectives, des cônes de vues...

La vision étendue d'un lieu génère des impressions, des exclamations positives ou négatives. L'ensemble des éléments rencontré concourt à la beauté du panorama. Par le caractère groupé du bâti, tout écart est visible et devient en fonction de ses qualifications urbaines et architecturales un point d'appel remarquable ou un point noir critiquable.

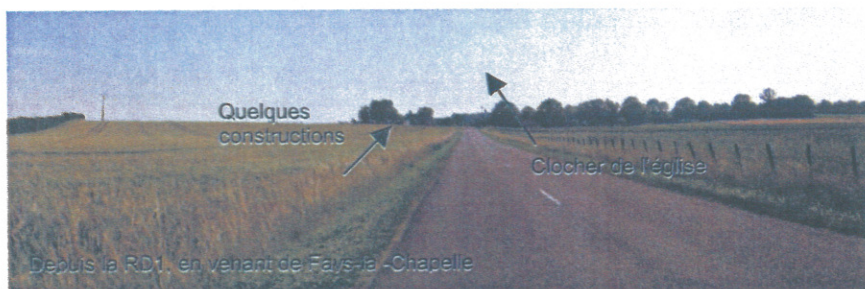
Le bourg, perché mais caché...

Depuis ces lieux, l'orientation des vues se réalise par un **jeu topographique marqué par de légères ondulations**. Saint-Phal est la seule commune du secteur perchée sur une colline et non en fond de vallon.



C'est depuis les hauteurs que Saint-Phal se montre. Son église et son clocher, bien que très lointain, surgissent au loin et constituent de magnifiques points d'appel. Positionnée sur un promontoire, l'église s'impose comme un élément récurrent sur un vaste espace, bien au-delà des limites du finage.

Les rangées d'arbres signalant l'entrée presque officielle de la commune, structurent l'espace et le paysage. Toutefois, en raison de la topographie, le village reste dissimulé. Ces rangées sont alors comme une invitation à venir découvrir la commune et la diversité de son paysage. Seule, la flèche du clocher de l'Église se devine au loin, franchissant un compact manteau boisé.



A cette entrée, l'aspect rectiligne de la voie s'harmonise avec la courbe douce de la topographie. Les visions lointaines sont atténuées : au loin notre vision s'arrête par un véritable écran végétal dissimulant le bâti et assurant l'équilibre entre la zone urbanisée et naturelle. Le clocher de l'église est visible et maintient son rôle de point d'appel

remarquable.

Depuis cet axe, l'usine ISECO apparaît au premier plan encadrée par les bois, limitant ainsi partiellement son impact

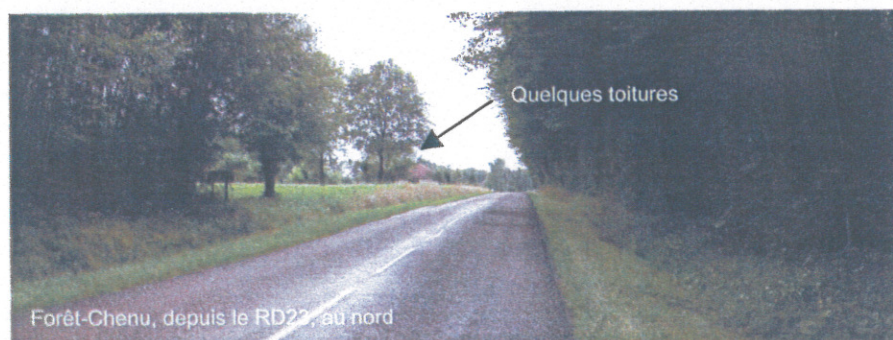


paysager. La platitude du premier plan, laisse place au second, à la hauteur accueillant le bourg et permettant d'apercevoir aux franges quelques habitations. L'importante couverture boisée laisse cependant, peu de place aux visions lointaines.



La topographie ascendante associée à la courbure de la voie et l'écran compact des bois empêchent toute échappée lointaine. Malgré le relief qui donne au bourg une situation dominante, seules certaines habitations apparaissent. L'église, sur ce site n'est pas visible.

Vers les hameaux...



Depuis ces lieux, aussi bien sur Forêt-Chenu que sur Pont-aux-Verriers, **les bois prennent l'ascendant sur l'ensemble du paysage « urbain »**. Les bois resserrent les vues et empêchent toutes échappées visuelles.

Ici les bois, cloisonnent, également, les perspectives et dissimulent les fronts bâtis. **La lecture du site est rendue difficile, mais les limites du bâti sont clairement illustrées.** Seules quelques toitures aux couvertures en terre cuite transpercent de temps à autres ces écrans boisés compacts.



De manière générale, la topographie associée à un couvert végétal dense permet très rarement d'obtenir une vision étendue et lointaine sur le village. Cet aspect, loin d'être négatif, illustre la qualité du site qui bien qu'à une trentaine de kilomètre de Troyes et traversé sur son propre territoire par et la RN77, a su conserver son caractère rural le plus harmonieusement possible, « tout en se dissimulant pour mieux se préserver ».

La vision la plus franche et controversée pourrait être l'usine ISECO. Néanmoins, la végétation abondante atténue les effets négatifs d'un tel équipement.

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 d'identité et des espaces de transition entre l'espace routier et l'espace aggloméré.

Depuis ses entrées, Saint-Phal se montre à travers des éléments qualifiants permettant de marquer l'arrivée dans la zone agglomérée.



Le bourg, entrée Nord RD27



Le bourg, entrée ouest RD1

Les plantations d'arbres à proximité sont autant d'aménagements permettant d'intégrer soit des éléments disgracieux, soit de mettre en valeur un bâti récent ou ancien. En effet le caractère rural n'est plus toujours conservé, mais par un traitement paysager adapté à l'environnement communal, tout élément récent peut jouir d'une bonne intégration.



Le bourg, entrée est RD1



Le bourg, entrée sud RD27

Le maintien de tels aménagements sur des secteurs plus récents par ses constructions sera une plus value pour la commune.



Forêt-Chenu, RD23 au nord



Pont-aux-Verriers, entrée nord RD27

Il est important de se soucier de ses entrées, car elles stigmatisent le passage du milieu naturel au milieu urbain et constituent un enjeu en terme d'image en constituant la première impression qu'offre la commune à ses résidents et visiteurs.

Sur le bourg,

Une grande partie du bourg intègre le périmètre de protection de 500 m généré par le classement de l'église à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Toutes les demandes de permis de construire devront passer pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France qui veillera à la bonne intégration des constructions. Positionnée sur un promontoire, l'église induit un périmètre important de co-visibilité (avis simple ou conforme selon l'existence de co-visibilité).



L'entrée du bourg en empruntant la RD27 depuis la RN77, se présente sous un aspect encore très végétalisé et les habitations peu visibles témoignent d'une bonne intégration paysagère.

Sur ces lieux, un premier espace figuré en rouge sur la carte, pourra accueillir une à deux constructions, compléter l'urbanisation réalisée de l'autre côté de la voie et ainsi marquer plus profondément l'entrée.

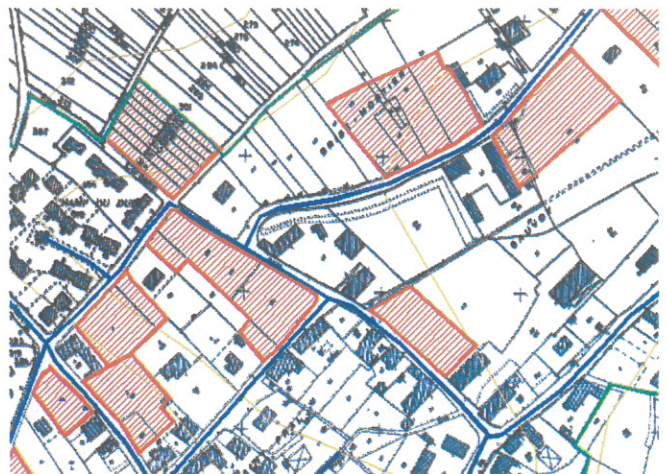
Plus bas, l'urbanisation d'une « dent creuse » permettra de recomposer et densifier le tissu urbain.

Pour l'ensemble des secteurs décrit, la profondeur des parcelles est limitée afin d'éviter toute urbanisation en « double rideau », d'amener les constructions à s'implanter en cohérence avec l'environnement bâti immédiat, et de maintenir une lecture linéaire continue. Cette disposition permet de fixer des limites cohérentes du secteur constructible et de conserver la configuration actuelle de l'entrée.

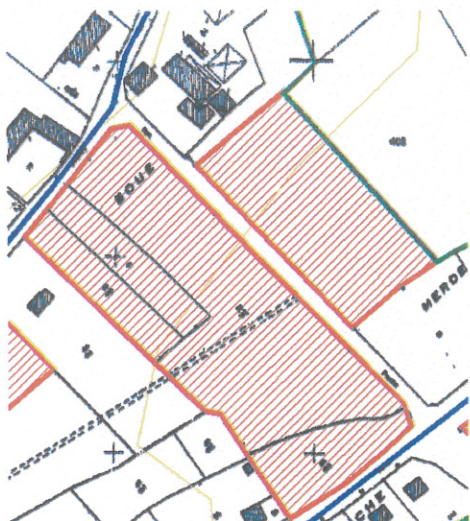
Entre le lotissement de l'OPAC et les vergers, un secteur peut accueillir certaines constructions le long de la rue Corbette, avec un accès sur cette même rue desservie par les réseaux.

C'est au cœur même du bourg que de nombreuses « dents creuses » sont encore présentes le long de voies desservies par les réseaux. Leur urbanisation permettra de recomposer le tissu urbain par des fronts de rue bâtis, plus clairs et denses sur un tissu lâche et flou aujourd'hui. Cette urbanisation permet ainsi d'économiser les espaces naturels et agricoles en dehors des parties actuellement urbanisées.

Dans un souci d'intégration urbaine et paysagère, il serait souhaitable que les nouvelles constructions s'implantent de manière à :



- **préserver les perspectives sur l'église**
- **conserver l'implantation originelle des habitations le plus souvent près de la voie,**
- **maintenir les espaces naturels représentés par des pâtures et des prés en cœur d'îlot,**
- **prendre en compte l'humidité de certains cœurs d'îlot rendant difficile toute urbanisation.**



Le long de la rue Pioche, deux vastes espaces peuvent accueillir des constructions. Le caractère naturel et l'humidité des cœurs d'îlots (en particulier pour le plus vaste) devront pousser les futurs résidents à implanter leur habitation le plus près de l'emprise de la voie.

La limitation des profondeurs de parcelles sur le secteur en marge amènera plus aisément les futures habitations à répondre à cette volonté d'intégration urbaine.

D'un point de vue technique, il est important de signaler l'absence des réseaux d'eau potable. Il faudra soit :

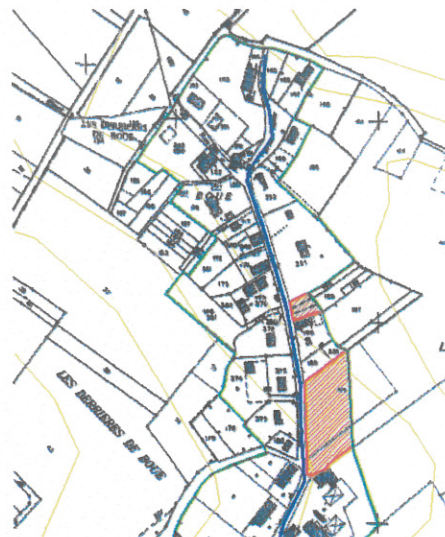
- **Tirer les réseaux présents** sur les voies perpendiculaires à la rue Pioche, sous forme de réseaux privés car les terrains sont situés à moins de 100 m des réseaux existants. Pour cela il faudra tenir compte de la capacité du réseau existant et du nombre d'habitation possible.
- **Appliquer la PVR (participation pour Voirie et Réseaux), dont la commune a déjà pris la délibération de principe.** Néanmoins, sa mise en place engendrera la viabilisation de la rue Pioche sur sa totalité, bien que certaines habitations situées aux franges, bénéficieront du réseau déjà présent sur les voies perpendiculaires. Seule une partie du financement total pourra être répercutée sur les futurs pétitionnaires, le restant sera à la charge de la commune.

La rue de Boue, est un secteur mixte accueillant bâti ancien et constructions récentes le long d'une voie et de manière linéaire.

Seules quelques « dents creuses » subsistent et pourront accueillir des habitations et ainsi compléter l'urbanisation du secteur.

Afin de limiter les implantations en « double rideau », il s'agit de fixer une limite cohérente du secteur constructible et amener les constructions à s'édifier le plus près de la voie, la profondeur des parcelles est limitée.

Certains terrains en fond de parcelle intègrent sur ce secteur, la zone constructible, du fait de l'existence d'un projet de construction, envisagé depuis quelques temps. Pour ces espaces limités en nombre, la desserte est rendue possible par la présence de chemins d'accès reliés à la voie principale. De plus, certaines parcelles appartiennent à un même propriétaire.

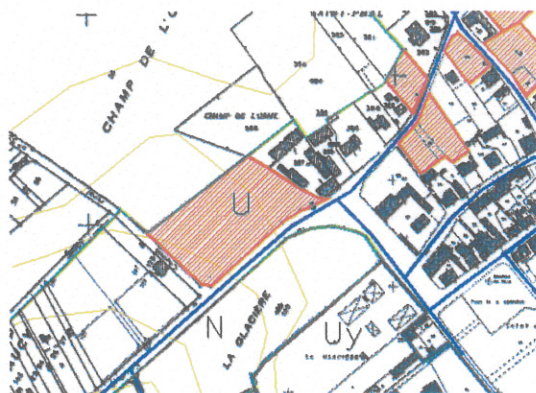


Sur la RD1 en direction de Fays-la-Chapelle, des « dents creuses » pourront recevoir des habitations. Toujours dans un souci d'intégration urbaine, la profondeur des parcelles est diminuée afin de voir les constructions s'implanter de manière uniforme le long de la voie, en continuité avec l'implantation du bâti présent afin de faciliter la lecture du tissu urbain.

Près du centre ancien du bourg, quelques « dents creuses » subsistent et par leur urbanisation recomposer et densifier le tissu urbain.

En direction de Chamoy, un vaste espace permettra par son urbanisation de recomposer plus clairement le tissu urbain et recréer un lien entre un centre bourg dense et un secteur à venir, plus récent et lâche en direction de Chamoy. La présence d'un bâtiment agricole est à signaler (non reporté sur le cadastre actuel).

La profondeur de la parcelle est limitée pour ainsi favoriser une implantation cohérente près de la voie.



En face de cette importante zone, figurée en rouge, les terrains sont classés en N afin de créer un espace tampon avec la scierie toute proche.



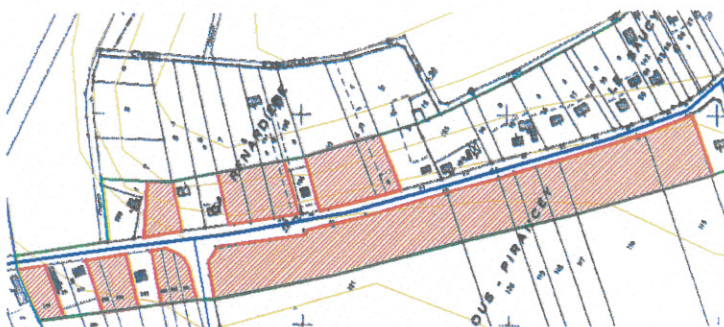
Le « quartier » des Vignes du Château, a vu ces dernières années, malgré la topographie contraignante, l'implantation d'habitations. De cette urbanisation au coup par coup, des « dents creuses » se maintiennent et pourront accueillir quelques constructions.

C'est par la contrainte topographique, mais également par application de la servitude liée à l'église que l'implantation des habitations devra veiller à ne pas compromettre l'équilibre des vues actuelles et de l'environnement paysager.

En direction de Chamoy et de la zone d'activités ISECO, un sentiment unanime se manifeste : celui d'avoir quitté le bourg.

Pourtant, de manière discontinue jusqu'aux bâtiments de l'entreprise ISECO, des constructions se succèdent d'un côté de la voie.

L'organisation du bâti récent s'est effectuée au coup par coup le long des réseaux et des voies. Il s'agit là d'une implantation plus aléatoire répondant à une logique d'opportunité foncière qui se fait sans logique prédefinie, là où les réseaux sont accessibles.



Il en résulte un mitage de l'espace et une lecture floue de la structure. Le village par cette dynamique s'étire en longueur sans constituer de véritables quartiers et de réelle continuité urbaine.

L'urbanisation des espaces vides laissés au fil du temps et la partie faisant face permettra de recomposer et densifier le tissu.

