

- 2 MARS 2007

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

SAINT PHAL

Carte Communale



Conclusion enquête publique

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du
22 février 2007

Le Maire



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

20 septembre 2006

e-mail : hd89@wanadoo.fr

Mlle De Oliveira, chargée d'études en urbanisme, HD89/CDHU

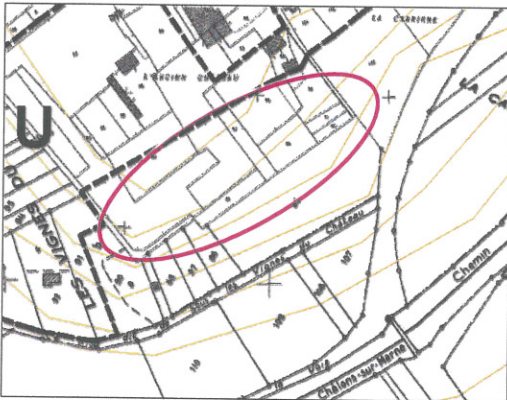
Ordre du jour : réunion post-Enquête Publique

A la demande portée par un groupe de 13 signataires d'une pétition, souhaitant que les parcelles situées au lieu-dit « Sous Pirancey », le long de la route de Chamoy, en vis à vis des parcelles construites aux lieux-dits « la Renardière » et « Le Saucy » ne soient pas classées constructibles, en raison de la nature inondable des terrains et de la vision qu'auraient les habitants situés de l'autre côté de la voie.

A cette demande deux éléments de justification apparaissent : **l'aspect esthétique et le caractère inondable des lieux.**

- **La première**, n'est en rien recevable et suffisante pour permettre le changement de destination des lieux.
- **Pour la deuxième**, le caractère inondable a été analysé 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 certaines prescriptions (le conseil municipal avisera lors de l'instruction dans que les sous-sols ne sont pas recommandés). Une trame bleue le long de cette bande signale sur le plan de zonage cette information.

La justification initiale d'urbaniser ce site, comme il est indiqué dans le rapport de présentation et repris par le commissaire enquêteur, est maintenue: « 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 la traversée de cet espace **«aggloméré»** et ainsi pour eux de 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 » (page 60 du Rapport de Présentation)



- **A la demande de M. Thourey, pour le classement en zone constructible de parcelles au lieu-dit « Sous les Vignes du Château » : 85 à 90 et 39 à 42.**

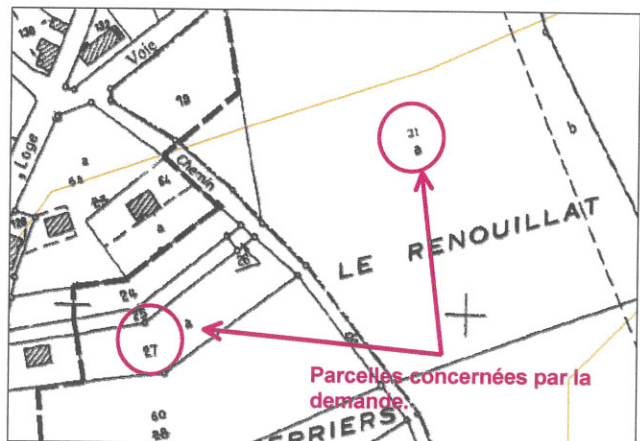
Les terrains sont en pente, en périphérie du bourg, semi-boisés et non viabilisés. S'ajoute à ces caractéristiques d'ordre technique, celles plus visuelles et paysagères. En effet, cet espace naturel offre à Saint-Phal, une façade urbaine de qualité.

Pour ces raisons, cette demande paraît alors irrecevable, et ne justifie pas le classement de ces parcelles en zone constructible.

- **Sur le hameau de Pont-aux-Verriers, la demande concernant les parcelles 21 et 27 au lieu-dit « les Renouillat »**

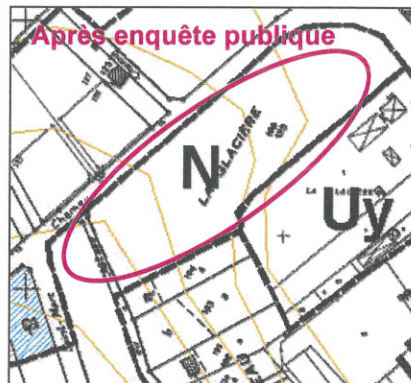
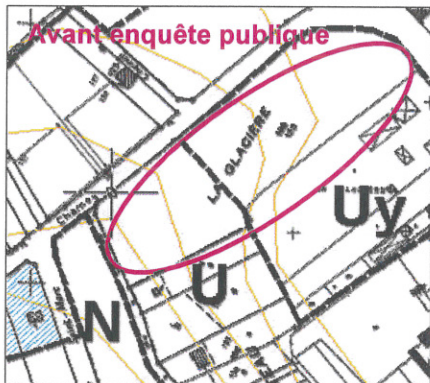
L'éloignement de ces parcelles du hameau, l'absence de viabilisation complète le long du chemin les longeant, ont amené le commissaire enquêteur, mais également le conseil municipal a ne pas répondre favorablement à cette requête.

