SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

PUBLICATION :	01/08/80
APPROBATION :	03/06/81
MODIFICATION 1 :	10/03/83
MODIFICATION 2 :	26/10/87
REVISION 1 :	12/04/94
MODIFICATION 3:	09/04/98
MODIFICATION 4:	20/12/01
MISE EN COMPA :	30/09/02
REVISION 2 :	13/12/05
MODIFICATION 5 :	23/06/09
MODIFICATION 6 :	29/01/13

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°6

DOCUMENT 0

Rapport de Présentation

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

AUDART

SOMMAIRE

PREAMBULE *4*

OBJECTIFS DE LA REVISION *5*

SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITE *6*

I DIAGNOSTIC **7**

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **7**

LES RESSOURCES **7**
TOPOGRAPHIE 7
GEOLOGIE, HYDROGEOLOGIE ET PEDOLOGIE 8
Géologie *8*
Pédologie *8*
Hydrogéologie *8*
HYDROGRAPHIE ET HYDROLOGIE 8
LES MILIEUX NATURELS 9
Le plateau crayeux *9*
Les secteurs de vallées et les boisements associés *10*
LES ESPACES AGRICOLES 12

LA SANTE PUBLIQUE **12**
L'EAU 12
L'AIR 12
Climatologie *12*
Qualité de l'air *12*
LES NUISANCES SONORES 13
LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 13
Les risques d'inondation *13*
Les risques industriels *14*
LE TRAITEMENT DES DECHETS 14
LES RESEAUX 14
Eau potable *14*
Assainissement *14*

LE PATRIMOINE **15**
HISTOIRE ET ARCHEOLOGIE 15
LES EDIFICES ET LE PETIT PATRIMOINE 15
L'église *15*
Le petit patrimoine *16*

LA COMPOSITION URBAINE **16**
LA MORPHOLOGIE URBAINE 16
La trame viaire et les espaces publics *16*
LE TISSU URBAIN ET L'ARCHITECTURE DU BATI 18
Les bâtiments anciens *18*
Les maisons bourgeoises ou de faubourg du XIX^e^ et début XX^e^ siècles *19*
Les constructions récentes *19*
L'habitat collectif *20*

LE PAYSAGE **21**
LE CONTEXTE 21
LES UNITES PAYSAGERES 21
Le paysage rural *21*
Le paysage urbain *24*

CHAPITRE II - LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES, LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES 25

LA DEMOGRAPHIE 25
L'EVOLUTION DE LA POPULATION 25
LES FACTEURS D'EVOLUTION DE LA POPULATION 26
LA STRUCTURE PAR AGE 27
LA COMPOSITION DES MENAGES 28
LE NIVEAU D'ETUDES 29

LE LOGEMENT 30
COMPOSITION DU PARC LOGEMENT 30
TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES 31
STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES 31
AGE DU PARC-LOGEMENT 32
ELEMENTS DE CONFORT 33
EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION 33

L'ECONOMIE LOCALE 34
L'EMPLOI 34
La population active 34
Les actifs ayant un emploi 35
Le chômage 36
LE TISSU ECONOMIQUE 37
L'activité agricole 37
L'activité industrielle et artisanale 38
Les commerces et les services 38

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL 39
LES EQUIPEMENTS GENERAUX 39
EQUIPEMENTS SCOLAIRES 39
EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS 40
EQUIPEMENT SOCIO-CULTURELS 40
EQUIPEMENTS DE SANTE 40

LES INFRASTRUCTURES 41
LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT 41
Le réseau routier 41

LES DEPLACEMENTS 43
LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL 43
Lieu de résidence et lieu de travail 43
Modes de déplacement 43
LES TRANSPORTS EN COMMUN 44
Les bus urbains de la T.C.A.T. (Transports en Commun de l'Agglomération Troyenne) 44
Les grandes lignes départementales 45
LES CIRCULATIONS DOUCES 45
LE STATIONNEMENT 46

CHAPITRE III - LES ENJEUX ET LES BESOINS 47

II JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U. 52

CHAPITRE I - EXPLICATION DES CHOIX DU P.A.D.D. 52

CHAPITRE II - TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX DU P.A.D.D. 57

CHAPITRE III - JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT 59

ZONES URBAINES 59
LES ZONES UB ET UC 59
La zone UB 59
La zone UCA 61
La zone UCB 62

LES ZONES UY 64
La zone UYA *64*
La zone UYB *65*

ZONES A URBANISER **67**
LES ZONES 1AU 67
La zone 1AUA *67*
La zone 1AUL *68*
La zone 1AUY *70*
LES ZONES 2AU 71
La zone 2AUA *71*

ZONE NATURELLE **72**
LA ZONE N 72

TABLEAU DES SURFACES **73**

CHAPITRE IV - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT **75**

LE SECTEUR D'ECHENILLY **76**
LA ZONE A URBANISER DESTINEE A L'HABITAT 76
LA ZONE DESTINEE AUX LOISIRS LE LONG DE LA ROCADE OUEST 77
Les justifications de l'aménagement le long de la Rocade Ouest *78*

LES AUTRES ZONES A URBANISER **79**
SECTEURS DITS LES FORTUNES, LE FILEUX, LES PERRIERES ET LE BAS DES FOURCHES AUX MOINES 79

LE PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE **79**

LES CHEMINS A PRESERVER **80**

CHAPITRE V - LES AUTRES DISPOSITIONS DU P.L.U. **81**

LES NUISANCES **81**
LES ZONES INONDABLES PAR REMONTEES DE NAPPE 81
LES ZONES DE BRUIT 81

LES ESPACES BOISES CLASSES **81**

LES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER **82**

LES EMPLACEMENTS RESERVES **82**

LES SERVITUDES **82**

LES ANNEXES SANITAIRES **82**

L'ANNEXE ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE **82**

L'ANNEXE REGLEMENT INTERCOMMUNAL DE LA PUBLICITE **83**

L'ANNEXE ZONES A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB **83**

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE **83**

III LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT **85**

PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPRA-COMMUNALES **85**
PRINCIPES FONDAMENTAUX DES DOCUMENTS D'URBANISME 85

INCIDENCES DU P.L.U. ET MESURES D'ATTENUATION **85**
EXTRAIT DE L'ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT RELATIVE A LA Z.A.C. D'ECHENILLY (RESUME NON TECHNIQUE) 87

LES ACTIONS A ENTREPRENDRE **88**

ANNEXE EMPLACEMENTS RESERVES ***89***

PREAMBULE

Le présent rapport de présentation tel qu'il est prévu et défini à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme poursuit quatre objectifs principaux :

- Il **expose le diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ;

- Il **analyse l'état initial de l'environnement** ;

- Il **explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du "*a*" de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des changements apportés ;

- Il **évalue les incidences** des orientations du plan **sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Son existence et sa lecture doivent permettre aux administrés de comprendre les principes d'organisation et les principales raisons sur lesquelles repose le plan proposé, évitant ainsi d'ignorer dans l'avenir, lors de modifications du P.L.U., les bases et données sur lesquelles est établi le document actuel.