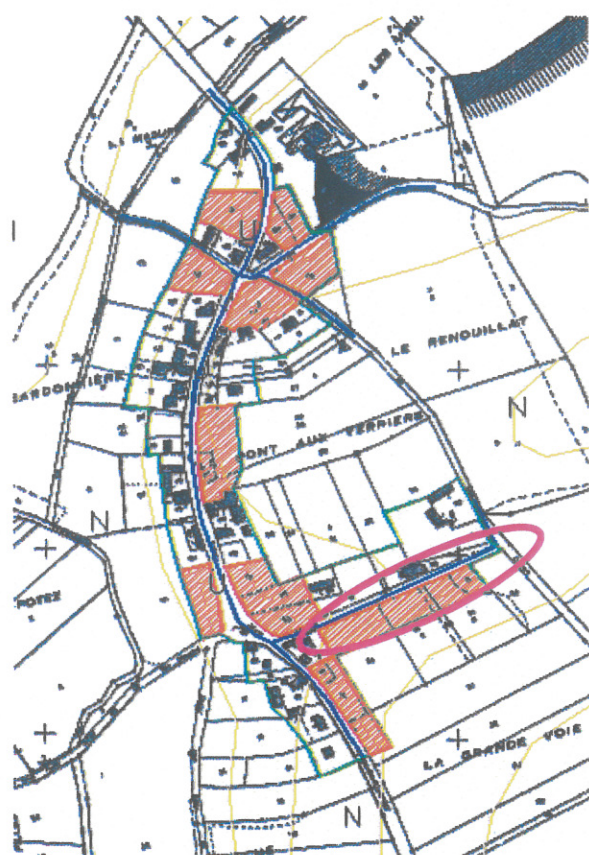
En terme de **sécurité**, la densification de chaque côté de la voie permettra de resserrer les vues et d'amener les automobilistes à mieux appréhender leur traversée dans un espace « **aggloméré** » et ainsi décélérer et maintenir une vitesse adéquate au regard des risques possibles.

Pour conforter cette lecture urbaine et cet objectif, la limitation des profondeurs de parcelles amènera les habitations à s'implanter le plus près de l'emprise de la voie et créer de réels fronts bâtis denses et continus.

L'humidité des lieux a été analysée au regard des connaissances du conseil municipal, conscient de la réalité des lieux. De manière générale, les nombreuses sources présentes sur la commune peuvent entraîner certains désagréments. Cette situation ne semble pas pour la commune, compromettre ses intentions d'urbaniser cette partie de la voie. Toutefois et par mesure de précaution, les demandes d'autorisation d'occupation des sols seront soumises à des prescriptions (le conseil municipal dans les observations mentionnera que les sous-sols ne sont pas recommandés). Sur le plan de zonage une trame bleutée apparaît afin de noter le caractère humide de cette bande ouverte à l'urbanisation.

Sur Pont-aux-Verriers

Ce hameau situé au sud du territoire, de l'autre côté de l'ancienne ligne de chemin de fer présente encore des



espaces pouvant accueillir de nouvelles constructions. **De part sa configuration linéaire, une urbanisation en complémentarité de l'existant est privilégiée afin de ne pas étendre de manière désordonnée et déséquilibrée le tissu urbain et optimiser ainsi les parties déjà viabilisées.** De plus, la fragilité du site, la Champagne humide, les forêts, les étangs... limitent naturellement les extensions en dehors des parties actuellement urbanisées

Le long du chemin Ronde, desservi par les réseaux, les constructions d'un côté de la voie seront complétées par de nouvelles en face, sur une bande limitée en profondeur, mais également en longueur, en s'arrêtant avant le bois présent sur la parcelle n° 36.

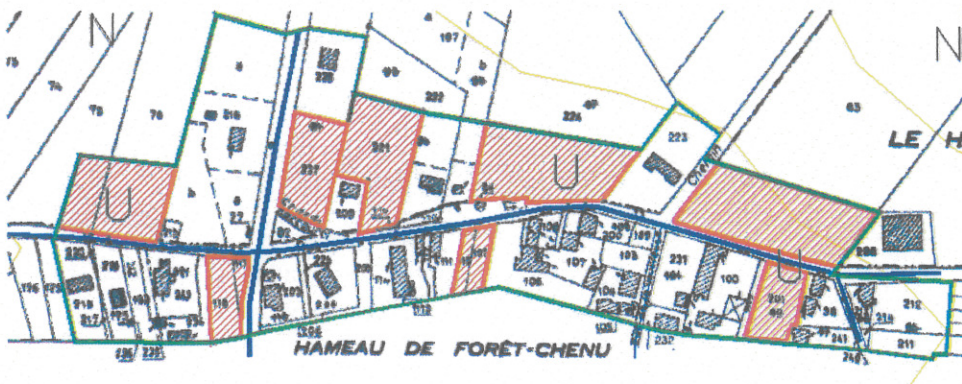
Ici, le bâti essentiellement ancien est constitué de corps de ferme pour la plupart réhabilités en habitation.

Les « dents creuses », encore présentes, pourront accueillir des habitations et ainsi recomposer et densifier le tissu urbain existant. Afin de maintenir un environnement bâti cohérent, les profondeurs de parcelles sont limitées pour parer toute urbanisation en « double rideau » et amener les constructions à s'édifier le plus en accord avec les formes urbaines déjà présentes.

A l'entrée du hameau en venant du bourg, l'exploitation agricole reste en zone non constructible du fait du maintien de l'activité et des périmètres d'éloignement générés par certains bâtiments.

Les bâtiments agricoles à l'intérieur du hameau restent en zone constructible du fait de leur enclavement. Néanmoins, la Chambre d'Agriculture sera consultée pour toute demande de permis de construire à l'intérieur du périmètre et émettra un avis simple.

Et sur Forêt-Chenu



Ce hameau situé au nord du territoire, de l'autre côté de la RN77 en Pays d'Othe, présente encore de nombreuses « dents creuses ». De la même manière que sur Pont-aux-Verriers, la configuration linéaire suggère une urbanisation en complémentarité de l'existant afin de ne pas étendre de manière désordonnée et

déséquilibrée le tissu urbain et optimiser ainsi les sites déjà viabilisés.

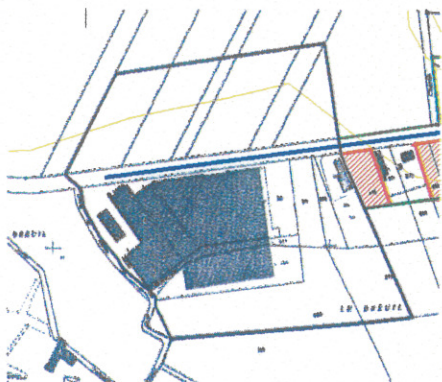
En effet, le manteau forestier très présent n'invite pas à s'étendre au-delà des limites actuelles, il s'agit de conserver ce cadre à la fois agréable, mais fragile.

L'urbanisation des secteurs encore nus de tout bâti permettra de densifier le tissu urbain actuel en économisant les espaces naturels. La profondeur des parcelles sera limitée afin de parer toute urbanisation en « double rideau » et de trop s'étendre sur les bois environnants. Il s'agit, également, de favoriser des implantations dans un souci d'intégration urbaine par rapport à une trame actuelle homogène (le plus souvent des habitations perpendiculaires à la voie).

Les zones d'activités

Saint-Phal rassemble des activités variées dont certaines par les retombées qu'elles génèrent (emplois, taxe professionnelle...), nécessitent une réflexion sur leur développement future, il s'agit de :

- **l'usine ISECO**, à la sortie de Saint-Phal en direction de Chamoy
- **la menuiserie industrielle Lambert**, en plein cœur du bourg et du site de l'ancien château



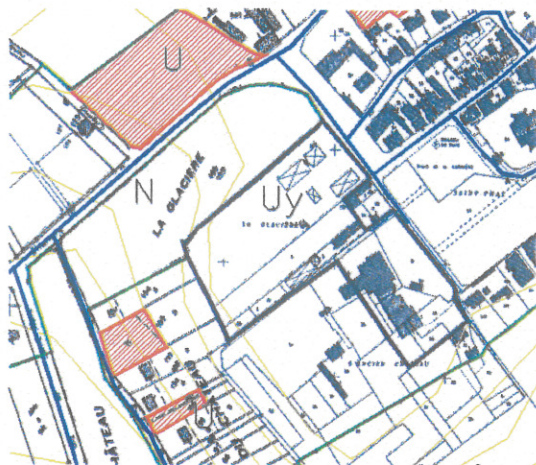
L'usine ISECO envisage dans l'avenir de s'étendre. Afin de ne pas compromettre la pérennité de cette activité et limiter toutes contraintes, la carte communale permet de créer des secteurs constructibles à vocation d'activités où seules les activités pourront s'y implanter.

Il s'agit d'éviter l'implantation dans l'avenir d'habitations à proximité immédiate et provoquer des conflits d'usages.

La zone d'activités ainsi tracée permettra l'extension de l'usine sur des secteurs propices et non contraignants (zone humide). L'extension de l'autre côté de la voie en complémentarité pourra faciliter l'accueil d'autres entreprises.

L'entrée du village depuis ces lieux sera plus claire et compréhensible

par un front bâti continu.



On peut parler de **mixité urbaine** sur le bourg, avec la présence de **la scierie**. Cette localisation privilégiée (place centrale à proximité de l'église et du site de l'ancien Château) n'est pas sans contraintes.

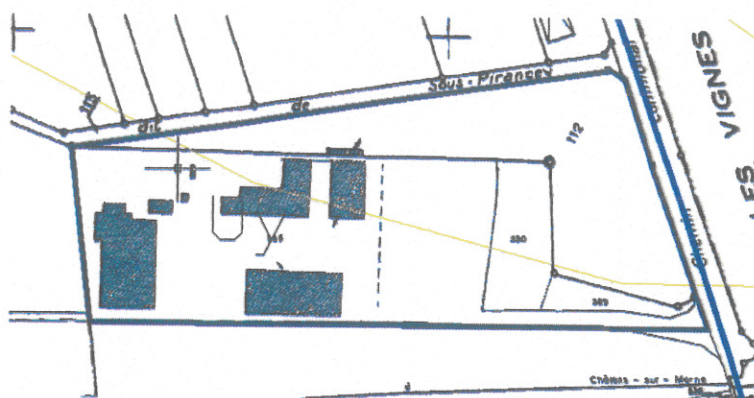
- **le voisinage des riverains,**
- **la proximité de l'église et l'implantation sur l'ancien site du château,**
- **la topographie et l'humidité de certains lieux.**

Pour développer son activité et éviter toute implantation d'habitations près des locaux actuels et futurs, la carte communale fixe les limites d'une zone spécifique à l'activité.

L'activité n'est pas soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Néanmoins, des précautions permanentes sont à prendre afin d'éviter les conflits d'usages avec les riverains.

La menuiserie intègre le périmètre de protection de 500 mètres généré par l'église classée. Une attention particulière devra être portée aux modifications du site et à toutes nouvelles extensions de bâtiments.

Le long de la rue descendant à Chamoy, un espace classé en zone naturelle permet de créer un espace tampon, de transition avec les constructions actuelles et futures.



L'ancienne laiterie a connu de nombreux revirements dans ses occupations : une scierie avait été fondée vers 1905/1910, par la suite, elle devint une usine de fabrication de poudre de lait, puis de déshydratation de Luzerne.

Aujourd'hui, quelques logements occupent d'anciens locaux et des activités réapparaissent : exploitation forestière, garagiste.

La nature des bâtiments ne se prête pas à la vocation d'habitat. En revanche, le retour

d'activités conforte la vocation artisanale du site.

La classification en secteur constructible à vocation d'activités inscrit la vocation économique du site et interdit toute nouvelle construction à usage d'habitation (excepté les logements de fonction ou du gardien si cela est nécessaire). Les logements présents sont maintenus et ne pourront qu'agrandir l'existant.

Afin de permettre dans l'avenir un développement optimal de l'activité, le secteur s'étend jusqu'aux axes proches (chemin communal, à l'ouest et un chemin d'exploitation au nord de la zone) afin de gagner en accessibilité.

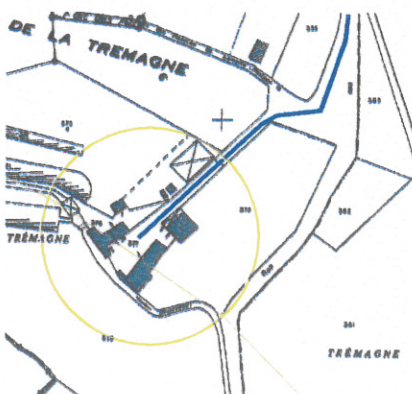
Secteur non constructible - Dispositions applicables :

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 :

Le secteur non constructible de la carte communale couvre le reste du territoire.

L'activité agricole sur la commune :



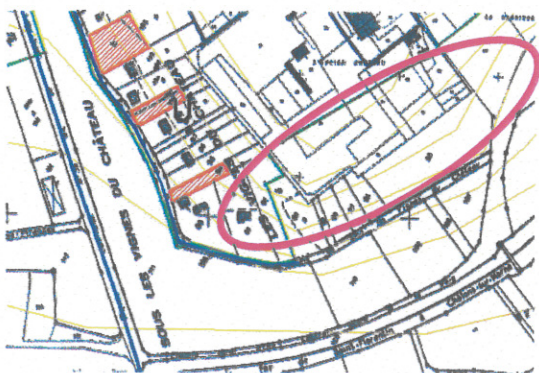
Le secteur non constructible intègre l'écart agricole des Joncs. L'intégration de cet espace en secteur constructible n'offrirait aucune cohérence au zonage de la commune et risquerait à long terme un mitage et un éparpillement des constructions. Au contraire, le classement en secteur inconstructible ne nuit pas au développement de l'activité (cf. art. L 121-1 du code de l'urbanisme).

Dans le cadre de l'article L 121.1 du code de l'urbanisme, il s'agit d'une utilisation économe et équilibrée des espaces agricoles, et ainsi limiter le mitage des terres agricoles.

Les autres exploitations agricoles ont été, pour la plupart, maintenues dans le secteur constructible du fait de leur enclavement dans les parties urbanisées. Les périmètres d'inconstructibilité générés, leurs permettront si l'avis de la Chambre d'agriculture le conforte, de les maintenir éloigner de futures habitations.

Des espaces sous contraintes...

Sous les Vignes du château, des habitations se sont implantées sur la pente du coteau, le long du chemin. La présence d'un talus sur ce chemin et l'humidité générale du site empêche toute extension, ainsi que le long du chemin communal n°36, viabilisé.



Ce secteur en forte pente, soumis au périmètre de 500 m produit par l'église, ne semble pas justifier d'ouvertures à l'urbanisation. L'absence de tous réseaux (eau et électricité) ne permet pas de satisfaire des nouvelles constructions. Ainsi pour maintenir cet espace, dans son état actuel (cadre boisé agréable), son classement en secteur non constructible est préférable.

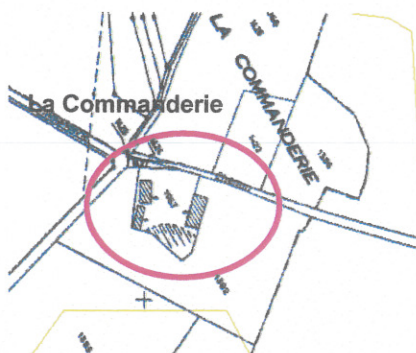
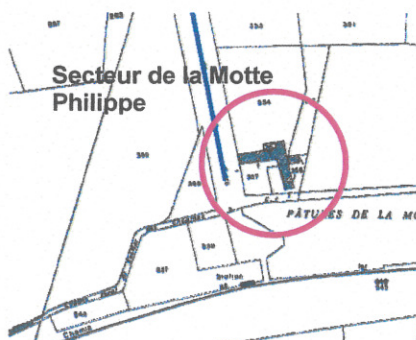
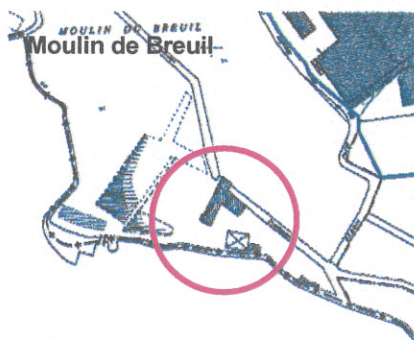
Cet espace naturel au pied du village crée une frange urbaine de qualité et valorisante pour la commune.

Une zone tampon

Entre le secteur défini comme extension de la zone d'activités et la partie constructible, un espace est laissé nu de toute habitation afin de créer une zone tampon entre les habitations et les futures activités. Cette coupure permettra d'atténuer les éventuelles nuisances.