La commune s'est prononcée sur la nécessité d'urbaniser là où les réseaux sont présents et ainsi ne pas entreprendre des travaux de renforcement injustifiés aujourd'hui.



Pour la demande suivante, le commissaire conseille un classement intermédiaire en N (naturelle et non constructible) permettant de mettre en attente la réflexion nécessaire entre le propriétaire et l'industriel intéressé par la parcelle).

- A la demande concernant le classement en zone U et non Uy (à usage d'activités) de la parcelle 139 située dans le bourg, au lieu-dit de la Glacière :



Située dans les parties actuellement urbanisées, le classement en Uy se justifiait par la présence d'une scierie à proximité, sur la place centrale du village. La menuiserie, n'est pas une installation classée, toutefois la nature des lieux qu'elle côtoie (centre du village, près de l'église et intégrant le périmètre de protection de 500 m généré par son inscription au titre des Monuments Historiques), lui

impose des prescriptions architecturales pour toutes implantations et modifications de bâtiments, et une vigilance sur toute nuisance en particulier sonore pour les riverains.

Le propriétaire souhaite quant à lui, un classement en U, tout en souhaitant conserver cet espace de transition avec les constructions sur place. Cette requête ne justifie pas un classement en U, mais plutôt en N, tel que le préconise le commissaire enquêteur dans l'attente d'une réflexion entre les différentes parties concernées.

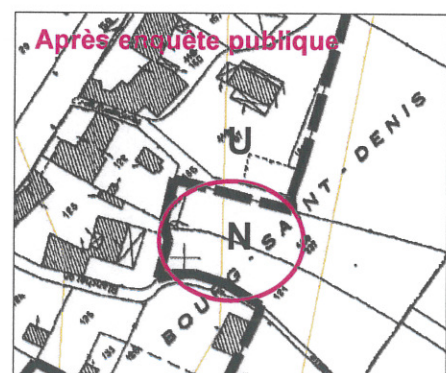
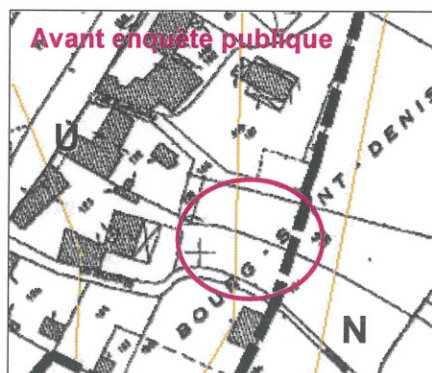
Après discussion, le conseil municipal décide de suivre la proposition du commissaire enquêteur. Le classement en N de l'intégralité de la parcelle 139, au lieu-dit *La Glacière*, permet de créer une transition entre la scierie et les habitations proches de l'autre côté de la voie et conserver également depuis la route de Chamoy une vue valorisante du village situé en hauteur et posé sur un socle verdoyant.

De plus sur la partie basse le caractère humide s'avère et encourage ce classement (Il s'agit là d'un secteur bien plus concerné que celui le long de la route de Chamoy).

Pour les demandes suivantes, le commissaire enquêteur réserve des suites favorables, suivies par le conseil municipal.

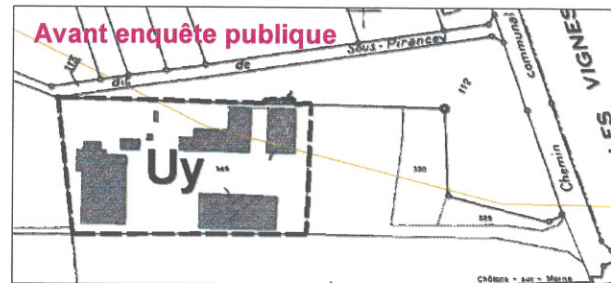
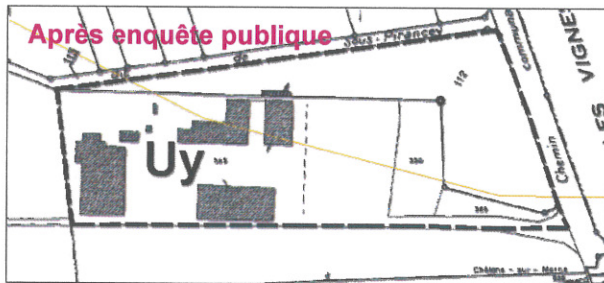
- A la demande concernant les parcelles 120 et 121 au lieu-dit « Bourg Saint-Denis », les propriétaires souhaitent le déclassement de ces parcelles de la zone constructible en non constructible (N) :

En effet, la topographie pentue des lieux, la desserte par un chemin sans issue et très étroit, et le certificat d'urbanisme déposé en 1998 statuant de la non constructibilité du terrain confortent la décision de répondre favorablement à cette demande et classer ainsi les parcelles 120 et 121 en zone N (non constructible).