Ce document comporte trois sections :

SECTION 1- DIAGNOSTIC.

SECTION 2- JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

SECTION 3- LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.

OBJECTIFS DE LA REVISION

Le P.O.S. est un document d'urbanisme qui peut être remanié afin de prendre en compte d'une part, l'évolution des situations et d'autre part, les évolutions législatives. En effet, plusieurs lois parues dans les années 1990 doivent être prises en compte dans les Plans d'Occupation des Sols : la loi sur l'eau (1992), la loi Paysage (1993), la loi Barnier relative au renforcement de la protection de l'environnement (1995)…

Surtout, il s'agit par le biais de cette révision d'adapter le document aux dispositions nouvelles introduites par la **loi Solidarité et Renouvellement Urbains** du 13 décembre 2000 modifiée par la **loi Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003, c'est-à-dire transformer le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**.

La Municipalité a donc souhaité revoir certaines des dispositions du P.O.S. qui ne se trouvaient plus adaptées au contexte local. Le P.O.S. de SAINT-ANDRE-LES-VERGERS a été approuvé le 3 juin 1981, révisé le 12 avril 1994, puis modifié quatre fois, les deux dernières modifications datant de 1998 et 2001.

Par délibération du 16 mai 2002, la commune a prescrit la révision n°2 de son P.O.S/P.L.U.

Au travers de la révision engagée, le Conseil Municipal entend :

- **Répondre aux besoins communaux en matière d'habitat, d'activité économique et d'équipements collectifs,**
- **Assurer un développement harmonieux et durable de la commune, en cohérence avec les territoires voisins,**
- **Améliorer les déplacements,**
- **Préserver le patrimoine bâti et naturel ainsi que les paysages,**
- **Garantir un environnement de qualité,**
- **Prendre en compte les risques notamment d'inondation,**
- **Revoir l'affectation de certains espaces.**

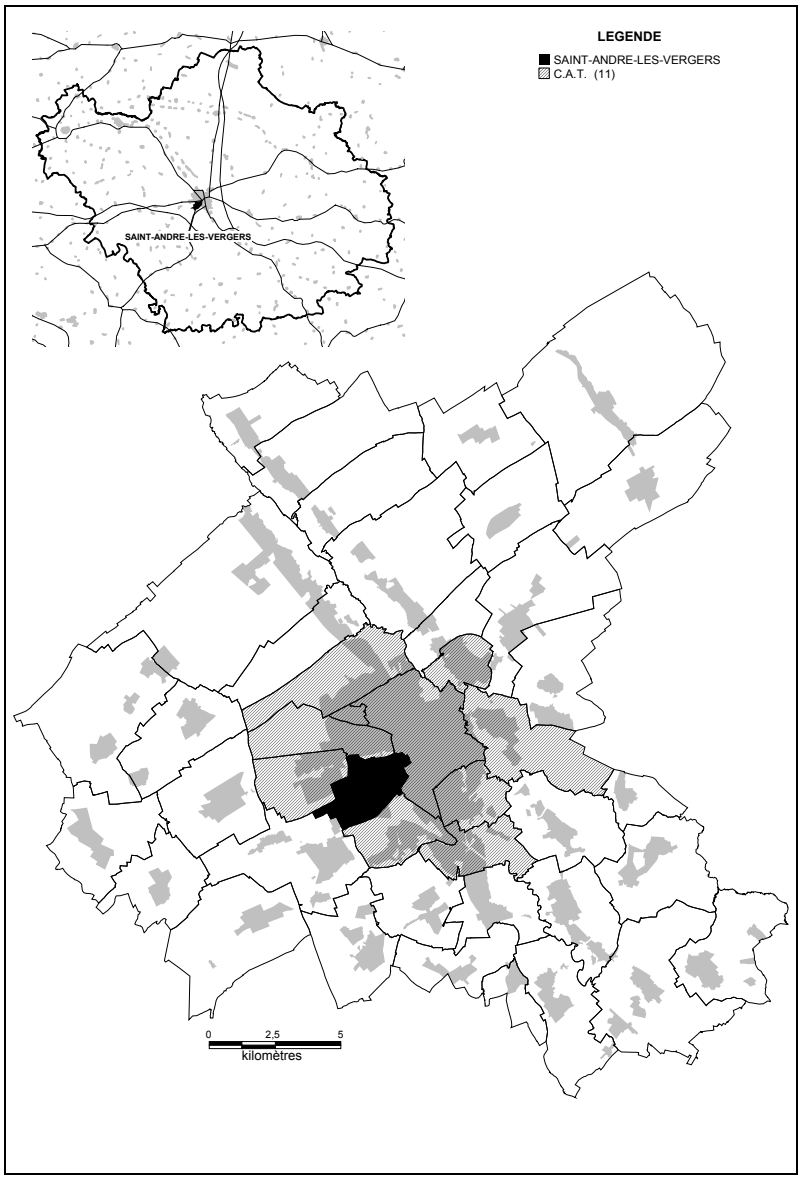
SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITE

La commune de SAINT-ANDRE-LES-VERGERS est située dans le département de l'Aube, au sud-ouest de Troyes, en continuité territoriale avec la ville-centre.

Elle dépend administrativement du canton de Troyes VI et de l'arrondissement de Troyes.