D'autres secteurs



Tous ces lieux se trouvent éloignés des espaces urbanisés. **Leur inscription en secteur constructible créerait un mitage de l'espace et le risque de voir dans l'avenir d'autres implantations s'y greffer.** En secteur non constructible, 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.

Les caractéristiques bâties de ces lieux : anciens moulins, corps de ferme, ancienne briqueterie ou propriété prestigieuse par son histoire (la Commanderie) ne poussent pas au développement de l'urbanisation. Il s'agit davantage d'une réhabilitation du bâti remarquable existant. On s'y installe plus naturellement, pour la beauté du site, le caractère des habitations, mais également la tranquillité des sites.

Les entrées de villages :



Les entrées de village présentent de nombreux éléments qualifiants contribuant à la valorisation du cadre paysager et créant des limites naturelles à l'urbanisation. Ces espaces sont à préserver dans leurs limites actuelles. Les végétations (boisements, vergers...) permettent la mise en valeur des constructions existantes et leur intégration harmonieuse à l'espace naturel avoisinant.

Toute nouvelle construction au-delà de ces limites ainsi créées engendrerait un déséquilibre dans l'ambiance actuelle du site, par un étalement désordonné et injustifié.

Superficie des zones

Il s'agit des secteurs présents encore pour un grand nombre au cœur du village et de quelques extensions de l'urbanisation prévues aux franges de la commune.

En ce qui concerne les zones d'extensions à vocation d'habitat, leur dimensionnement prend en compte :

- le rythme de délivrance de permis de construire depuis une période pluriannuelle récente,
- le foncier disponible à l'intérieur des parties actuellement urbanisées (correspondant en grande partie à la Partie Actuellement Urbanisée),
- la rétention foncière éventuelle.

Il s'agit là aussi de dépasser les aspects strictement techniques et réglementaires de l'aménagement pour révéler les potentialités de la commune, jouer de ses contraintes et finalement composer avec l'existant un projet ajusté (assainissement, zone humide, VRD...).

Cette disponibilité de terrain à bâtir permettrait **l'accueil d'environ 85 habitations sur 10 ans, soit compte tenu de la rétention foncière : 3 à 4 constructions par an.**

La localisation privilégiée de Saint-Phal, à une vingtaine de Km de Troyes et une cinquantaine d'Auxerre, sa facilité d'accès : proche des grands axes de communication (A5 à Troyes), la traversée de la RN77, sa desserte par de nombreuses routes départementales de liaisons intercommunales et son cadre rural préservé, renforce aujourd'hui son attractivité vis à vis de la population extérieure.

Favoriser l'accueil de nouveaux habitants est une donnée essentielle, d'une part pour le maintien de la population existante et d'autre part pour conforter la dynamique positive que connaît actuellement la commune avec un nombre de jeunes importants.

II. Application du règlement national d'urbanisme

Secteur constructible (SC)

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation à savoir :

- les accès et la voirie : article R 111-4 du code de l'urbanisme
- la desserte par les réseaux : article L 421-5 du code de l'urbanisme, article L 111-6 du code de l'urbanisme, article R 111-8 du code de l'urbanisme à article R111-12 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions par rapport aux voies : article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, article R 111-5 du code de l'urbanisme, article R 111-6 du code de l'urbanisme, article R 111-18 du code de l'urbanisme, article R 111-24 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article R 111-19 du code de l'urbanisme, article 111-20 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : article R 111-16 du code de l'urbanisme, article R 111-17 du code de l'urbanisme
- la hauteur des constructions : article R 111-14-2 du code de l'urbanisme, article R 111-21 du code de l'urbanisme, article R 111-22 du code de l'urbanisme
- le stationnement des véhicules : article R 111-4 du code de l'urbanisme
- les espaces verts et les plantations ; article R 111-7 du code de l'urbanisme, article R 111-21 du code de l'urbanisme, article R 111-24 du code de l'urbanisme

Secteur non constructible (SNC)

Dans cette zone sont seulement autorisées en application de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme :

- l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination 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 (L N° 2000-614, 5 juillet 2000, art 8).
- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes
- 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 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 aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1^{er} ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application (L. N° 95-115, 4 février 1995, art 5-A-I et L. N° 2000-1208, 13 décembre 2000, art 33).

Les constructions développées ci-dessus sont également autorisées dans le cadre des règles générales d'urbanisme sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation.

Ensemble des zones

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme.

- article R 111-15 du code de l'urbanisme : relatif aux directives Nationales d'Aménagement
- articles R 111-14-2, R 111-21 et R 315-28 du code de l'urbanisme : relatifs à l'environnement
- article R 111-3-1 du code de l'urbanisme : relatif aux nuisances graves
- article R 111-3-2 du code de l'urbanisme : relatif aux vestiges et sites archéologiques
- article R 111-13 du code de l'urbanisme : relatif au financement des équipements publics.

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

1. Impact sur l'environnement

L'eau potable

La commune est alimentée en eau potable à partir d'un puits situé sur son territoire au lieudit « **la Haie Moncheuse** ». L'ensemble des secteurs prévu à l'urbanisation se trouve desservi par les réseaux d'eau potable ou à moins de 100 mètres d'eux.

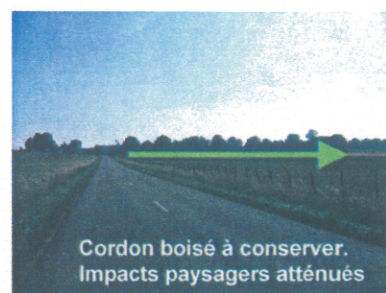
L'assainissement

La commune de Saint-Phal possède un assainissement autonome sur l'ensemble de son territoire urbanisé. Le zonage d'assainissement est en cours de réalisation et déterminera le mode d'assainissement à privilégier sur les différentes entités urbaines, l'individuel reste privilégié pour la commune.

2. Impact sur le paysage et l'environnement naturel

Les zones d'extension de l'urbanisation ont été définies à l'intérieur de la zone actuellement urbanisée ou la jouxtant de près, de façon à éviter la dispersion des constructions hors des limites actuelles et densifier l'existant. Elles contribueront à structurer le bourg et les hameaux tout en préservant, par des impacts paysagers maîtrisés, le caractère rural de la commune.

Seuls les secteurs les plus aux franges, visibles depuis certaines entrées nécessitent certaines préconisations en terme d'intégration paysagère.



Seuls les secteurs aux franges peuvent être visibles depuis certains lieux. Néanmoins, la présence d'une végétation abondante, associée à une topographie avantageuse, dissimule les vues et atténue les éventuels impacts paysagers des nouveaux secteurs. Il s'agit de maintenir les cordons boisés. et d'amener les nouvelles implantations à s'intégrer le plus harmonieusement possible.

Il s'agit bien de prendre en compte du paysage naturel, ***mais de ne pas oublier, l'église et son périmètre de protection de 500 mètres qui réclame certaines précautions.***

L'extension des zones d'activités devra, en fonction de la localisation des futurs bâtiments, se soucier d'une bonne intégration paysagère...

Tout d'abord sur Forêt-Chenu



Forêt-Chenu, comme l'ensemble de la commune, témoigne d'un intérêt tout particulier pour l'intégration du bâti par rapport à ***son paysage sensible (ZNIEFF de la Forêt d'Othe...)***.

La plupart des terrains proposés correspondent à des « dents creuses ». Les limites naturelles doivent être maintenues (bois, vergers...) et les nouvelles constructions devront être soucieuses de leur bonne intégration urbaine et paysagère. Il s'agit d'éviter tout étalement injustifié du bâti et ainsi maintenir la configuration actuelle du site.

Puis Pont-aux-Verriers



La fragilité du paysage de la Champagne humide (Forêt, étangs...), entraîne une préoccupation toute particulière de l'étalement des secteurs urbanisés et du mitage de l'espace naturel.

Sur Pont-aux-Verriers, l'urbanisation future concerne essentiellement les « dents creuses » à l'intérieur de l'espace actuellement urbanisé.

Les limites du secteur constructible se maintiennent à la configuration actuelle du hameau pour ainsi permettre la conservation des vues et des perspectives.

3. Les impacts socio-économiques

Les secteurs où la commune souhaite étendre son urbanisation correspondent à des espaces qualifiés de dents creuses situés dans le tissu urbain existant ou en continuité. Ce choix limite le risque de morcellement des parcelles agricoles et naturelles

Les espaces retenus permettront de conforter la dynamique démographique actuelle. Il s'agit de maintenir la tendance d'accueil de nouveaux habitants sur la commune et par la suite impulser la dynamique des naissances.

Le nombre de logements vacants est à prendre en compte en terme de perspectives de reprise pour augmenter le parc de résidences principales et quelques reconversions de résidences secondaires peuvent être encore attendues.

Annexe

1. Règlement National d'Urbanisme

Types d'occupation du sol

Art. L 111-1-2 (L. n° 86-972, 19 août 1986, art. 1^{er} et L n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, II) - « 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 :

- 1 L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- 2 (L. n° 2000-614, 5 juill. 2000, art. 8, 1°) 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 ;
- 3 Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- 4 (L. n° 95-115, 4 fév. 1995, art. 5-A-I et L. 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 aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Art. R 111-2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 2). Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R 111-3-1 (D. n°77-755, 7 juill. 1977, art. 3). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Art. R 111-3-2 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 4). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111-13 (D. n° 77-755, 7juill. 1977, art. 7). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-I) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L 126-1 du code rural ;

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-II) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Art. R 111-14-2 (D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).- Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L 200-1 du code rural (ancien art. 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111-15 (D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 5). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

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.

Art. R 315-28 - L'autorisation est refusée si le projet de lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas des documents mentionnés à l'alinéa précédent, l'autorisation peut être refusée si le projet vise à équiper des terrains destinés à recevoir des bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire pourraient être rejetées pour l'une des raisons mentionnées aux articles R 111-2 à R 111-17, ou si le lotissement est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune ou de l'agglomération.

Dans tous les cas, l'autorisation de lotir peut également être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R 111-1, lorsque, notamment, par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Art. L 332-15 L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 p. 100 de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

(D. n° 76-276, 29 mars 1976, art. 27) (*) Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

Art. L 421-4 – (L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art.69-IV) Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Accès et voirie

Art. R 111-4 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5) – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) 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.

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art 1^{er}) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Desserte par les réseaux

Art L 421-5 – Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Art. L 111-6 (L n°76-1285, 31 déc. 1976, art. 3-I) – Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L 111-1, L 421-1 ou L 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Art. R 111-8 – L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R 111-9 à R 111-12.

Art. R 111-9 – Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Art. R 111-10 – En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Art. R 111-11 – 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'alimentation 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 considérées comme assurées.

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.

Art. R 111-12 – Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un pré traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. L 111-1-4 (L. n°95-101, 2 fév. 1995, art. 52-I) (*) En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

(L n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III) – Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le « Plan Local d'Urbanisme » ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 12) – Il en est de même, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation de projet.

Art. R 111-5 – Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de : cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;

(D. n°98-913, 12 oct. 1998, art. 3) trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R 1 du code de la route.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route.

Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Art. R 111-6 – Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

Art. R111-18 – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 12) L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Art. R 111-24 – 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 conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. R 111-19 – 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.

(D. n°77-755, 7juill. 1977, art. 13) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, 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.

Art. R 111-20 (D. n°86-984, 19 août 1986, art. 7-II) – Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le Commissaire de la République peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R 111-18 et R 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans d'occupation des sols a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. R 111-16 (D. n°77-755, 7juill. 1977, art. 11) – Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Art. R 111-17 (D. n°77-755, 7 juill. 1977, art. 11) c- Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Hauteur des constructions

Art. R 111-14-2 (D. n°77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II) – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L 200-1 du code rural (ancien art. 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111-21 (D. n° 77-755, 7 juill. 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.

Art. R 111-22 – 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 conditions particulières.

Stationnement des véhicules

Art. R 111-4 – La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) 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.

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Espaces verts et plantations

Art. R 111-7 – Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

(D. n°77-755, 7 juill. 1977, art.6) En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Art. R 111-21 (D. n°77-755, 7 juill. 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.

Art. R 111-24 – 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 conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Art. L 111-1 (L. n°77-2, 3 janv. 1977, art. 30) – Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par décrets en Conseil d'Etat. Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

(L. n°76-1285, 31 déc. 1976, art. 1^{er} et L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, I) Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé » ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.

Exemple de refus du Permis de construire

Le zonage défini dans la présente carte communale définit les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles du territoire communal. Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation et la desserte des constructions, leur implantation, leur volume et leur aspect (articles R 111-2 à R 111-24) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, par rapport à la vocation de la zone.

l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue et entraînera la prescription de conditions ou, si celles-ci ne sont pas réalisables, un refus.

1^{er} cas : LE REFUS OU LES CONDITIONS SPECIALES SONT DUS A L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE :

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées (Article du R.N.U : R 111-14-1-c)

Exemples :

- Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement les activités agricoles (ou pastorales) actuelles - ou susceptibles d'être exercées - sur le terrain considéré, en ce qu'il soustrait à ces activités un espace qui leur est nécessaire.
 - Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter irrémédiablement atteinte aux structures agricoles en ce qu'il rend plus difficile - ou impossible - l'amélioration ou le développement des exploitations actuelles.
- (Si, en outre, les terrains en cause sont inclus dans un périmètre de remembrement défini par arrêté préfectoral, le refus est également fondé sur l'article 34 du code rural).
- Le projet, en raison de sa localisation sur des terrains qui ont fait l'objet d'un remembrement rural, est de nature à compromettre les résultats attendus de cette opération.

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées (Articles du R.N.U : R 111-14-1-c et R 111-14-2)

Exemples :

- Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement l'activité forestière.
- (Enfin, lorsque l'espace forestier est dégradé ou peu développé, la décision de refus peut être fondée sur l'article R 111-14-2).
- Le projet, en raison de sa localisation dans un espace forestier, est de nature à avoir des conséquences dommageables définitives pour l'environnement et notamment pour sa faune et sa flore.

c) Au titre de la protection du patrimoine bâti ou naturel :

Secteurs concernés : tous (Article du R.N.U : R 111-21)

L'article R 111-21 est applicable sur tout le territoire de la commune, mais en particulier à proximité des monuments historiques inscrits ou classés.

Exemples :

- Le projet est de nature à transformer ou modifier sensiblement un site dont il convient de préserver l'intégrité absolue en raison de son caractère historique ou pittoresque.
- Le projet est de nature à porter très sensiblement atteinte au paysage, car son architecture, son volume, son implantation ne correspondent pas au bâti traditionnel de la commune (maisons sur butte, accès de garages en sous-sol à proscrire).

d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité :

Secteur concerné : tous (Articles du R.N.U : R 111-2)

L'article R 111-2 est applicable en particulier dans les secteurs où des marnières ont été signalées.

Exemples :

- Le projet, en raison de sa localisation (son importance ou sa destination), est de façon définitive, de nature :
 - à aggraver les difficultés qui font obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
 - à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
 - à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il (nature des travaux qu'il implique) ;
 - à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords de (ou dans) la forêt de ;
- Le projet, en raison de sa localisation, est exposé au risque d'inondation provoquée par les crues de ; exposé au risque de glissement de terrain...
- La construction projetée est de nature à entraîner des nuisances graves (... les indiquer ...) incompatibles avec la vocation des milieux environnants affectés à l'habitat.
- Le projet, en raison de sa localisation à proximité de, et de sa destination à usage de, est exposé aux nuisances et aux gênes liées à l'exploitation de et qu'il est ainsi de nature à gêner, de façon définitive.

e) **Au titre de la protection des ressources :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées (Article du R.N.U : R 111-14-1-d)

Exemples :

- Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre - ou à rendre impossible - l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.
- Le projet, en raison de sa localisation dans un périmètre où une autorisation de recherche (ou un permis d'exploiter) des matériaux a été accordée en application de l'article 109 du code minier, est de nature à compromettre ou à empêcher l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

f) **Au titre de la protection des milieux fragiles :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées (Articles du R.N.U : R 111-2 et R 111-14-2)

Exemples :

- Le projet, par sa localisation sur un terrain proche d'une nappe d'eau souterraine, est de nature à porter atteinte à la qualité des eaux, et/ou à compromettre l'exploitation de cette ressource, et/ou à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter une atteinte durable aux équilibres biologiques des milieux naturels en suscitant une urbanisation incompatible avec le caractère de ces milieux.
- Le projet, en raison de sa localisation, a des conséquences dommageables et durables pour l'environnement - en portant atteinte à des espaces rares indispensables au maintien des équilibres naturels - ou en désorganisant les milieux nécessaires à la survie d'espèces rares.

g) **Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersée :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées (Article du R.N.U : R 111-14-1-a)

Exemples :

- Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter une urbanisation dispersée ou progressive ou éparpillée, incompatible avec le caractère naturel du site qu'il convient de sauvegarder.
- Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter d'autres constructions et/ou une urbanisation progressive incompatible avec la vocation et le caractère des espaces naturels environnants.