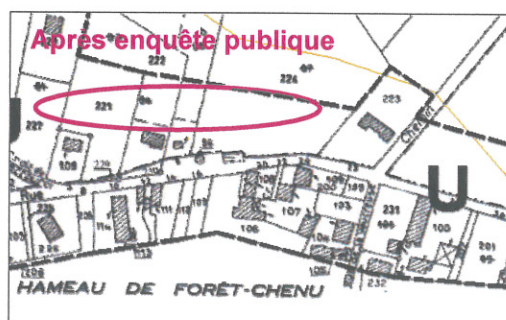
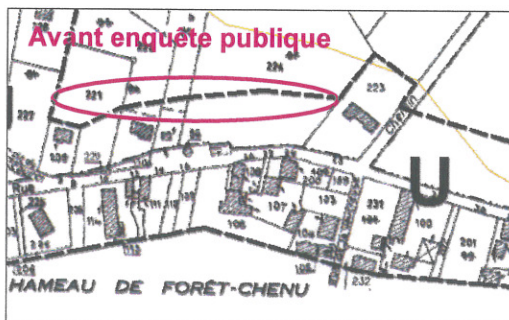


- A la demande de l'élargissement de la zone UY au lieu-dit « Sous Pirancey » pour y permettre d'éventuelles extensions des bâtiments de l'ancienne laiterie :

A cette demande, la limite de la zone Uy, à vocation d'activités, est avancée jusqu'au chemin de desserte afin de permettre dans l'avenir un développement optimal de l'activité, avec un accès direct de la zone sur un chemin communal, à l'ouest et un chemin d'exploitation au nord de la zone.



- Sur le hameau de Forêt-Chenu, la demande d'élargir la zone constructible sur les parcelles 221 et 222, au lieu-dit « Les terres de la Forêt-Chenu » pour y faciliter l'implantation des constructions projetées (habitation et/ou hangar) :

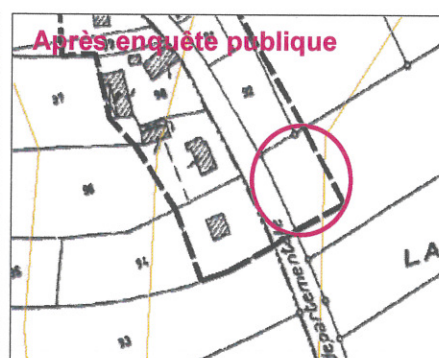
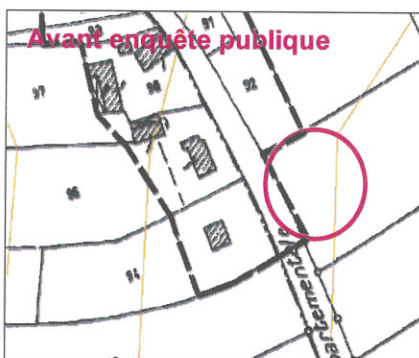


La commune, suivant les recommandations du commissaire enquêteur, donne une suite favorable. Un recul modéré de la zone constructible est ainsi autorisé afin de permettre une

meilleure implantation des futurs bâtiments.

Pour rester cohérent, les profondeurs des parcelles suivantes, du même côté de la voie (197 et 224), sont également remaniées pour ainsi mieux s'harmoniser avec l'extension accordée aux parcelles 221 et 222 et ainsi éviter tout décrochement incohérent.

- A la demande sur le hameau de Pont-aux-Verriers concernant le classement en zone U (constructible de la partie de la parcelle 37, au lieu dit de « la Grande voie », la réponse est favorable.



Il s'agit finalement de permettre une meilleure lecture de cette entrée sud du hameau, le long de la RD27, en créant un **équilibre** avec des constructions de chaque côté de la voie.

Cette urbanisation permettra, par une vision plus franche, de clarifier le caractère urbain des lieux, amenant ainsi les automobilistes à mieux

appréhender la traversée du hameau, et ainsi lever le pied.

Ces évolutions du projet de zonage ne modifient pas l'économie générale du projet de carte communale et n'apportent pas de contraintes supplémentaires sur l'environnement et le paysage du territoire communal.