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS fait partie de la **Communauté de l'Agglomération Troyenne**, qui regroupe 11 communes. La C.A.T. est née en 1993 à la suite du changement de statut de l'ancien SIVOM (Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple), et est passée du statut de Communauté de communes à celui de Communauté d'agglomération en 2000.

La commune est également située dans l'aire du **Schéma Directeur de la région troyenne** qui comprend 43 communes. Ce document a été approuvé le 20 avril 1999.



I DIAGNOSTIC

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

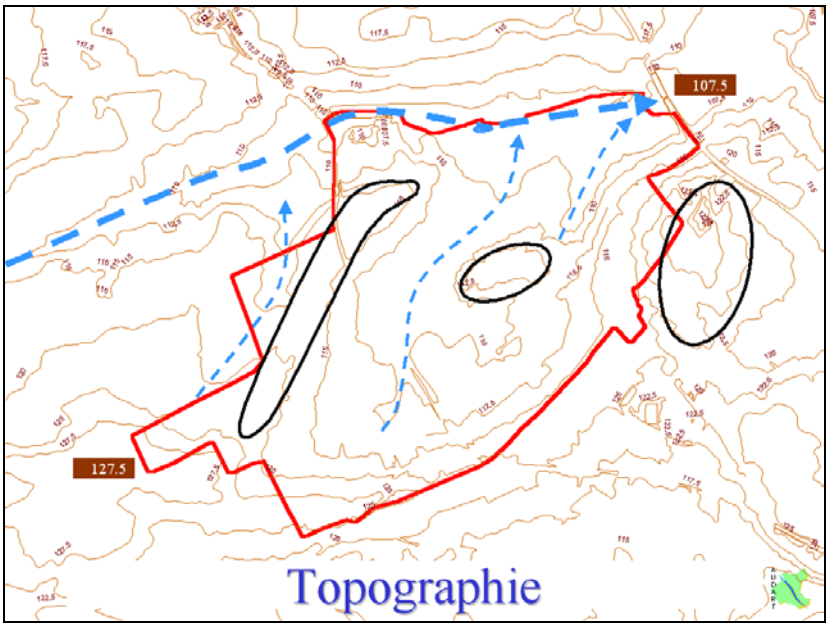
LES RESSOURCES

TOPOGRAPHIE

Le territoire communal s'étend sur **586 hectares**, avec un finage **en pente douce**, variant du sud-ouest au nord-est de 125 à 110 mètres. Il s'agit d'un relief de **glacis** s'étirant entre les hauteurs du pays d'Othe et la Seine.

Plusieurs lignes de talweg (lignes de fonds de vallons) peuvent être distinguées :

- Au nord : la ligne de talweg principale de la vallée des deux Viennes
- Du sud au nord : trois lignes de talweg perpendiculaires
  - A l'ouest : au lieu-dit Moulièvre,
  - Au centre du finage : le vallon du canal de la Fontaine-Saint-Martin,
  - A l'est : au lieu-dit Les Ouises.



GEOLOGIE, HYDROGEOLOGIE ET PEDOLOGIE

Géologie

Le territoire de Saint-André-les-Vergers est situé dans la **plaine de Troyes**, et est traversé par la **vallée des Viennes**. Deux formations géologiques peuvent être distinguées :

- Des **craies blanchâtres affleurantes** (Turonien) **très épaisses** (150 mètres), qui forment en rive gauche de la Seine les côtes du Pays d'Othe. Ces craies sont **recouvertes par des formations superficielles** : des grèzes (ou graveluches) en recouvrement sur les pentes (matériaux provenant de l'altération de la craie), et des colluvions de remplissage dans les fonds de vallons.
- Des **formations alluviales** dans les vallées, qui correspondent à des alluvions anciennes (dépôts de graviers calcaires) et à des alluvions modernes épaisses (0 à 5 mètres), constituées de sédiments argileux ou vaseux, avec des graviers de silex, ou d'alluvions tourbeuses à l'origine des zones marécageuses.

Pédologie[1]

Deux grands types de sols sont présents :

- Des **rendzines sur craie** et des **sols bruns calcaires**. Il s'agit de bons sols pour la culture.
- Des **sols de vallée hydromorphes** (sols gorgés d'eau) voire tourbeux, propices à la prairie ou à la populiculture (peupleraies). La culture est possible, mais limitée au maïs, et le drainage est nécessaire.

Hydrogéologie

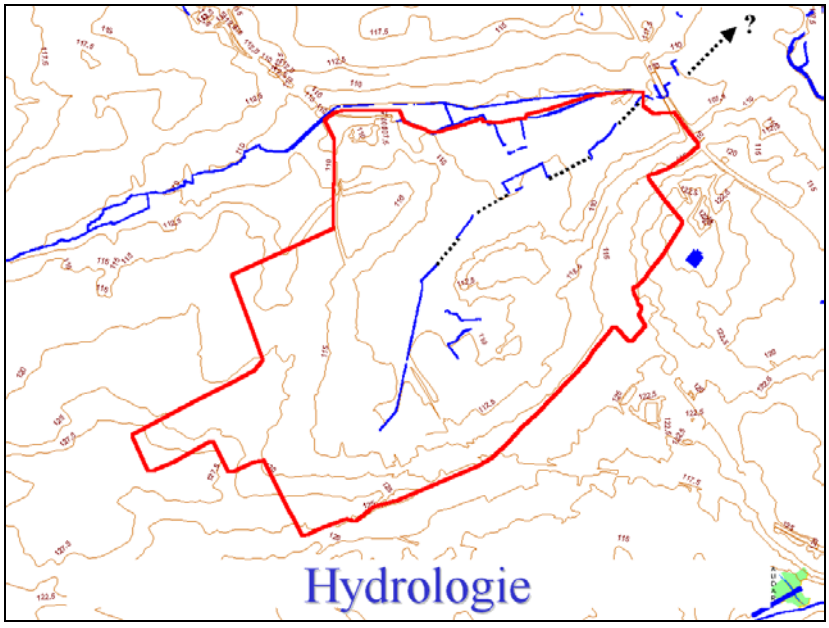
La nappe phréatique en présence sur le territoire de la commune correspond à la **nappe de la craie**, alimentée par les infiltrations à travers la craie (plutôt par fissures). Il s'agit d'eaux faiblement minéralisées. Cette nappe est très vulnérable du fait de la perméabilité de la craie.