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées (Article du R.N.U : R 111-13)

Exemples :

- Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et il n'est pas envisagé d'équiper ces terrains.
- Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais ils seront réalisés.
- Le projet impose à la commune la réalisation (ou le renforcement ou l'extension) de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources actuelles.
- Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics, notamment dans le domaine de que la commune n'a pas la possibilité d'assurer.

(En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur).

- Le projet, compte tenu de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune (dans ce cas : Art R 315-28 du Code de l'Urbanisme).

2^{ème} cas : L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE, BIEN QUE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, N'EST PAS REALISABLE TELLE QU'ELLE EST PREVUE EN RAISON :

a) des conditions d'accès et de voirie :

Secteur concerné : tous (Article du R.N.U : R 111-4)

b) de la desserte par les réseaux :

Secteur concerné : tous (Articles du R.N.U : R 111-8, R 111-9 et R 111-13)

c) de son implantation par rapport aux voies :

Secteur concerné : tous (Articles du R.N.U : R 111-5, R 111-6, R 111-24, R 111-3-1 et R 111-18)

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteur concerné : tous (Article du R.N.U : R 111-19)

e) de son implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Secteur concerné : tous (Articles du R.N.U : R 111-16 et R 111-17)

f) de sa hauteur :

Secteur concerné : tous (Articles du R.N.U : R 111-21, R 111-22 et R 111-18)

g) de son aspect extérieur :

Secteur concerné : tous (Article du R.N.U : R 111-21)

Il est notamment recommandé de mener la restauration des constructions anciennes dans le respect de leur architecture (bandeaux, corniches, souches de cheminées, appareillages de briques ou de pierre, lucarnes, etc...).

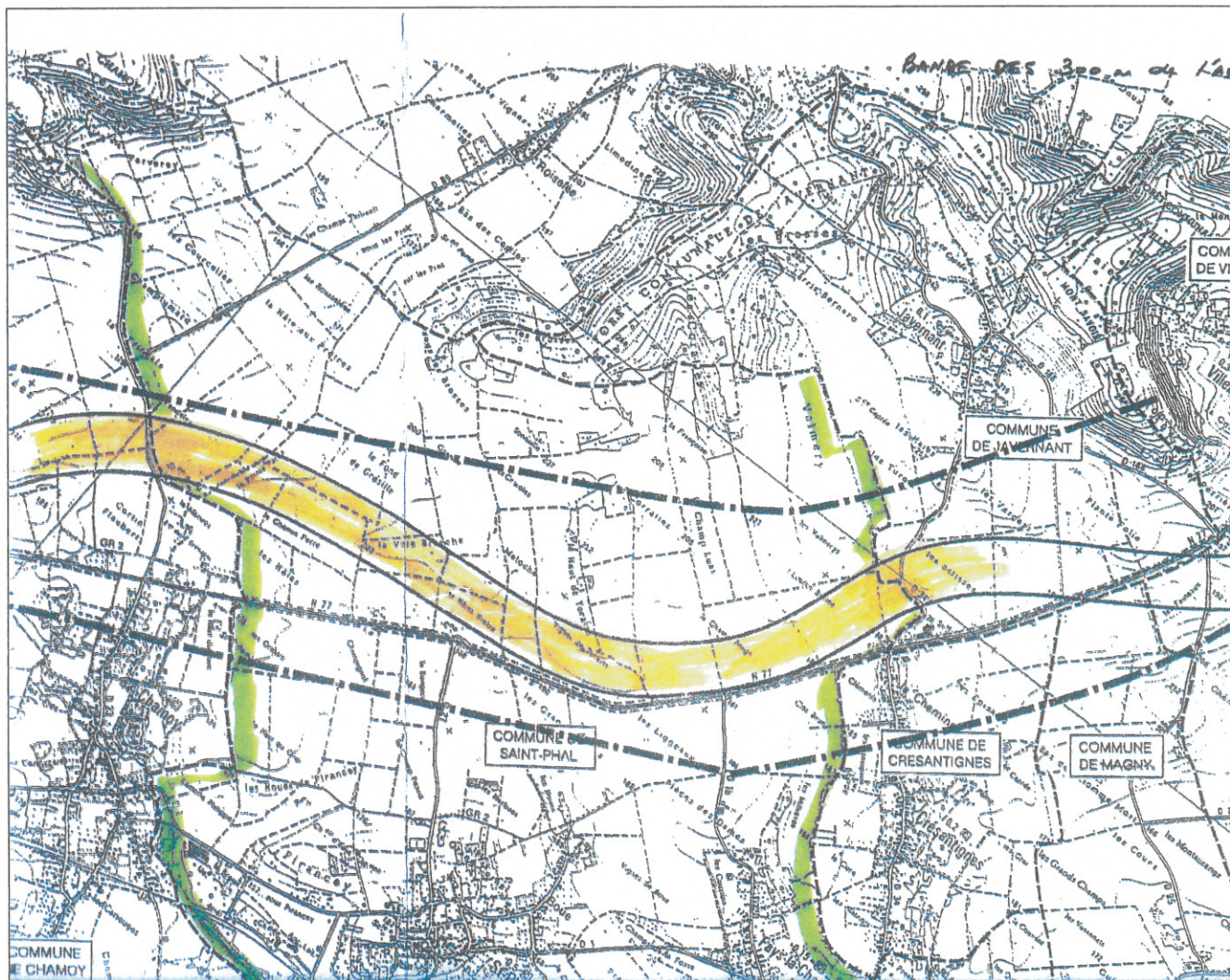
h) des conditions de stationnement :

Secteur concerné : tous (Article du R.N.U : R 111-4)

i) des espaces verts à réaliser :

Secteur concerné : tous (Articles du R.N.U : R 111-7 et R 111-24)

2. Etudes du tracé de la liaison autoroutière Troyes/Auxerre/Bourges, notamment la bande de 300 mètres retenue par décision ministérielle.



3. Localisation des bâtiments agricoles pouvant générer des périmètres d'éloignement





7. Paysage urbain :

Genèse de la commune

Les hommes utilisent des sites variés pour l'implantation de leur village. Le choix de leur emplacement répond à différents besoins : exposition, surveillance du territoire, préservation des espaces agricoles... **A Saint-Phal, la proximité des cours d'eau, un axe important et une seigneurie...ont joué un rôle important dans l'évolution du tissu urbain.**

En effet, plusieurs éléments majeurs ont encouragé l'implantation d'une communauté humaine :

- **La présence d'un axe important : la RN77 ancienne Voie romaine reliant Auxerre à Troyes,**
- **une seigneurie,**
- **un ruisseau et des étangs,**
- **des vignes et des vergers.**

La commune de Saint-Phal, **autrefois une seigneurie**, rassemblait sur son bourg d'importants **édifices de pouvoirs** : le château, un prieuré. Le bourg détenait dès lors, le rôle de pôle centralisateur et spirituel sur l'ensemble du territoire communal et même au-delà. L'Église rassemblait grand nombre de paroissiens venus de l'extérieur : Fays, Jeugny, Machy, Chamoy et Crésantignes.

L'attrait qu'exerçait le bourg et sa protection ont amené de nombreux habitants à venir s'y installer. Ces derniers travaillaient les vignes, le chanvre et l'élevage. Il s'agissait d'activités modestes du fait de la mauvaise qualité des sols.

Les hameaux et les écarts agricoles ont eu quant à eux un développement modéré, en rassemblant une grande partie de l'activité agricole au fil du temps.

Le passage d'une agriculture, autrefois basée essentiellement sur les vignes et l'élevage à une agriculture plus mécanisée et rentable, a profondément transformé la typologie du bâti, mais également la configuration urbaine du village. Les corps de ferme se sont pour certains agrandis et embourgeoisés en dissociant presque systématiquement l'habitation des annexes agricoles. Les nouveaux propriétaires ont préféré une implantation le long des axes de communication pour ainsi faciliter les déplacements des engins agricoles.

La place centrale servait pour les jours de foires aux bestiaux : chevaux, bœufs, vaches, veaux, moutons. Ce rendez-vous était réputé sur tout le canton. Un marché au blé, plus modeste, s'organisait aussi sur la place.

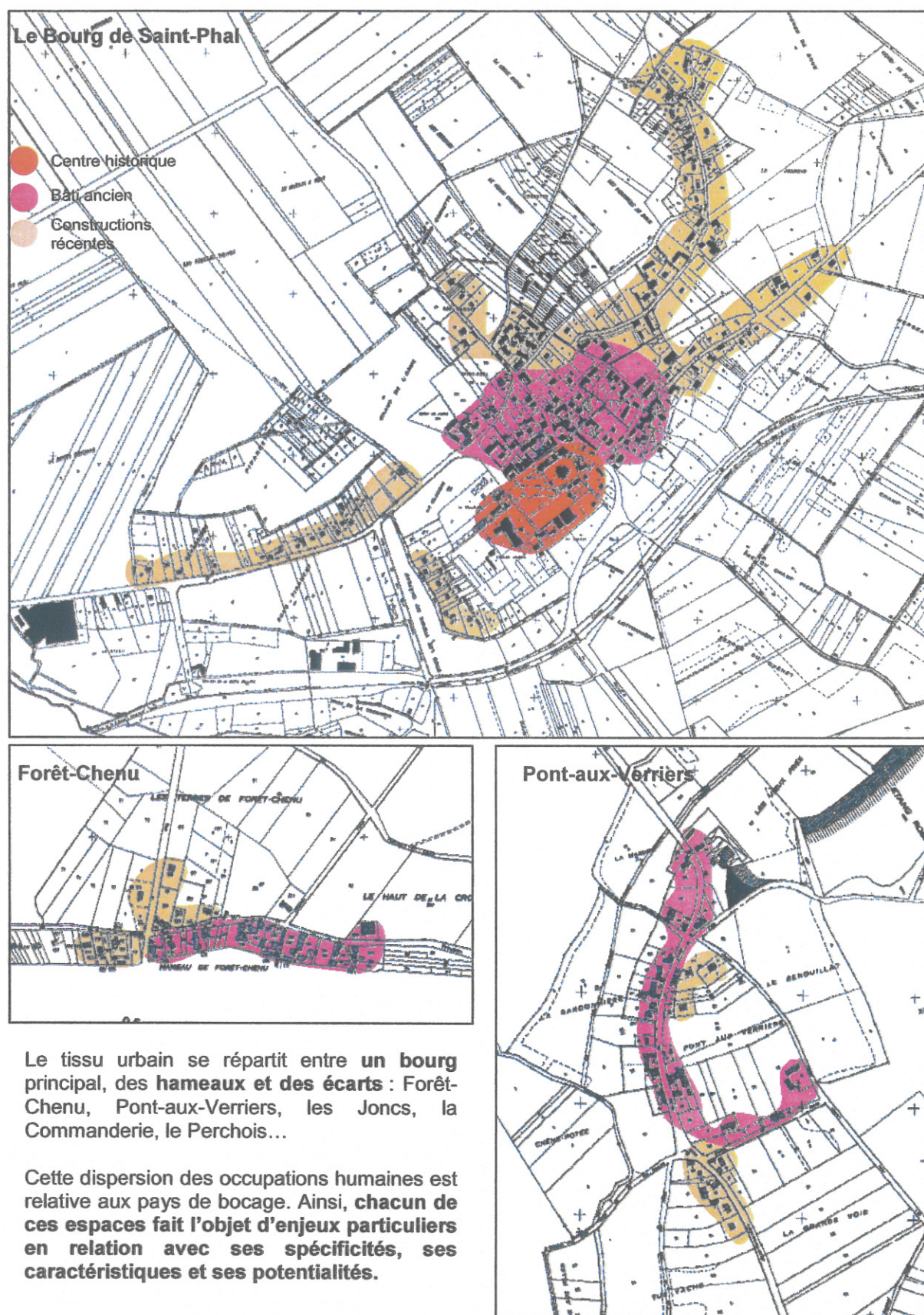
Ce rendez-vous permanent source de nombreux passages, l'amélioration des voies de communication et l'arrivée de la ligne de chemin fer (Troyes/Saint-Florentin) et d'une halte, ont amené **les habitants à développer l'artisanat et le commerce** sur la commune. Saint-Phal comptait plusieurs commerces lui donnant une certaine autonomie jugée indispensable par l'éloignement des grandes villes et l'approvisionnement en denrées plus exceptionnelles s'effectuait lors des foires.

On comptait sur la commune au début du XX^{ème} siècle : deux cafés-restaurants, plusieurs épiceries, un cordonnier, un boucher, deux maréchaux-ferrant. L'ancien café de la place était auparavant l'Hôtel des voyageurs. Au début du XXI^{ème} siècle des industries se sont installées, induisant de nombreux emplois sur place et diversifiant l'économie.

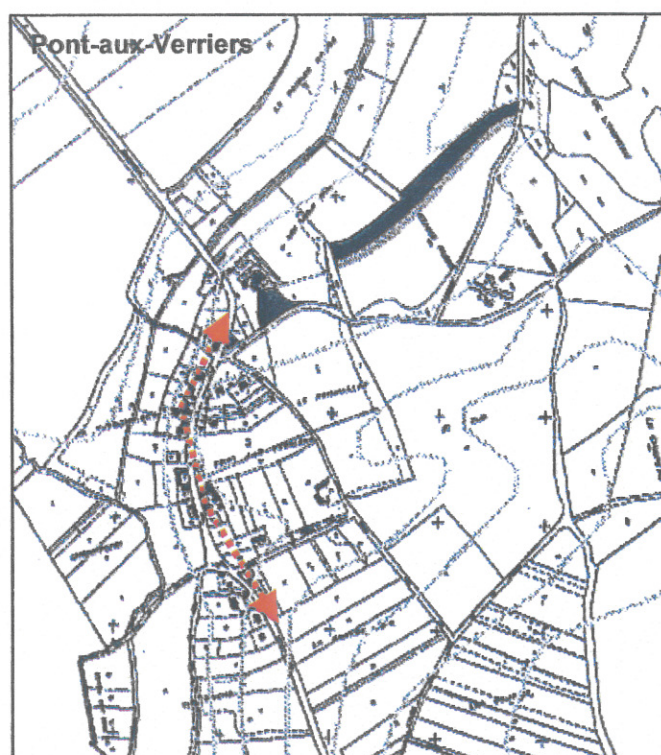
L'habitat de type plus urbain est alors apparu sur la commune, tout à proximité de la place centrale, avec des logiques d'implantation plus urbaine et plus démonstrative.

Les maisons de type pavillonnaire sont venues, bien plus tard, s'installer aux franges du bourg et des hameaux. Cette urbanisation s'est fait soit au coup par coup le long des voies de communication, soit sous forme d'opération de lotissement.

Genèse de la commune



Configuration urbaine



L'organisation du bourg est en étoile avec des ramifications linéaires le long des voies.

Les hameaux de Pont-aux-Verriers et de Forêt-Chenu ont une organisation linéaire le long des voies, de type village-rue.

Les constructions récentes se font au coup par coup le long des voies ou sous forme d'opérations de lotissement.



Typologie du bâti

Un bâti ancien :

Le bâti traditionnel est remarquable par son homogénéité, **ses formes** : longères, bâtis sur cour, l'alignement des percements, **ses matériaux** : le jeu des chaînages de brique ou les entourages en craie, les murs en pierre apparente ou enduits, l'utilisation du bois... ce qui procure une grande qualité à la commune.

On rencontre des maisons de types villageoises,

Maison villageoise typique, elle était généralement vouée à une agriculture variée et modeste. La division fonctionnelle du bâtiment se lit aisément sur la façade. Elle se compose d'un logis modeste reconnaissable au bloc « porte+fenêtre », partageant un même jambage central qui s'accompagne d'une cave « escalier+porte » et vient ensuite la partie vouée aux animaux puis la grange.

Comme nous l'avons cité précédemment, la commune possédait autrefois des vignes autour du bourg. Leur existence se retrouve dans la lecture du bâti ancien. En effet, **le petit escalier en pierre** trahit souvent l'ancienne fonction viticole de la demeure qui surmontait la cave. L'habitat agricole (aujourd'hui pour la plupart réhabilité en habitation) a gardé les caractéristiques vigneronnes et s'est adjoint de bâtiments annexes : granges, étables...

des longères,



S'il existe quelques vastes longères du XIX^{ème} formées d'un seul bloc, celles-ci sont souvent issues de l'accolement de plusieurs bâtiments. Il peut s'agir de logis construits en enfilade ou d'annexes d'un bâtiment principal. Lorsqu'elle est perpendiculaire à la rue, avec une implantation en limite séparative de parcelles, elle est desservie par une cour orthogonale.