HYDROGRAPHIE ET HYDROLOGIE

Le réseau hydrographique présent sur la commune se compose de deux cours d'eau qui s'écoulent vers Troyes et la Seine :

- **Le ruisseau de la Vienne**, qui prend sa source sur les territoires de La Rivière-de-Corps et de Torvilliers aux lieux-dits Fontaine Nagot et Bas de Nuisement. La Vienne se compose de deux bras canalisés : la Vieille Vienne formant la limite communale nord, et la Nouvelle Vienne sur la commune de Sainte-Savine.
- **Le ruisseau de la Fontaine Saint-Martin**, qui prend sa source sur le hameau d'Echenilly. Il s'agit d'un ruisseau canalisé puis rapidement busé sous les Etablissements Petitjean, le centre commercial et l'ensemble d'habitat collectif de Maugout.

[1] Pédologie : étude des sols.



LES MILIEUX NATURELS

Le plateau crayeux

La partie ouest du territoire communal correspond à un secteur de grandes cultures, qui constitue un **milieu naturel pauvre sur le plan de la faune et de la flore**.

Plusieurs espèces de gibier telles que la perdrix, la caille, le lièvre ou le chevreuil sont caractéristiques de ce milieu, ainsi que quelques espèces de prédateur telles que la belette, le faucon ou le busard.

Ces espaces de cultures sont composés de très vastes parcelles, qui concourent à diminuer les interstices et les lisières. En outre, aucun milieu-relais (haie, bosquet ou arbre isolé) n'est présent sur ce territoire.

- La tendance est à l'**appauvrissement des milieux**.

Les secteurs de vallées et les boisements associés

Les zones de vallées présentes sur le territoire communal sont situées au cœur du tissu urbain.

- **La vallée des Viennes**

En limite nord du finage, la vallée des Viennes constitue un **milieu intéressant** lié à une logique hydro-géologique. Il s'agit d'une zone marécageuse drainée par les ruisseaux canalisés et des fossés à ciel ouverts. Les espèces végétales observées sont majoritairement adaptées aux milieux humides. Une ripisylve[2] est présente de manière irrégulière le long des ruisseaux.

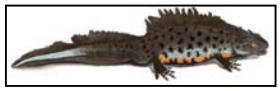
De nombreuses parcelles dédiées aux **jardins familiaux** ou aux **vergers** sont intéressantes pour l'avifaune. Plusieurs terrains font l'objet de **friches**, humides avec une végétation hydromorphe, ou bien sèches en bordure de la rocade ouest (remblai) avec une végétation herbacée xérophile[3].

La présence du **bois de l'Ile Germaine** renforce l'intérêt de ce milieu de par sa richesse floristique et faunistique. Le bois de l'Ile Germaine est situé au nord du territoire communal, dans la vallée des Viennes. Il s'agit d'un milieu particulier dit "bas marais tourbeux alcalin". Il s'étend sur 6,5 hectares et présente :

- une **richesse floristique remarquable**, avec 110 espèces inventoriées dont 4 protégées aux échelles régionale et départementale : la Laîche paradoxale (*Carex appropinquata*), le Peucédan des marais (*Peucedanum palustre*), l'Inule d'Angleterre (*Inula britannica*) et le Marisque (*Cladium mariscus*),
- de **nombreuses espèces de faune reconnues à protéger** sur le plan national et international : 18 espèces de mammifères sont concernées sur les 30 espèces répertoriées sur le site ; 67 espèces d'oiseaux sont concernées sur les 68 répertoriées sur le site, telles que la grue cendrée (*Grus grus*), le chevalier Cul-blanc (*Tringa glareola*), le martin-pêcheur (*Alcedo atthis*), le pic cendré (*Picus canus*) ; toutes les espèces de reptiles répertoriées sont concernées ; toutes les espèces d'amphibiens répertoriées sont concernées, telles que le triton crêté (*Triturus cristatus*) ; 2 espèces de poissons sont concernées sur les 5 espèces répertoriées sur le site ; 2 espèces d'insectes observées sont protégées à l'échelle nationale et sur liste rouge au niveau mondial : l'agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*) et le cuivré des marais (*Thersamolycaena dispar*) ; et 2 espèces de mollusques observées sont protégées à l'échelle nationale et sur liste rouge au niveau mondial.[4]

[2] Ripisylve : végétation naturelle arborée, arbustive et herbacée de berge de cours d'eau.
[3] Se dit d'une plante adpatée aux milieux secs.
[4] BRILLANT, Pascal. *Evaluation de la valeur patrimoniale, biologique et écologique et propositions de mesures de protection et de conservation du bas marais tourbeux alcalin du site de "L'Ile Germaine" – Saint-André-les-Vergers (10)*. Mars 2000, 87 p.

Chevalier Cul-blanc



Triton crêté

Cuivré des marais

Il s'agit d'une **zone d'intérêt comparable aux Z.N.I.E.F.F.** (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) recensée dans le Schéma Directeur de la région troyenne.

Dans ce milieu, 5 habitats naturels et 2 alliances phyto-sociologiques (associations végétales) sont classés en Annexe I de la Directive-Habitats de la Commission Européenne (Directive 92-43 du 21/05/92) et pourraient être concernés par un classement en **Z.C.S.** (Zones de Conservation Spéciale) et être répertoriées en site **Natura 2000**.

- **Le vallon de la Fontaine-Saint-Martin**

Il traverse la partie urbanisée de la commune du sud-ouest au nord-est. Sa présence est révélée par les **bois plus ou moins humides** qui lui sont associés (bois de la Fontaine-Saint-Martin, bois du Bert Cortins, bois des Barberaux,…). Ces bois constituent une petite coulée verte, refuge pour la faune locale. Le bois de la Fontaine-Saint-Martin est un bois relique d'un ancien bois alluvial (Aulnaie-Frênaie) qui s'étendait vers Troyes sur l'emplacement actuel de l'entreprise Petitjean. Il a été fortement endommagé par les tempêtes de 1999.

Le vallon est en outre jalonné de **jardins, vergers, potagers**, ainsi que de **parcs publics et privés** qui sont autant de zones de végétation présentes au cœur de l'urbanisation.

- ❖ Ces différents milieux offrent **nourriture et abri pour l'avifaune**, mais tendent à diminuer du fait de leur statut de zones naturelles en milieu urbain. La tendance est à la **perte du caractère humide des bois**, et à leur **disparition progressive** due à la densification urbaine.

LES ESPACES AGRICOLES

A Saint-André-les-Vergers, les espaces agricoles sont encore présents sur la partie ouest du territoire communal.

La surface dédiée à l'agriculture est de **90 hectares**, soit 15% de la superficie totale de la commune. L'activité agricole est partagée entre une **dizaine d'exploitations**, qui cultivent l'essentiel de leurs terres sur d'autres communes.

- La tendance est à la **diminution progressive** de ces espaces, du fait des projets d'extension de l'urbanisation.

LA SANTE PUBLIQUE

L'EAU

D'après les prélèvements réalisés en 2001 par les services de la DDASS de l'Aube, la qualité de l'eau potable est conforme aux normes en vigueur. Les résultats d'analyses font apparaître une bonne qualité en ce qui concerne le niveau de bactériologie, une teneur en nitrates de 21mg/litre, une teneur en pesticides correcte, et une dureté de l'eau moyenne.

Globalement, **la qualité de l'eau est bonne** et il n'y a pas de problème de pollution.

L'AIR

Climatologie

Les données météorologiques disponibles proviennent de la **station METEOFRANCE de Troyes-Barberey**. Ces données correspondent de manière générale au **climat** de la région troyenne, **océanique**, avec des **influences continentales.**

Les **vents dominants** sont des vents d'**Ouest** et de **Sud-Ouest**.

Les **températures** sont **douces**, avec des moyennes annuelles qui varient entre 9°C et 10,5°C (la moyenne des températures les plus basses est de 2,5°C, la moyenne des températures les plus élevées est de 18,8°C).

Les **précipitations** s'élèvent à **650 mm d'eau par an**, qui se répartissent sur environ 150 jours. Ce sont les plus faibles du département.

Qualité de l'air

La **loi sur l'air** du 30 décembre 1996 reconnaît à chacun le droit de respirer un air de qualité et d'être informé sur la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement.

Pour ce faire, en juin 1998 a été créée l'Association Régionale pour la Surveillance de la Qualité de l'Air en Champagne-Ardenne, devenue en 2000 ATMO Champagne-Ardenne. Un **Plan Régional de la Qualité de l'Air** (PRQA) a été approuvé en mai 2002. Ses orientations sont destinées à maintenir et à améliorer la qualité de l'air dans la région.

La qualité de l'air est estimée **globalement bonne** pour 1999 et 2000. En 2000, une étude régionale pour le dioxyde d'azote fait état d'une **qualité très correcte** en Champagne-Ardenne. En 2001, des **pointes d'ozone** ont été marquées **au printemps** 2001. Les valeurs élevées, relevées dès les premiers beaux jours, sont fortement **liées aux activités humaines** (transports et industries). Une montée d'ozone en ville se traduit par des teneurs encore plus élevées en périphérie et en zone rurale, générée par ces polluants urbains en migration.

Les Nuisances Sonores

Les nuisances sonores sur la commune sont liées aux infrastructures de transports terrestres. Certaines ont été classées **voies bruyantes** par l'arrêté du 30 mai 1996 en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992 :

- La rocade ouest,
- La RN 77 / route d'Auxerre,
- Le chemin de l'Abbaye de Montier-la-Celle et l'avenue du Président Wilson,
- L'avenue des Tilleuls,
- Les rues Jules Didier et Thiers,
- Les rues Charles Baltet et Charles Moret,
- Les rues Gilbert Médéric et de la Croix Blanche,
- Les avenues Charles de Refuge et de l'Ile Germaine,
- L'avenue d'Echenilly.

Ces voies bruyantes sont localisées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

La définition de **largeurs affectées par le bruit** de part et d'autre des voies doit permettre aux constructeurs d'appliquer pour leur habitation les **normes d'isolement acoustique** définies par la législation en vigueur.

D'autres voies bruyantes situées en limite du territoire de Saint-André-les-Vergers ou à proximité peuvent engendrer des contraintes sur une partie de la commune, c'est le cas notamment de la voie ferrée Paris-Bâle.

Les Risques Naturels et Technologiques

Les risques d'inondation

Les problèmes d'inondation sur le territoire de la commune sont **ponctuels** et sont liés aux phénomènes de **remontées de nappes** lors des périodes de fortes précipitations.

Les secteurs concernés correspondent aux deux zones de vallée :

- Au niveau de la **vallée des Viennes** : il s'agit de la partie comprise entre la limite communale nord et la rue des Frères Gillet, ainsi que du secteur dit de la Grande Planche jusqu'au lieu-dit Les Vergers ;
- Au niveau du **vallon de la Fontaine-Saint-Martin** : il s'agit du secteur situé entre la rocade ouest et l'avenue d'Echenilly (partie sud du hameau et lotissement situé au lieu-dit Le Saussi), ainsi que des boisements situés à l'est de la rocade (bois du Bert-Cortins et bois des Barberaux).

Pour une meilleure information des habitants, **les zones à risque sont localisées** sur le règlement graphique et **des règles de protection sont édictées** pour les constructions situées dans les secteurs concernés.

Les risques industriels

Les risques industriels sur la commune sont liés à la présence de plusieurs **installations classées** pour la protection de l'environnement :

- quelques installations classées soumises à **autorisation**, liées aux activités des établissements Carrefour, N.B.S.A., Petitjean et Sotratex ;
- plusieurs installations classées soumises à **déclaration**.

Néanmoins, aucune de ces installations ne génère de périmètre d'isolement.

LE TRAITEMENT DES DECHETS

La compétence "traitement des déchets" a été transférée à la Communauté de l'Agglomération Troyenne en 2001. Le transport et le traitement des déchets est confié à la société Onyx Est. La collecte des ordures ménagères est assurée deux fois par semaine.