Ce sont des habitations étroites, à développement en longueur selon l'axe de la faîtière, de plein pied, aux accès généralement en gouttereau et plus rarement en pignon.



Fenêtres d'attiques



des bâtis sur cour,

Au concept de la maison profonde regroupant en un seul bloc et sous un même toit toutes les fonctions de la ferme, s'oppose le concept de la ferme aux fonctions disjointes réparties autour d'une cour centrale.

En milieu rural la cour est ouverte contrairement à des secteurs plus urbains où cette dernière est plutôt fermée. Sur la commune de Saint-Phal, on rencontre des cours ouvertes (aujourd'hui de plus en plus de clôtures viennent les agrémenter) qui par opposition aux cours fermées, les bâtiments ne sont pas jointifs mais séparés les uns des autres par des intervalles ouverts.

Cette disposition est caractéristique des grandes fermes où l'élevage occupe une place importante, ainsi les intervalles facilitaient le passage du bétail et des engins.



un habitat de type rural à étage,



Ce type d'habitat est descendu progressivement dans la hiérarchie sociale, gagnant la bourgeoisie des villes puis la paysannerie moyenne au 18^{ème} et 19^{ème} siècle, avec la maison du maître et ses quatre pans. Cet habitat existe soit avec un étage (type plus riche), soit avec un simple réé de chaussées (type moins riche).

Extérieurement elle présente une façade qui s'ordonne symétriquement par rapport à une entrée centrale et s'élève sur un ou deux niveaux, sous les pentes d'un toit imposant percé de lucarnes. Intérieurement, un couloir central individualise deux pièces au réé de chaussées, l'une servant de cuisine et l'autre de salle de réception.

L'habitation des animaux cesse de se confiner à l'habitation des humains : les granges, les étables, les écuries deviennent indépendantes.

des maisons de type urbain à étage,

Type généralement plus récent (XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles), il est aussi plus urbain et révèle une diversification des activités dans le village. En effet, ce bâti est moins voué à la production agricole qu'à l'artisanat et au commerce. Il recherche plus systématiquement le « passage » et donc l'alignement à l'espace public.

Il se caractérise par la présence d'un étage et d'un ordonnancement strict des ouvertures de même taille. On retrouve ce type d'habitat essentiellement sur l'axe principal de la commune, devant la place centrale.



et des maisons bourgeoises, des villas.



Des maisons de type plus bourgeois du XIX^{ème} qui s'apparente plus à des résidences secondaires voire des villas. Elles sont mises en scène en milieu de parcelle, selon un fonctionnement qui leur est propre. Leur architecture est riche, à étage avec un soin tout particulier donné à l'ordonnancement des ouvertures.

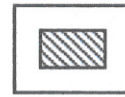
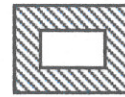
Un bâti récent :

Contrairement aux autres types de bâti, le pavillon ne cherche pas le contact avec l'espace public, pour lui ce dernier n'a qu'un rôle de desserte et non d'échange. En conséquence, le pavillon est érigé au cœur de la parcelle, le plus souvent disproportionnée et s'entoure souvent d'un mur de thuyas. A l'inverse du bâti ancien rencontré sur la commune, le caractère privé de ces habitations se matérialise quasi systématiquement par des clôtures.

Les matériaux évoluent : des façades totalement enduites et des toitures le plus souvent en tuile mécaniques. De formes habituelles R + comble avec un toit à deux pans et parfois des formes plus inhabituelles avec de nombreux décrochements.



Partie bâtie de la parcelle jusqu'au XIX^{ème}



Partie bâtie de la parcelle jusqu'au XIX^{ème}

On trouve une urbanisation linéaire...



L'organisation du bâti récent s'effectue au coup par coup le long des réseaux et des voies. Il s'agit là d'une implantation plus aléatoire répondant à une logique d'opportunité foncière.



Elle se fait sans logique prédefinie, là où les réseaux sont accessibles. Il en résulte souvent un certain mitage de l'espace. Le village par cette dynamique s'étire sans constituer de véritables quartiers aux arrières.

des extensions pavillonnaires...



On les retrouve à l'entrée du village par la RD27 en venant de la RN77. Il s'agit d'opérations locatives de l'OPAC réalisées en deux temps. Au milieu des années 70 une première phase fut réalisée avec une 15^{aine} de logements et entre 1994 et 1995, une série de 4 nouveaux logements.

L'organisation générale des lotissements s'est faite autour d'une raquette de retournement typique des années 70-80.

Harmonie des formes et des couleurs

Des formes et des volumes simples...



Saint-Phal est caractérisée par un **bâti traditionnel généralement longiligne** et connaît que très rarement des décrochements en hauteur. Seule l'église domine par sa verticalité renforcée par son positionnement sur un promontoire. Les toits sont le plus souvent à **quatre pans, ou à deux pans avec croupes**.

Les ouvertures ont une importance dans la présentation de la maison : elles structurent la façade, la rendent symétrique ou irrégulière, les volets l'animent ou soulignent la rigueur et les portes et portails hiérarchisent les accès.

Typique en Champagne-Ardenne, **les baies sont plus hautes que larges**, qu'ils s'agissent des fenêtres, des portes ou des portails de grange. Cette disposition permet un éclairage maximum.

des particularités de ce bâti ancien...

qu'il vente ou qu'il pleuve...



Saint-Phal affiche des formes de toitures parfois dissymétriques, caractérisées par une large avancée du toit sur le mur plus bas, c'est ce qu'on nomme : **Toiture à « basse-goutte »**.

Cet agencement se situe le plus souvent et logiquement sur le pan du toit situé à l'ouest pour protéger l'habitat contre la pluie et le vent.

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



Des toits à croupe apparaissent également sur la commune à de nombreuses reprises.

ponctuellement,



Forme « Capuchon » du Moyen-âge



Les portes cochères illustrent certains bâtis sur cour de la commune de Saint-Phal. Ce sont des porches à arc cintré, en anse de panier avec un entourage en brique le plus souvent.

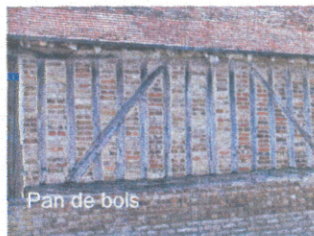
Des toits à deux pans caractérisent le plus souvent les longères et le bâti récent. Certains décrochements audacieux du toit sur des bâtisses viennent illustrer certaines habitations sur la commune.

Et on observe de remarquables bâtisses du **Moyen-âge en forme de « capuchon »**.

Des matériaux variés...



Calcaire et brique



Pan de bois



Torchis crème

A la fois en Pays d'Othe et en Champagne humide, tantôt sur des sols riches en calcaires, tantôt des sols riches en argile, et de plus des forêts abondantes source de matière première avec le bois, Saint-Phal regroupe alors un habitat varié par la nature de ses matériaux.

L'aspect du bâti a donc laissé cour aux tendances de l'époque, aux contraintes financières, économiques, climatiques, aux tendances...

La craie extraite du sol apparaît sur des façades, le plus souvent en association avec **la brique** pour les angles du bâtiment et les encadrements des ouvertures.

En Champagne humide, l'importance des forêts de chênes oriente la construction vers **le pan de bois**, pour lequel on emploie occasionnellement d'autres essences : peupliers, frênes, châtaignés.

Les sols argileux permettent la fabrication **de torchis crème**, mais on retrouve sur la commune l'alliance du bois avec des matériaux variés : brique, craie, silex et pierre.



Terre cuite et craie s'allient sur certaines habitations, pour créer d'harmonieux décors appelés : « **Damiers champenois** ».

La tuile plate était produite autrefois sur place, avec les deux briqueteries-tuileries présentes sur le hameau de Pont-aux-Verriers.



Et de l'ardoise, matériau précieux apprécié pour sa légèreté et utilisé sur des édifices exceptionnels. Encore rare aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, elle est mise à la mode au XIX^{ème} grâce à la généralisation des transports (canaux, chemin de fer...).

8. Un bâti au contact avec la nature...

Groupé, mais aéré....

L'habitat sur la commune de Saint-Phal est globalement groupé, mais affiche une organisation lâche par la présence de nombreux espaces verts privés ou publics aérant la structure urbaine.

Les cours, les bosquets, les parcs, les vergers et les pâtures participent à cette organisation et contribuent à la préservation de la qualité du cadre de vie, garant de la relance de l'attractivité de la commune.

Les espaces verts privés



Par la mutation des corps de ferme, aujourd'hui des résidences principales, les « **usoirs** » autrefois nécessaires au travail de la ferme ou de certains artisans, offrent de nombreux espaces verts le plus souvent entretenus. Le maintien de ces retraits en jonction à la voie et sans clôture crée des ambiances intéressantes grâce à des transitions entretenues et harmonieuses entre l'espace privé et la voirie. L'habitant associe son domaine à celui de la commune : **l'espace public**.

En contradiction avec l'organisation type des constructions récentes, on rencontre sur Forêt-Chenu des constructions érigées au cœur de la parcelle, mais non clôturées, s'associant comme le bâti ancien à l'espace public. Cette transition s'effectue harmonieusement avec un soin tout

particulier apporté au traitement paysager de leur « propriété ».

Des pâtures encore présentes sur les parties urbanisées favorisent et maintiennent l'équilibre entre les espaces urbanisés et agricoles. Ces espaces encore intacts du fait de leur humidité parfois importante, constituent de remarquables réserves d'espaces verts.



Des vergers coexistent, encore aujourd'hui, avec le bâti au cœur du village où sur le pourtour, créant un équilibre entre l'espace urbanisé et l'espace naturel.

Les espaces verts publics



Les espaces verts publics sont représentés soit par des équipements communaux (terrains de foot), soit par des lieux gazonnés ponctués d'un puits, d'un monument..., soit par des petites places aux carrefours ou le long de certaines voies avec des arbustes, des arbres ou des parterres de fleurs.

Les mares maintenues et entretenues s'ajoutent à ces espaces verts ainsi que les **cheminements piétonniers** et de randonnées...

Autrefois, l'entrée majestueuse d'un château, puis par un jeu de circonstances, un **champs de foire renommé**. Saint-Phal a su préserver intact ce véritable « **poumon vert** » sur la place centrale.



Un patrimoine bâti remarquable...

Un patrimoine communal riche et conservé

De la seigneurie de Saint-Phal il ne reste plus que des textes, des gravures, des cartes, le nom d'une place « allée du Château », une toponymie : vignes du Château...

Néanmoins, on retient de Saint-Phal des bâtiments remarquables inachevés pour certains mais préservés dans l'ensemble.



Saint-Phal dispose de riches vestiges du passé encore bien conservés : **l'église de la Sainte Trinité** qui date de la renaissance est bien conservée, **le bâtiment de l'école**, **un pigeonnier** à l'entrée de la commune...

Un bâti diversifié



La commune dispose d'un patrimoine bâti, illustrant les différentes phases d'urbanisation.



Un patrimoine industriel

Les sols très argileux de la région ont été à l'origine de l'implantation d'une industrie très prospère de fabrication de tuiles et de briques (deux sur Pont-aux-Verriers). Ces établissements sont aujourd'hui fermés et les bâtiments inoccupés.



Sur le bourg, en direction de Chamoy, une scierie avait été fondée vers 1905/1910, et par la suite transformée en usine de fabrication de poudre de lait puis de déshydratation de Luzerne. Aujourd'hui plus aucune activité et certains locaux accueillent des logements occupés.

Le devenir de ces bâtiments doit être au centre d'une réflexion globale sur la commune.

9. Paramètres environnementaux sensibles

Servitudes d'utilité publique :

Servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel et culturel

- Servitudes A 1 relatives aux forêts soumises au régime forestier

Elles concernent :

- La forêt communale de Chamoy
- La forêt domaniale de Chanay

Application aux bois et forêts soumis au régime forestier, des diverses dispositions du code forestier, prévoyant en vue de leur protection, un certain nombre de limitations à l'exercice du droit de propriété concernant l'installation de bâtiments.

Sont soumis au code forestier :

- les bois, forêts et terrains à boiser qui font partie du domaine de l'Etat ou sur lesquels l'Etat a des droits de propriété indivis ;
- les bois et forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution et les terrains à boiser, appartenant au Département, aux communes, aux sections de communes, aux établissements publics, aux sociétés mutualistes et aux caisses d'épargne, ou sur lesquels ces collectivités et personnes ont des droits de propriété indivis.

- Servitudes AC 1 attachées à la protection des monuments historiques

L'église de Saint-Phal (XVI^{ème} siècle) est classée monument historique en date du 26 décembre 1985 et génère un périmètre de protection de 500 mètres. Sur la commune de Chamoy, l'église génère un périmètre de protection de 500 mètres et concerne la partie située à l'extrême ouest du finage de la commune de Saint-Phal.

Procédure :

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription à l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude « abords » dont les effets sont visés à l'article L 621-31 et L 621-32 du code du patrimoine.

Effets de la servitude :

Obligation pour les propriétaires de tels immeubles, de solliciter l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien, peinture, aménagement des toits et des façades, etc....) de toute démolition et de tout déboisement.

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager ou déclaration préalable la dite autorisation ne peut être délivrée qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

- Servitudes AS 1 relatives aux périmètres de protection des captages

Elles concernent les périmètres de protection de captage d'eau instaurés par arrêté préfectoral n°90-3544A.

Les différents périmètres de protection sont les suivantes :

- le périmètre de protection immédiate, dans lequel les activités sont interdites
- le périmètre de protection rapprochée, dans lequel les activités sont interdites, réglementées ou autorisées
- le périmètre de protection éloignée, dans lequel les activités sont réglementées

Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

- **Servitudes EL 7 attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales**

Elles concernent :

- La RD n°1 - approbation du 2/05/1889
- La RD n°27 - approbation du 2/05/1889
- La voirie communale – approbation du 29/05/1889

Les plans d'alignement fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées, portent attribution immédiate, dès leur publication, du sol des propriétés non bâties à la voie publique et frappent de servitude de reculement et d'interdiction de travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs (immeubles en saillie).

- **Servitudes I 4 relatives aux canalisations électriques**

Elles concernent :

- la ligne 63 kv Avreuil – Creney 1

Les servitudes d'ancrage, d'appui de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :

- aux travaux déclarés d'utilité publique
- aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des Départements, des communes ou des syndicats de communes.

- **Servitudes PT 3 relatives aux réseaux de télécommunications**

Elles concernent les artères principales du réseau France Télécom ;

Sur le domaine privé, la présence d'une artère entraîne une servitude non 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 constructions, 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 TÉLÉCOM, Champagne-Ardenne.

- **Servitudes T 1 relatives au chemin de fer**

Elle s'applique à la ligne SNCF.(ne fonctionne plus sur Saint-Phal depuis 1991).

Informations utiles

- **Les entrées de ville**

Depuis le 1^{er} janvier 1997, les dispositions de l'article 52 de la loi n°95.101 du 2 février 1995 (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme) relatif au renforcement de la protection de l'environnement, sont applicables sur le territoire des communes traversées par une ou des voies dites à **grande circulation**. Cette loi a pour principal objectif de réaliser des aménagements de qualité aux abords des principaux axes routiers.

Les dispositions de cet article prévoient qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou les installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Sur la commune, elles concernent les espaces voisins de la RN77.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, de fixer des règles d'implantation différente de celles prévues par l'article L 111-1-4 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des thèmes suivants : Les nuisances, la sécurité, la qualité de l'urbanisme, la qualité architecturale, la qualité des paysages...

- **Le bruit**

Le territoire de Saint-Phal est traversé par la RN77 classée voie bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral du 10 mai 2001. Cela signifie que toute construction d'habitation comprise dans une bande de 100 mètres par rapport aux bords de la chaussée, devra respecter des normes de protection acoustique.

- **Lutte contre l'incendie**

Pour permettre une intervention efficace des sapeurs-pompiers en cas d'incendie, d'accidents ou d'opérations diverses, il convient de respecter les prescriptions essentielles suivantes :

- Concevoir les voies de circulation de manière à permettre l'accessibilité des bâtiments à construire aux engins d'incendie et de secours en respectant les caractéristiques minimales des voies engins (cas général) et des voies échelles (portions de voies engins permettant l'accessibilité aux bâtiments élevés).
- Assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments constituant des risques moyens avec au moins 120 m³ d'eau disponible durant 2 heures

Pour cela il est nécessaire d'avoir soit :

- un réseau de distribution d'eau suffisant
- des réserves d'incendie naturelles ou artificielles utilisables en toute saison

Pour les établissements à risque particulier d'incendie, les besoins en eau peuvent être plus importants.

Tous les points d'eau doivent être : efficacement signalés et régulièrement entretenus sous la responsabilité du maire de la commune.