Un système de **tri sélectif** a été mis en place en octobre 2002, géré par la société Sita Dectra. Vingt-trois points d'apport volontaire (conteneurs verre et papier) sont répartis sur le territoire communal. La collecte est hebdomadaire et organisée en plusieurs secteurs. Les déchets sont acheminés vers les filières de récupération.

La collecte des déchets verts est assurée une fois par semaine entre le 1er avril et le 31 octobre, et les objets encombrants sont ramassés une fois par trimestre.

LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune de Saint-André-les-Vergers est constituée d'achats en gros à la ville de Troyes, dont les ressources proviennent de différents captages situés dans le département de l'Aube.

Toutes les zones urbanisées de la commune sont desservies. Un renforcement et une rénovation du réseau sont toutefois prévus dans les années à venir.

Le réseau de distribution assure également la protection incendie grâce à l'existence de 124 bornes et poteaux répartis sur l'ensemble du territoire urbanisé.

Assainissement

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif, réalisé en système séparatif. Il couvre la totalité des zones urbanisées de la commune.

Le traitement des eaux usées est assuré par la Communauté de l'Agglomération Troyenne. Les eaux sont évacuées par le réseau intercommunal et traitées par la station d'épuration située à Barberey-Saint-Sulpice, au nord-ouest de l'agglomération troyenne.

La C.A.T. a engagé en juin 2004 la réalisation du **zonage d'assainissement** sur l'ensemble des communes de l'agglomération en vue de définir les zones d'assainissement collectif et non collectif. Ce document devrait être réalisé pour la fin de l'année 2005.

LE PATRIMOINE

HISTOIRE ET ARCHEOLOGIE

- **Occupation ancienne et Moyen-Age**

L'**abbaye de Montier-la-Celle** est fondée par des moines bénédictins au VII^{e} siècle, sous la direction de Saint-Frobert, au lieu-dit Ile Germanique. Des **canaux** sont réalisés pour assainir le territoire, composé alors en grande majorité de terrains marécageux.

Une première église est fondée, aujourd'hui disparue : l'église Saint-Michau.

Le **hameau d'Echenilly** existe déjà au XII^{e} siècle, et il est fait mention au XIII^{e} siècle de Notre-Dame-des-Prés, monastère de femmes.

- **Fin du XIX^{e} siècle**

Le village se développe autour de l'église actuelle du XVI^{e} siècle, mais Saint-André garde une **vocation rurale** à la fin du XIX^{e} siècle. En 1884, 1197 habitants sont dénombrés sur un territoire de 579 hectares.

De nombreux jardins productifs caractérisent alors Saint-André : les terres humides situées autour des Viennes font l'objet de **cultures maraîchères** qui sont vendues sur les marchés de Troyes.

Plusieurs hameaux existent à cette époque : les Hauts-Clos, les Bas-Clos, la Fontaine Saint-Martin, Echenilly. On peut noter également la présence de quelques éléments isolés, tels que le Moulin de Cliquat (à l'extrémité nord-ouest du territoire) ou la ferme de Notre-Dame-des-Prés (ancien monastère).

- **"Saint-André-les-Vergers"**

En 1919, Saint-André devient Saint-André-les-Vergers, le qualificatif est autorisé par un décret.

LES EDIFICES ET LE PETIT PATRIMOINE

L'église

L'église de Saint-André-les-Vergers est classée **Monument Historique** sur la liste de 1840.

Elle date du XVI^{e} siècle et présente la particularité d'un portail occidental remarquable, dit "des Maraîchers". La façade sud comporte cinq pignons terminant les travées latérales.

L'église est située **au cœur de la commune**, au croisement des deux voies le long desquelles le village s'est dessiné.

Le petit patrimoine

D'autres éléments patrimoniaux peuvent être évoqués :

- Le **calvaire** rue de la Croix Blanche,
- Le **calvaire** rue Thiers (face à la rue de la Tuilerie),
- Un **mur de craie** (en limite de l'école Paul Maitrot) et un **pigeonnier** (sur l'emprise du magasin Garden Center) datant de l'époque des moines,
- Des **monuments commémoratifs**, au rond-point Charles De Gaulle, au rond-point de Saint-André, et rue Hélène Rasetti (Notre-Dame des Prés).

LA COMPOSITION URBAINE

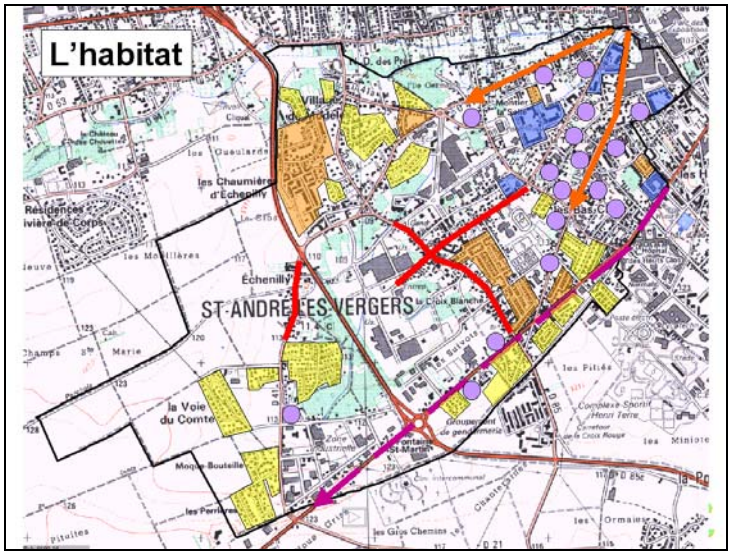
LA MORPHOLOGIE URBAINE

La trame viaire et les espaces publics

L'**urbanisation** de la commune est de trois types :

- **Linéaire** dans les parties anciennes, le long des voies principales : RD 85 et RD85b (noyau ancien), secteur d'Echenilly (hameau), avenue Wilson et rue Thiers (prolongement de l'urbanisation depuis Troyes) et RN77 (axe structurant),
- **Groupée** sous forme d'opérations d'aménagement, plutôt **à l'ouest** du territoire communal (nord et sud du centre ancien, côté ouest de la rocade). Il s'agit des lotissements pavillonnaires ainsi que des quartiers d'habitat collectif qui correspondent au développement de l'urbanisation et à l'augmentation de la population après-guerre.

  Ces opérations parfois tournées sur elles-mêmes (au niveau de la voirie), de par la réalisation de **voies en impasse ou en boucle**, forment des **entités à part entière**, se distinguant du reste du tissu urbain. D'autres opérations sont **moins "enclavées"** (au niveau de la voirie), leur desserte prévoyant un **raccordement aux zones limitrophes**.
- **Diffuse** sous forme de **constructions ponctuelles**, en extension des noyaux anciens et le long des voies, plutôt **à l'est** du territoire communal. Cette urbanisation contribue à combler les espaces vides par densification.



Les **espaces publics** correspondent :

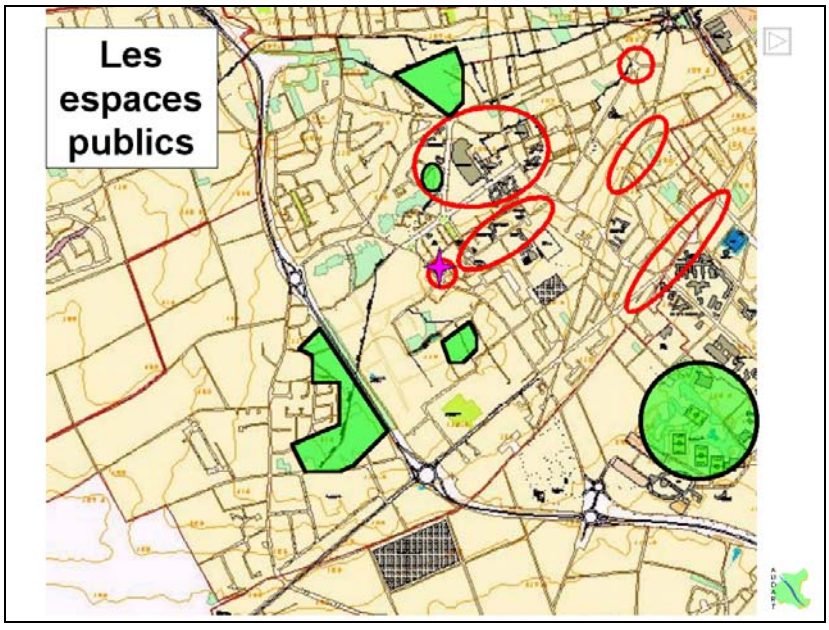
- Soit à des **places fonctionnelles** dans la ville
  - L'espace regroupant l'**église** et des **commerces de proximité** : l'ancien cœur de village
  - L'**avenue du Maréchal Leclerc** : présence de nombreux services et équipements publics (hôtel de ville, bibliothèque, école municipale des arts et loisirs, espace Gérard Philipe, complexe sportif Jean Bianchi, maison de l'enfant)
  - Les **avenues de l'Ile Germaine et Charles de Refuge** : espaces de vie quotidiens (collège, écoles, zone commerciale, esplanade à l'arrière de l'hôtel de ville, Poste, espace vert) et le **secteur de la rue Bernard Lecache** (polyclinique, halte-garderie, crèche)
  - La **rue Thiers** (commerces de proximité, rôle intraquartier)

  Ou liés à l'agglomération, en limite communale (clientèle de proximité et de transit)
  - Le secteur de commerces situé le long de la RN77, notamment près de l'hôpital
  - Le rond-point de Saint-André

- Soit à des **secteurs de loisirs ou de verdure** à l'intérieur du tissu urbain
  - Parcs publics, aires de jeux
  - Les espaces verts des lotissements et des bâtiments collectifs

  Voire en marge du tissu urbain (zones vertes)
  - L'Ile Germaine
  - Le Bert Cortins
  - La Fontaine Saint-Martin / la Bouverie.

A noter l'influence du complexe sportif Henri Terré, sur le territoire de la commune de Rosières-près-Troyes, fréquenté par les habitants de Saint-André-les-Vergers en tant qu'espace de loisirs.

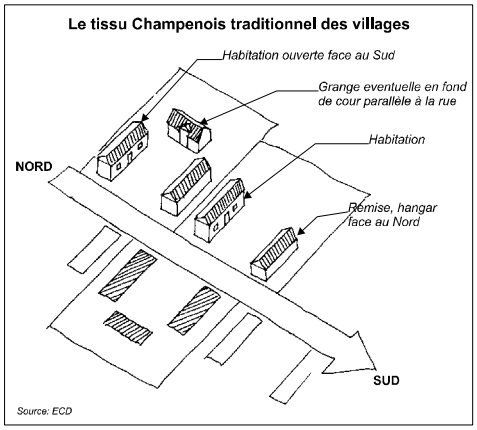


LE TISSU URBAIN ET L'ARCHITECTURE DU BATI

Les bâtiments anciens

Le tissu ancien se caractérise par des parcelles relativement vastes et une densité du bâti assez faible. Il s'agit d'un tissu **aéré**.

Il est composé majoritairement de **constructions traditionnelles**, notamment de **corps de ferme**.



La disposition des bâtiments était, à l'époque de leur réalisation, fortement marquée par l'organisation de vie. Les constructions s'organisent autour d'une cour. Elles sont **implantées sur les limites séparatives** de manière à fermer un espace nu, nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole.

La construction à usage d'habitation est, en principe, implantée perpendiculairement à la voie, **à l'alignement**, ou en retrait, face à la cour. Les bâtiments liés à l'activité agricole, comme les granges ainsi que les bâtiments annexes, sont disposés le plus souvent en fond de cour.

La cour ainsi délimitée est fréquemment fermée par un **mur de clôture**, dont l'ouverture est encadrée par deux piliers. Le côté ouvert se trouve orienté vers la rue. Bâtiments et clôtures contribuaient à **définir visuellement la rue**.

Les constructions traditionnelles présentent une architecture typique de la Champagne rurale :

- Des **volumes allongés importants**, les bâtiments étant souvent constitués d'un rez-de-chaussée et d'un grenier,
- Des **toitures à deux pans et croupes**, la pente des couvertures étant, en moyenne, voisine de 45°,
- Des **toitures à basse goutte**, qui constituent une protection contre les vents dominants et les intempéries,
- Des **lucarnes** dites meunière ou à foin,
- L'utilisation de **matériaux traditionnels** : pan de bois, brique, craie, tuile en terre cuite plate ou violon.