- **Paysage et espaces naturels**

la commune abrite :

- la ZNIEFF de type I « Pelouses et pinèdes de Sommeval et de Saint-Phal »,
- la ZNIEFF de type I « Pelouses et pinèdes de la côte du pays d'Othe »
- la ZNIEFF de type I « Etang et bois du Perchois »
- la ZNIEFF de type II « Massif forestier de Rumilly, Aumont, Jeugny, Crogny et Chamoy ».
- la ZNIEFF de type II « Forêt d'Othe et ses abords »
- la ZNIEFF de type II en cours d'instruction « Vallée de l'Armanche de Chaource à Saint-Florentin » qu'il conviendra de prendre en compte dans le cadre de la préservation de l'environnement tout comme la Vallée de la Vanne et ses Tourbières »

Par ailleurs, il existe un arrêté préfectoral de protection de biotope du 30/10/1990 relatif aux Pelouses de Sommeval.

- **Assainissement - Eaux pluviales – Eau potable**

La commune est alimentée en eau potable à partir d'un puits situé sur son territoire au lieu-dit « la Haie Moncheuse »

Ce captage fait l'objet d'un périmètre de protection instauré par arrêté préfectoral. La mise en place d'une unité de traitement des eaux est en projet pour régler des problèmes de pollution aux pesticides.

La commune est assainie par assainissement non collectif. Le zonage d'assainissement a été lancé comme convenu avant le 31 décembre 2005 et prévoit un assainissement non-collectif sur l'ensemble de la commune.

- **Equipement scolaire**

La commune fait partie d'un regroupement pédagogique avec Montigny-les-Monts et Chamoy et dispose d'une école maternelle comprenant deux classes pour un effectif de 57 élèves.

- Réseau de télédiffusion

Il est important que soient établies ou préservées les conditions normales de réception des émissions télévisées dans toutes les zones concernées par un projet de construction ou dans leur voisinage.

- Itinéraires de randonnée

Les chemins ci-après ont été classés au plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnée par délibération du Conseil municipal en date du 26 mars 1987.

- chemin vicinal n°4 section AB,
- chemin vicinal n°6 section AC,
- chemin vicinal n°2 dit « Haut du parc » section F,
- chemin rural n°41 dit « du cimetière » section YD,
- chemin rural n°46 de Chamoy à boue section ZL,
- chemin rural n°12 section ZL,
- chemin rural n°44 section ZL,
- chemin rural dit « de la voie d'en bas à la vendue » section ZD,
- chemin rural de Fays-la-Chapelle à la Loge Pomblin,
- chemin rural n°4 de Saint-Phal à Crésantignes,
- chemin rural de Saint-Phal à Troyes,
- chemin de Fays-la-Chapelle à la Loge Pomblin

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

- Voirie

Pour des raisons de sécurité, et afin de maîtriser la modération de la vitesse des véhicules en agglomération, la création de toute nouvelle voirie devra prendre en compte une largeur d'emprise strictement nécessaire pour assurer la ou les fonctions de la future artère.

Le projet devra tenir compte des études **du tracé de la liaison autoroutière Troyes/Auxerre/Bourges**, notamment la bande de 300 mètres retenue par décision ministérielle.

(se reporter à la cartographie en annexe p.84 du projet autoroutier)

- Sites archéologiques

Sur le territoire de la commune de Saint-Phal, 14 sites ou indices de sites archéologiques ont été recensés et sont localisés. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait rien préjuger de découvertes futures.

- Bâtiment d'élevage

Il existe plusieurs bâtiments d'élevage sur la commune.

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.**

De plus, selon le Règlement Sanitaire Départemental, les abris pour animaux devront être situés à une distance de 50 mètres des immeubles occupés ou habituellement occupés par des tiers (par ex : abri pour un cheval).

(se reporter en annexe p.85 et 86, localisation des bâtiments agricoles)

Au regard de l'analyse paysagère et urbaine...

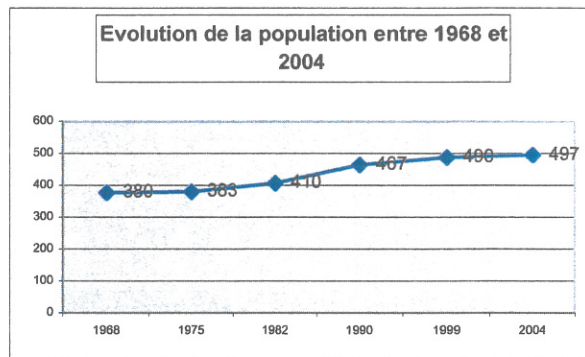
- **Préserver les éléments structurants du paysage naturel** (la plaine, le ruisseau, étangs et mares, le bocage, les boisements sous toutes ses formes) et **accompagner de manière équilibrée certaines de leurs contraintes** (zone humide...)
- L'ensemble des milieux humides doit être protégé et maintenu, qu'ils exercent des contraintes ou non. **La fragilité du paysage en Champagne humide (forêt, étangs, de nombreuses ZNIEFF) doit être prise en compte.** Il s'agira de limiter toute extension de l'urbanisation sur ces espaces sensibles.
- Prendre en compte **la topographie descendante** sur certains secteurs de la commune rendant difficile toute extension de l'urbanisation.
- **Les perspectives, les entrées de village sont autant de points de vues à entretenir et à préserver** dans la recherche de la qualité du cadre de vie, nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti.
- Pour cela, **les végétations à proximité et au cœur du village** (haies, vergers, jardins, bosquets) doivent être préservées. Elles ont pour rôle **de fixer les limites** de l'espace bâti, **de dissimuler** tout élément disgracieux, **d'aérer le village**, d'intégrer les différentes constructions et **de mettre en valeur** certaines d'entre-elles. Il en est de même pour tous les espaces verts privés et publics au sein de la commune
- **Préserver les formes remarquables** du bâti et **limiter les réhabilitations maladroites**, dommageables pour la qualité du site.
- **L'Église de Saint-Phal est classée monument historique.** Autour d'elle, un périmètre de protection de 500 mètres s'exerce. Une attention particulière devra être portée aux modifications du bâti et toutes nouvelles constructions.

10. La Démographie : une commune en perte de vitesse

a) Une croissance démographique ralentie

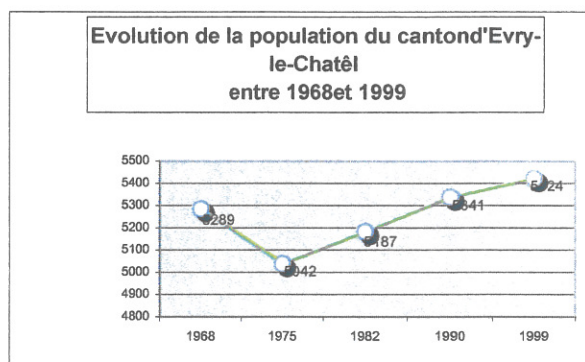
La commune de Saint-Phal connaît une évolution positive de sa population depuis plus de 30 ans. Toutefois, cette croissance reste modeste puisque seuls 110 habitants supplémentaires sont venus s'ajouter en l'espace de 30 ans.

Entre 1968 et 1999, la population augmente de 22.4%, soit une croissance de 0.7% par an.

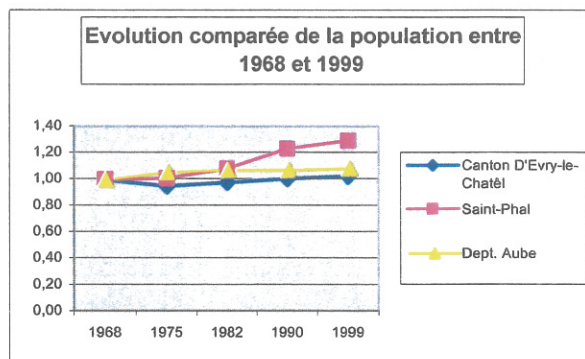


A l'échelle du canton, la tendance est similaire malgré une érosion démographique entre 1968 et 1975.

A partir de 1975, la croissance reprend timidement de l'ordre de 0.3% par an pendant plus de 20 ans.



L'analyse comparée de la population indique un rythme démographique plus soutenu sur Saint-Phal, dépassant depuis 1982 ceux du canton et du département positif néanmoins.

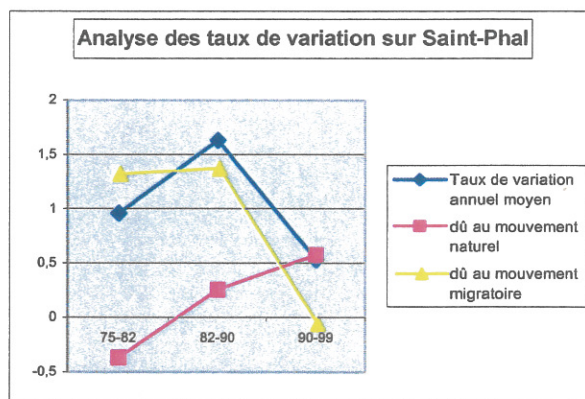


b) Un renouvellement démographique maintenu

L'analyse des taux de variation permet d'apporter des explications aux tendances observées sur la commune.

La comparaison du solde naturel avec le solde migratoire nous donne des informations sur :

- l'évolution positive ou négative de la population,
- l'attractivité du territoire par l'évolution du solde migratoire,
- le dynamisme de la population en terme de natalité.



Entre 1975 et 1990, la Croissance régulière de la population résulte principalement de l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune. L'arrivée de jeunes ménages a ensuite permis grâce aux naissances de retrouver, entre 1982 et 1990, un solde naturel positif.

Entre 1990 et 1999, le renversement du solde naturel et migratoire s'observe, créant une nouvelle dynamique au sein de la commune. En effet, le solde migratoire qui jusqu'ici tirait vers le haut la démographie communale, est devenu négatif. L'évolution de la population jeune est due, durant cette période, à la dynamique démographique interne générée par les naissances croissantes.

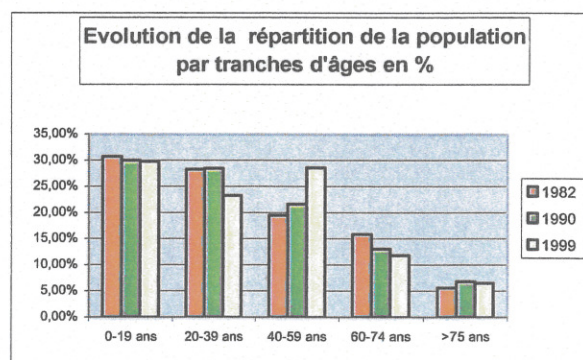
Autrefois attractive, la commune de Saint-Phal s'essouffle ces dernières années, laissant présager une érosion démographique pour les prochaines années (le taux de variation annuel moyen est passé de 1.64 entre 1982 et 1990 à 0.54 entre 1990 et 1999).

c) Une population néanmoins jeune...

L'analyse de la population par tranches d'âges indique certaines évolutions :

- Des jeunes toujours majoritaires, mais en baisse,
- une hausse des 40-59 ans sur la dernière période
- une baisse de la part des + 60 ans

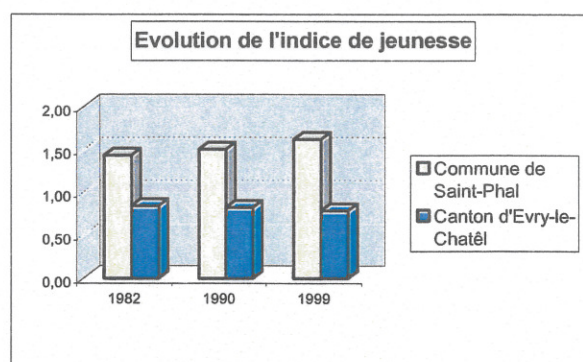
L'évolution de la répartition de la population par classes montre un recul des jeunes, en particuliers des 20-39 et un renforcement significatif des 40-59 ans



La tranche d'âge des 20-39 ans sera à surveiller car plus prometteuse pour la dynamique future de la démographie. Le phénomène de vieillissement se fait quant à lui sentir dans un avenir proche.

Le caractère jeune de la commune, bien que fragile, se maintient exclusivement avec la dynamique démographique interne, d'où l'augmentation des structures familiales avec un deuxième ou troisième enfants.

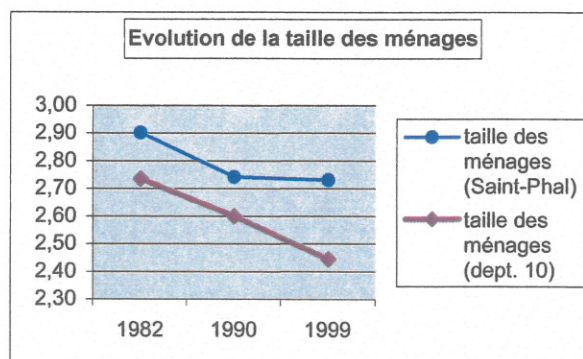
L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) augmente régulièrement depuis 1982, dépassant depuis largement celui du canton.



d) familiale....

A l'instar du phénomène départemental et national, de décohabitation, la taille des ménages est en baisse sur la commune.

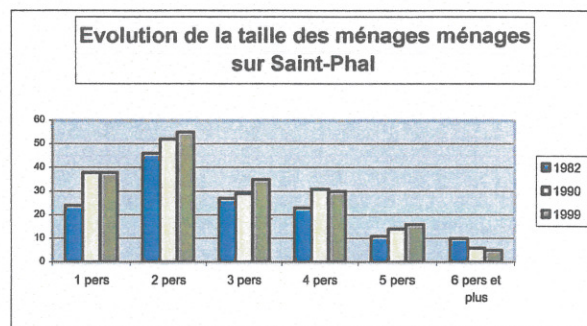
Toutefois, Saint-Phal marque un répit dans cette évolution négative en maintenant à 2.7 son taux d'occupation pendant la dernière période intercensitaire. Les naissances plus nombreuses entre 1990 et 1999 permettent cette tendance positive.



Les effets d'une telle stagnation sont visibles dans l'évolution de la taille des ménages.

Entre 1982 et 1999, la part des grands ménages a augmenté, confirmant les naissances multipliées chez les jeunes couples.

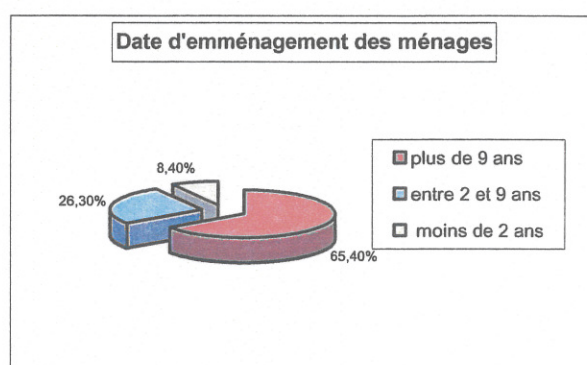
En 1999, la composition des ménages de Saint-Phal se caractérise par un équilibre entre les ménages de petites tailles (1 et 2 personnes) et les ménages de grandes tailles (3 à 6 et plus), respectivement 51,9% et 48.1%.



e) Des ménages peu mobiles...

L'analyse de la date d'emménagement des ménages confirme la perte d'attractivité sur Saint-Phal.

Sur l'ensemble des ménages recensés, plus de 65% ont emménagé avant 1990 et environ 35% après 1990, dont 8.4% entre 1997 et 1999.



f) ...et des effectifs scolaires

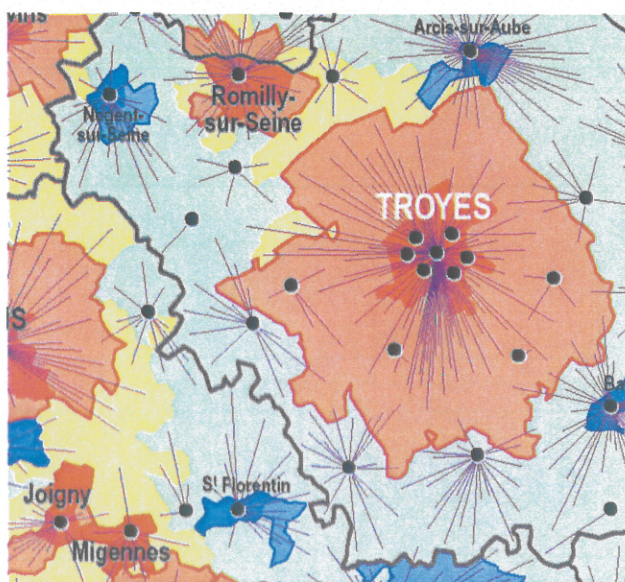
Le taux d'évolution démographique dû au solde naturel en augmentation sur la commune participe au renouvellement de la population, mais également au maintien des effectifs scolaires.

	0-4 ans	5-9ans	10-14 ans	15-19 ans
1982	21	21	50	34
1990	26	32	34	48
1999	19	45	44	38

Pour la tranche des 0-4 ans, l'évolution entre 1990 et 1999 montre une baisse des effectifs. Cette situation, doit mettre en alerte la commune sur l'importance d'attirer de nouveaux jeunes couples sur la commune afin de contrer, malgré la part des moins de 20 ans encore dynamique, le devenir des équipements, si le nombre de naissances diminuait.

11. L'Economie : une commune multipolarisée

a) L'environnement économique



Espace à dominante urbaine

Aires urbaines (définition simplifiée)

Pôles urbains (354 pôles représentant 3 100 communes)
Unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus.

Couronnes périurbaines (10 800 communes)
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine.

Communes multipolarisées (4 122 communes)

Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

Espace à dominante rurale

Aires d'emploi de l'espace rural (définition simplifiée)

Pôles d'emploi de l'espace rural (325 pôles représentant 973 communes)
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1 500 emplois ou plus.

Couronnes des pôles d'emploi de l'espace rural (832 communes)
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire d'emploi de l'espace rural.

Autres communes de l'espace à dominante rurale

Communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine, ni à une aire d'emploi de l'espace rural.
(16 730 communes)

La commune de Saint-Phal est sous influence directe du pôle de proximité de Troyes.

Activités commerciales et services :

- Commerces : café-restaurant, garage
- Agence postale
- Médecin...

Entreprises, artisanats...

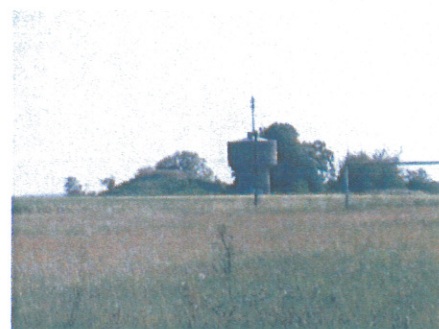


- Atelier boucherie
- Garage Mocquery
- Traiteur (la Commanderie)
- Manpower, service administratif
- ISECO
- Menuiserie industrielle Lambert
- Profession agricole : 5 exploitants agricoles

Equipements d'intérêt général, structures intercommunales et associations locales :

Les structures publiques :

- Communauté de communes du Val d'Armance
- Mairie
- Ecole : regroupement pédagogique avec Chamoy et Montigny-les-Monts. Sur Saint-Phal on retrouve la maternelle avec la petite, moyenne et grande section.



Les structures Sportives et loisirs :

- Chemin de randonnée
- Terrain de foot



Fonctionnement technique de la commune

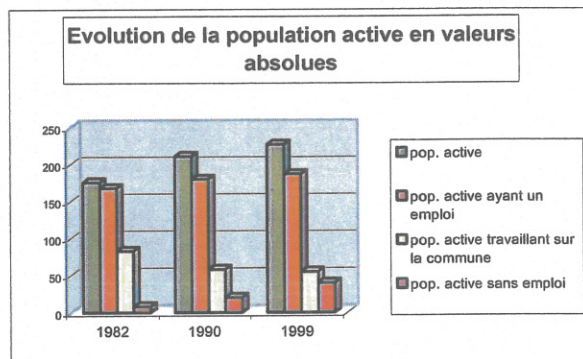
La commune a un assainissement non-collectif. La commune vient de s'engager dans la réalisation de l'étude de zonage, dont le non-collectif sur l'ensemble de la commune est retenu.

Le réseau d'adduction en eau potable est géré en régie par la commune, dans le cadre du Syndicat des eaux de Chamoy/Saint-Phal. Le puits se situe sur le territoire au lieu dit « la Haie Moncheuse ».

b) Une population active vieillissante...

La population active occupée représente 187 personnes sur une population totale de 490 habitants en 1999, soit un pourcentage de 38.2%. Saint-Phal compte à cette même période 40 chômeurs, un chiffre en hausse depuis 1982.

La part d'actifs n'a cessé d'augmenter dans le temps, mais de manière modérée.



	1982	1990	1999
20-39 ans	92	117	103
40-59 ans	63	81	119
60 et plus	15	3	2

L'analyse du taux d'activité selon les classes d'âge confirme la tendance de perte d'attractivité de la commune. A l'instar de l'augmentation entre 1982 et 1999 du taux d'activité chez les 40-59 ans, le taux d'activité chez les 20-39 montre certains signes de faiblesses au dernier recensement.

La population active travaille essentiellement sur d'autres communes du département (125 actifs occupés). Sur l'ensemble de ces actifs, 55 travaillent sur la commune de résidence, une proportion qui tente de se maintenir.

La population travaillant sur la commune a fortement diminué entre 1982 et 1990, son effectif semble désormais se stabiliser entre 1990 et 1999. Saint-Phal offre 225 emplois sur la commune, soit un taux d'emplois de 1.20 (le ratio du nombre d'emplois pour le nombre d'actifs ayant un emploi).

De nombreux actifs travaillant sur la commune proviennent d'autres communes. Dans l'avenir ces personnes pourraient s'installer sur la commune afin d'être plus proche de leur lieu de travail et ainsi permettre de conforter la dynamique démographique.

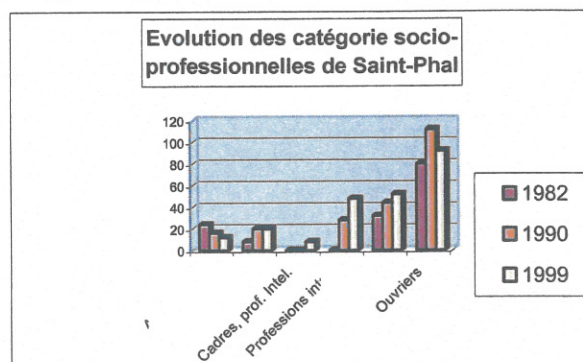
Saint-Phal affiche un pourcentage d'actifs occupés supérieur à la moyenne cantonale, 36.5%, mais inférieur à la moyenne départementale, 39.5%.

c) Une forte représentativité des emplois dits « urbains »

Le statut « résidentiel » de la commune s'exprime principalement par un profil socio-économique atypique pour son contexte rural.

Une large place est donnée aux ouvriers, quant aux cadres, employés et professions intermédiaires, ils connaissent une augmentation exceptionnelle.

Les activités locales, commerce/artisanat connaissent une hausse de leur part depuis 1990 et les agriculteurs ont, au contraire, une tendance à la baisse.



12. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée

a) Une croissance modeste du parc de logements

Entre 1990 et 1999, la population de Saint-Phal a connu une évolution de 4.7%, soit 23 habitants supplémentaires. Cette augmentation n'a pas eu comme corollaire une hausse du parc de logements. Le nombre total de logement a diminué passant de 218 à 208.

b) Une vocation résidentielle accentuée

L'évolution du parc de logements de Saint-Phal est caractérisée par :

- une hausse des résidences principales,
- une baisse des résidences secondaires,
- une baisse des logements vacants.

Entre 1990 et 1999, 9 résidences principales sont venues s'ajouter au parc déjà existant.

La baisse du parc de logement s'explique par :

- un changement d'affectation des logements vacants et des résidences secondaires en résidences principales
- des nouvelles constructions viennent alimenter le parc de résidences principales.
- ou la disparition de logements devenus inhabitables ou ne servant plus à l'habitation

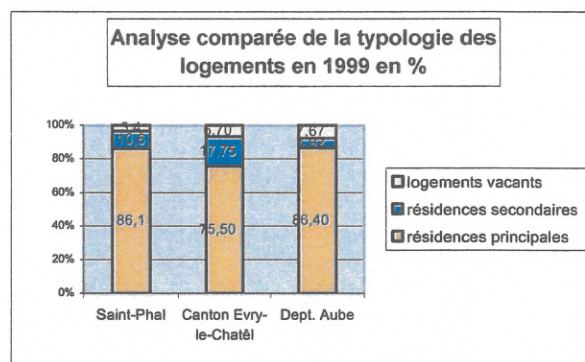
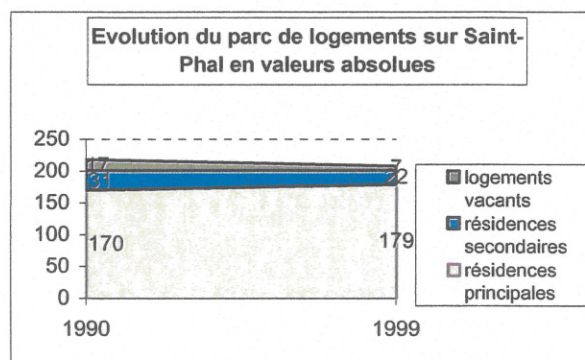
Malgré un taux de résidences principales important, augmentation n'est guère que de 9 résidences principales supplémentaires en 9 ans

Le caractère rural de la commune s'exprime dans la répartition de son parc de logements.

Saint-Phal possède un taux de résidences principales supérieur à celui du canton.

Toutefois, l'attractivité du canton est en moyenne supérieure à celle de la commune du fait de son nombre de résidences secondaires plus important.

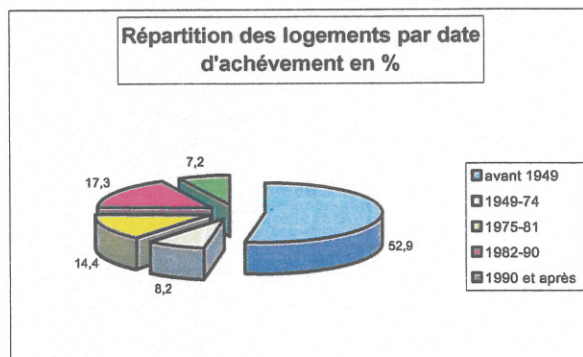
Pour le département, plus le caractère urbain s'affirme, plus le nombre de résidences secondaires diminue.



b) Des logements anciens

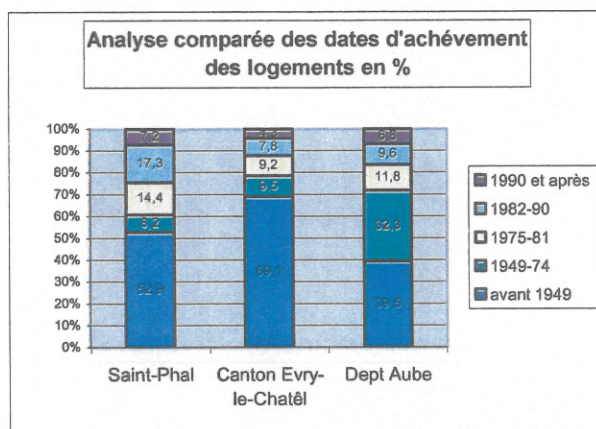
La répartition par date d'achèvement des constructions se caractérise par :

- un parc majoritairement ancien,
- une part de logements d'après-guerre modeste, soit 8.2% du parc
- entre 1975 et 1990, une période d'élargissement rapide du parc, 31.7% du parc
- un parc récent diminué, 7.2%



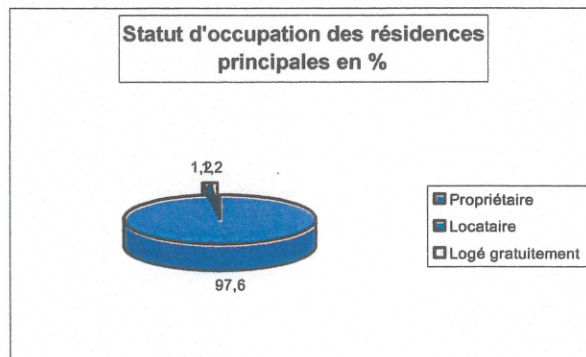
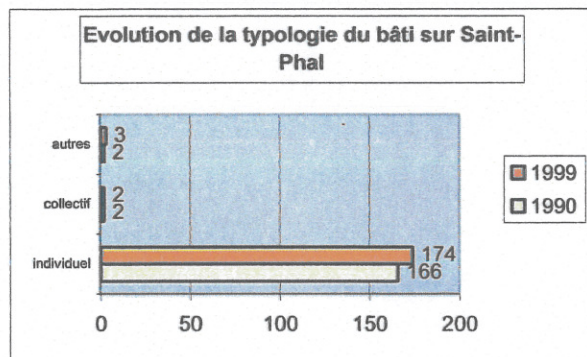
Après les opérations résidentielles réalisées entre 1975 et 1990, le faible renouvellement du parc pavillonnaire, le manque de terrains à bâtir, n'ont fait que limiter aujourd'hui les possibilités de construction et de développement de la commune et entraîner une augmentation du prix du foncier.

De plus la faiblesse persistante du parc locatif décourage la venue ou le maintien sur la commune de candidats à l'implantation (jeunes ménages).

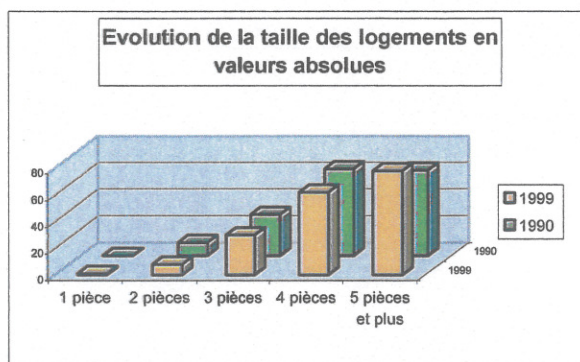


L'analyse comparée de la répartition des logements par année d'achèvement indique que Saint-Phal possède un parc de logements moins ancien que celui du canton. Le rythme de construction récent est toutefois supérieur à celui du canton et du département.

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



98% des logements ont été édifiés sous forme d'habitat individuel et à 98% en accession à la propriété. La part de collectif est minime, et le locatif est quasi inexistant.



Les grands logements (4 pièces et plus) regroupent près de 70% des résidences principales en 1999.

Au regard de l'analyse socio-démographique...

- La nécessité **d'affirmer une attractivité naissante**, en vue des demandes actuelles (3 demandes en moyenne de terrains à bâtir par semaine).
- **Conforter l'augmentation de la population**, tout en **respectant l'identité de la commune et la configuration urbaine**
- Dans le cadre du regroupement pédagogique, **maintenir les effectifs scolaires afin de rentabiliser aux mieux les équipements**.
- Le nombre de **logements vacants est à prendre en compte en terme de perspectives de reprise** pour augmenter le parc de résidences principales et quelques reconversions de résidences secondaires peuvent être encore attendues.
- Il s'agit également de **favoriser le développement de la construction neuve**, afin de maintenir la dynamique amorcée et l'attractivité qu'exerce la commune.
- **Proposer une offre suffisante et diversifiée de terrains** pour accueillir et maintenir un dynamisme de jeunesse et un nombre important de jeunes actifs (20-39 ans).
- Il s'agit de veiller également à **un équilibre entre la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants par l'ouverture de terrains à l'urbanisation, le développement de la zone d'activité et la consommation des terres agricoles**.
- Intégrer **l'axe grande circulation en terme d'usage et le développement des zones d'activités dans les réflexions de la carte communale**.

13. Etude complémentaire

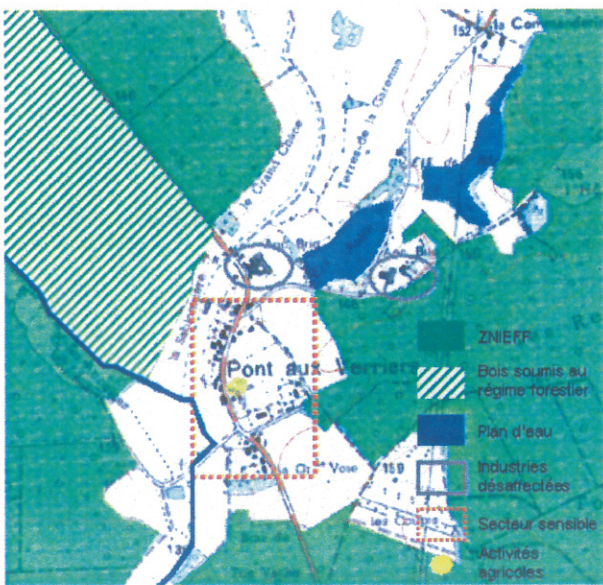
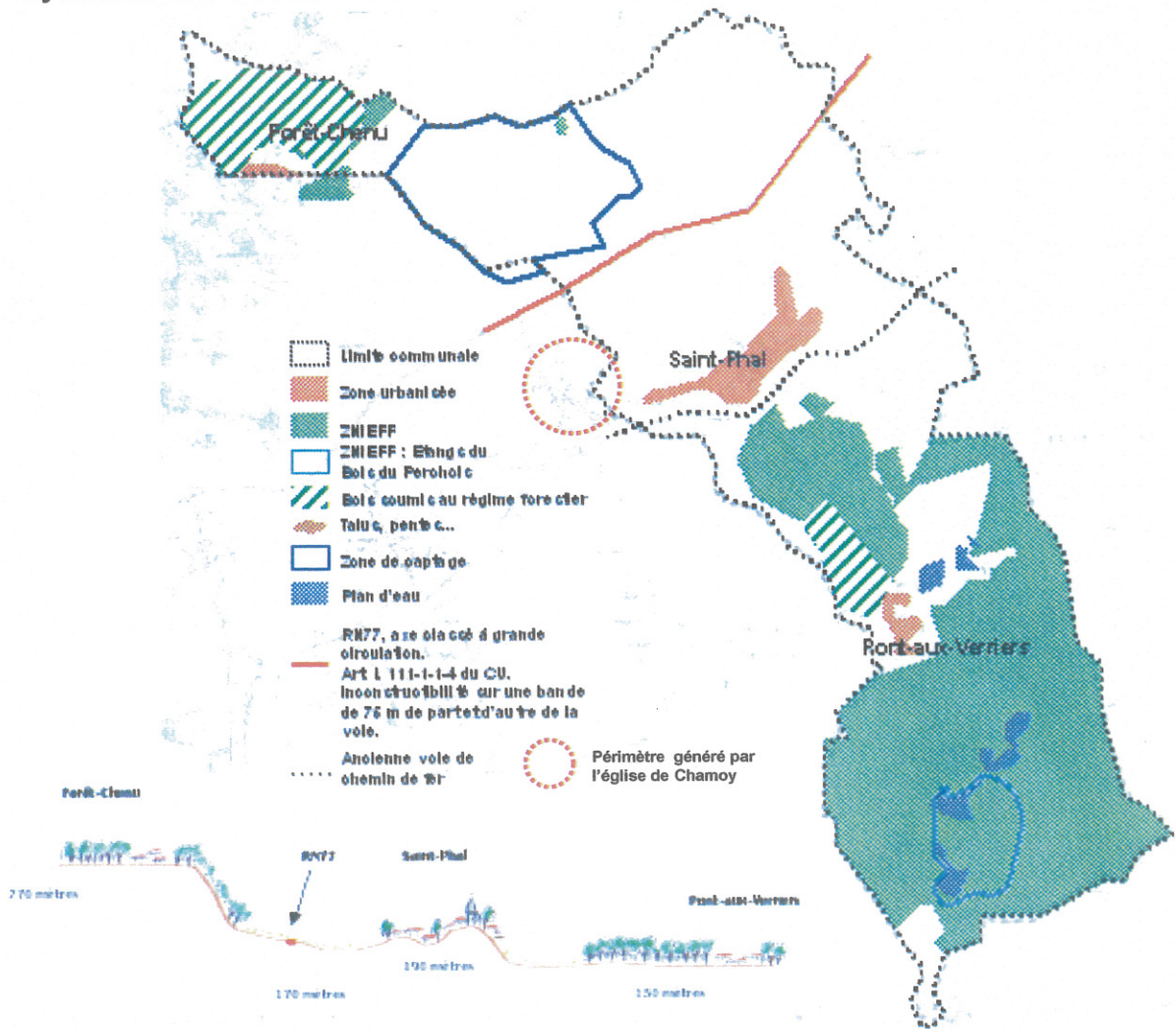
La réunion de travail avec les services associés du 28 octobre 2005 a été précédée par une réunion de concertation avec les principaux exploitants agricoles.

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.



Les servitudes sur le territoire communal de saint-Phal

- Servitudes A 1 relatives aux forêts soumises au régime forestier

Elles concernent : la forêt communale de Chamoy et la forêt domaniale de Chanay

Application aux bois et forêts soumis au régime forestier, des diverses dispositions du code forestier, prévoyant en vue de leur protection, un certain nombre de limitations à l'exercice du droit de propriété concernant l'installation de bâtiments.

- Servitudes AC 1 attachées à la protection des monuments historiques

L'église de Saint-Phal (XVI^{ème} siècle) est classée monument historique en date du 26 décembre 1985 et génère un périmètre de protection de 500 mètres. Sur la commune de Chamoy, l'église génère un périmètre de protection de 500 mètres et concerne la partie située à l'extrême ouest du finage de la commune de Saint-Phal.

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription à l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude « abords » dont les effets sont visés à l'article L 621-31 et L 621-32 du code du patrimoine.

Les informations utiles

- Paysage et espaces naturels

la commune abrite :

- la ZNIEFF de type I « Pelouses et pinèdes de Sommeval et de Saint-Phal »,
- la ZNIEFF de type I « Pelouses et pinèdes de la côte du pays d'Othe »
- la ZNIEFF de type I « Etang et bois du Perchois »
- la ZNIEFF de type II « Massif forestier de Rumilly, Aumont, Jeugny, Croigny et Chamoy ».
- la ZNIEFF de type II « Forêt d'Othe et ses abords »
- la ZNIEFF de type II en cours d'instruction « Vallée de l'Armanche de Chaource à Saint-Florentin » qu'il conviendra de prendre en compte dans le cadre de la préservation de l'environnement tout comme la vallée de la Vanne et ses Tourbières »

Par ailleurs, il existe un arrêté préfectoral de protection de biotope du 30/10/1990 relatif aux pelouses de Sommeval.

- Les entrées de ville l'article 52 de la loi n°95.101 du 2 février 1995 (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme)

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou les installations sont interdites dans une bande 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN77 classée à grande circulation.

- Voirie

Le projet devra tenir compte des études du tracé de la liaison autoroutière Troyes/Auxerre/Bourges, notamment la bande de 300 mètres retenue par décision ministérielle. (cf plan en annexe p. 84)

- Sites archéologiques

Sur le territoire de la commune de Saint-Phal, 14 sites ou indices de sites archéologiques ont été recensés et sont localisés. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait rien préjuger de découvertes futures.

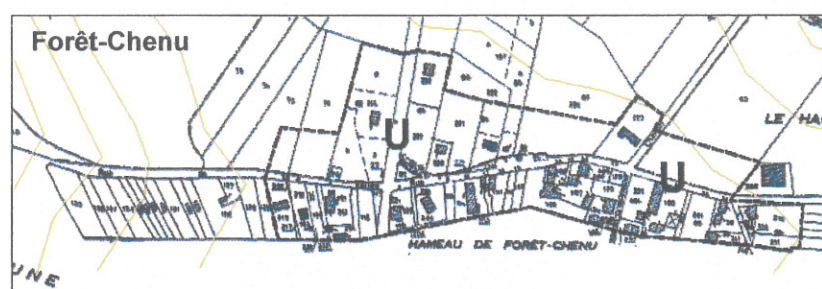
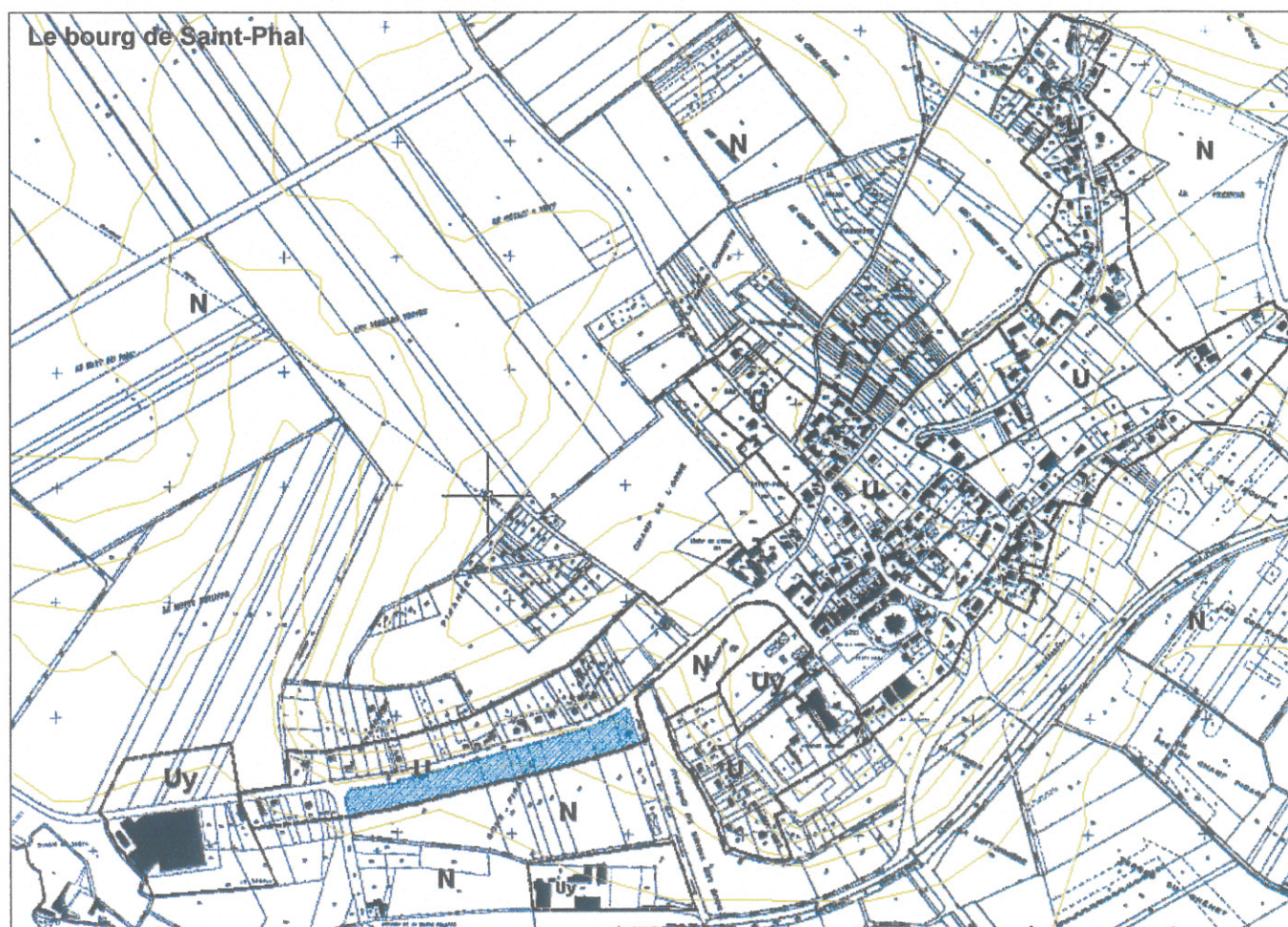
- Bâtiment d'élevage

Il existe 5 bâtiments d'élevage sur la commune.

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.

De plus, selon le Règlement Sanitaire Départemental, les abris pour animaux devront être situés à une distance de 50 mètres des immeubles occupés ou habituellement occupés par des tiers (par ex : abri pour un cheval). (se reporter en annexe p.85 et 86, localisation des bâtiments agricoles)

III. Traduction des projets d'aménagement communal



- U** ZONE URBAINE
- Uy** SECTEUR D'ACTIVITES DE ZONE URBAINE (ARTISANALES, INDUSTRIELLES ou AGRO-INDUSTRIELLES)
- N** ZONE NATURELLE A VOCATION AGRICOLE, FORESTIERE OU DE MISE EN VALEUR DES RESSOURCES NATURELLES
-  ZONES HUMIDES soumises à des prescriptions
-  LIMITE DE ZONE

IV. Eléments législatifs et réglementaires

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"

Les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers

L'article 52 de la loi N° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L 111.1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. L'objectif de cette disposition est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

L'article L 111.1.4 premier alinéa, dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas, dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, dès lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

La commune de Saint-Phal est traversée par la RN77 classée à grande circulation. Tout projet bordant cet axe routier en dehors des espaces déjà urbanisés devra satisfaire aux conditions ci-dessus.

- **Article R. 111-2 du code de l'urbanisme** relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- **Article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme** relatif au site et au vestige archéologique
- **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 obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification

- **la loi "paysage" du 8 janvier 1993** qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage
- **la loi "Barnier" du 2 février 1995** relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme)
- **la loi sur la prise en compte des risques majeurs du 22 juillet 1987**
- **la loi sur l'eau du 3 janvier 1992**
- **la loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992**
- **la loi "bruit" du 13 décembre 1992**
- **la loi sur l'air du 30 décembre 1996**

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
- **la loi solidarité et renouvellement urbain 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.

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.

Les prescriptions particulières

La commune de saint-Phal n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial.

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 Saint-Phal.

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.

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

I. Parti d'aménagement

Au regard du diagnostic les principes retenus sont : • **Protéger le paysage naturel et urbain**

- **Préserver les éléments structurants du paysage naturel** (la plaine agricole, les milieux humides, bocages, les boisements sous toutes leurs formes) et accompagner de manière équilibrée certaines de leurs contraintes (zone humide...)

- La fragilité du paysage en Champagne humide (forêt, étangs, de nombreuses ZNIEFF) doit être prise en compte. Il s'agira de **limiter toute extension de l'urbanisation sur ces espaces sensibles**.

- **Les perspectives, les entrées de villages sont autant de points de vue à entretenir et à préserver** dans la recherche de la qualité du cadre de vie, nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti de la commune.

- **Préserver les formes remarquables du bâti et limiter les réhabilitations maladroites**, dommageables pour la qualité du site.

- **Prendre en compte la topographie descendante** sur certains secteurs de la commune rendant difficile toute extension de l'urbanisation.

- L'Église de Saint-Phal est classée à l'inventaire des monuments historiques. Autour d'elle, **un périmètre de protection de 500 mètres s'exerce**. Une attention particulière devra être portée aux modifications du bâti et toutes nouvelles constructions sur le secteur.

• Conforter le développement démographique et économique

- **Maintenir une attractivité naissante** en vue des demandes actuelles (3 demandes de terrain à bâtir en moyenne par semaine). Pour ainsi **consolider le solde naturel positif**, grâce aux nouvelles entrées sur la commune.

- **Proposer une offre suffisante et diversifiée de terrains** pour accueillir et maintenir un dynamisme de jeunesse et un nombre important de jeunes actifs (20-39 ans).

- Dans le cadre du regroupement pédagogique, **maintenir les effectifs scolaires afin de rentabiliser aux mieux les équipements**.

- Il s'agit également de **favoriser le développement de la construction neuve**.

- Promouvoir une **réflexion en matière de développement économique**.

- **Veiller à un équilibre** entre la nécessité de satisfaire les besoins en logement, en activité économique et la consommation des terres agricoles pour ne pas compromettre leur avenir.

• Préserver l'économie rurale

- Malgré une part de plus en plus faible, l'activité agricole a encore sa place sur la commune. L'exploitation agricole nécessite de ce fait **une limitation des pressions au « grignotage »** des terres agricoles et naturelles.

Justification du zonage, il s'agit que :

La commune de Saint-Phal a défini un secteur constructible à l'intérieur de la zone urbanisée, en respectant les limites actuelles du bourg.

Le périmètre du secteur constructible prend en compte, à la fois les dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et des principes du Règlement National d'Urbanisme.

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.

Secteur constructible (SC) - Dispositions applicables :

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

Le périmètre proposé du secteur intègre l'ensemble des constructions existantes et les parcelles situées à l'intérieur de la zone actuellement urbanisée. Cette délimitation permet de prendre en compte la plupart des "dents creuses" et certaines extensions en accord avec les orientations communales et celles définies par la loi SRU.

Définition du périmètre :

Afin de favoriser une urbanisation harmonieuse et d'assurer une continuité dans l'organisation urbaine actuelle, **les principales règles justifiant les secteurs d'urbanisation retenus et les limites du secteur constructible, sont :**

- **de favoriser l'urbanisation des « dents creuses » afin de recomposer et densifier le tissu urbain** (renouvellement urbain), le tout dans un souci d'utilisation économe des espaces naturels et agricoles (développement durable),
- **de privilégier l'urbanisation le long de la voirie existante** afin de **maîtriser la desserte des parcelles, et fixer des limites cohérentes au bâti,**
- **de limiter les profondeurs de parcelles** à une distance raisonnable de l'emprise de la voie afin d'éviter la construction en «double-rideau» et amener ainsi les constructions à s'implanter le plus en cohérence avec l'environnement urbain immédiat,
- **de limiter l'urbanisation à proximité des bâtiments agricoles et industriels** afin d'éviter toutes nuisances éventuelles, et permettre leur extension,
- **de prendre en compte l'ensemble des contraintes** (topographie, paysage, RN77...),
- **de sauvegarder les points de vue remarquables sur le village** (depuis certaines entrées), et maintenir un équilibre entre le développement urbain, économique et la préservation du paysage intimement lié à l'activité agricole

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