Les maisons bourgeoises ou de faubourg du XIX^e^ et début XX^e^ siècles

Le tissu de faubourg s'est développé en extension du tissu troyen, à l'époque de l'essor de l'industrie textile.

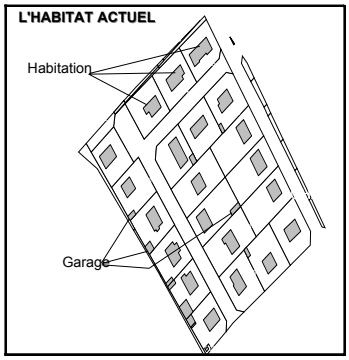
Il se caractérise par des parcelles relativement étroites et une **densité assez importante**. Les maisons sont souvent implantées à l'alignement, avec pignon sur rue, ou en retrait limité.

Les **constructions** sont **hautes**, généralement composées de deux niveaux. Les matériaux tels que la brique ou la tuile violon sont souvent utilisés à des fins **décoratives**, notamment en façade. Les clôtures sont minérales.

Les constructions récentes

Dans les lotissements les plus anciens, le parcellaire est de **forme régulière**, presque carré, et de petite taille, engendrant un tissu assez **dense**.

Le parcellaire est moins exigu pour les opérations réalisées ultérieurement et pour les constructions ponctuelles (800 à 1000 mètres carrés).



A l'intérieur des lotissements, les constructions sont implantées **en retrait** par rapport à la voirie et aux limites séparatives, **en milieu de parcelle**. Le recul par rapport à l'alignement n'est pas toujours identique, la perception de rue est différente.

La construction est souvent entourée d'un jardin d'ornement, clos par des haies. L'**ambiance végétale** est d'autant plus importante que les lotissements comportent en général plusieurs espaces verts collectifs.

Concernant l'architecture, les constructions récentes présentent souvent un **aspect uniforme** :

- Un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée avec combles aménagés, sur sous-sol,
- Une forme rectangulaire ou en "L",
- Des **volumes plus faibles** que dans le bâti ancien,
- Des tertres ou exhaussements parfois importants,
- Des **couleurs** de tuiles ou de crépis différentes.

En effet, le contraste avec les constructions anciennes se trouve accentué par l'utilisation de tuiles (béton) de couleur gris foncé (bleu ardoise) et de crépis clairs (blancs).

En revanche, le respect des volumes, la présence d'éléments d'architecture traditionnelle (lucarnes, respect de la largeur / hauteur des ouvertures), l'utilisation de matériaux s'apparentant à ceux du bâti ancien (brique, bois) ou de couleurs adaptées (tuiles de couleur rouge vieilli), permettent une meilleure intégration des constructions neuves.

L'habitat collectif

L'habitat collectif se caractérise par une **simplicité des formes** des bâtiments (immeubles de type barres), une hauteur relativement limitée (5 à 6 niveaux), une implantation orthogonale, et l'utilisation de matériaux de la construction industrialisée.

Peuvent être cités le quartier **Maugout**, Zone Urbaine Sensible comptant 1685 habitants (15% de la population totale), en cours de requalification, ainsi que les immeubles de la **Grande Planche** (rond-point de Saint-André).

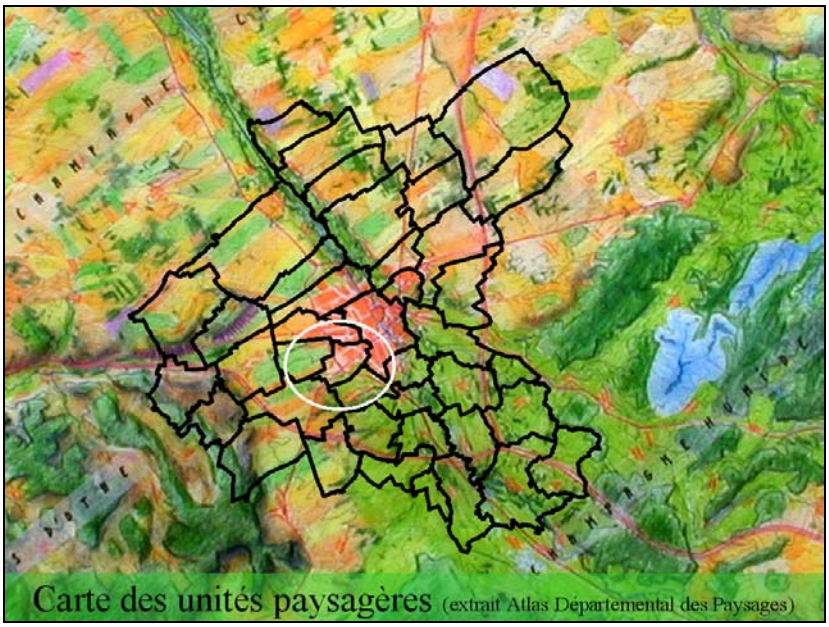
Les opérations récentes portent sur des surfaces beaucoup moins importantes, il s'agit de petits collectifs, affichant une certaine **recherche au niveau de la qualité architecturale et de l'intégration dans le tissu urbain**.

- Le tissu urbain communal est très **diversifié**, il offre des types d'habitat variés avec les noyaux anciens correspondant au bâti traditionnel (hameau d'Echenilly, rue de la Croix Blanche), le tissu de faubourg en extension de Troyes, les secteurs pavillonnaires et les zones d'habitat collectif.

LE PAYSAGE

LE CONTEXTE

La commune de Saint-André-les-Vergers est située dans la plaine de Troyes, en **Champagne crayeuse**. Située au cœur de l'agglomération, son paysage est en grande partie un **paysage urbain**.



Carte des unités paysagères (extrait Atlas Départemental des Paysages)

LES UNITES PAYSAGERES

Le paysage rural

- **Le plateau crayeux**

  Il s'agit du paysage agricole de grandes cultures, typique de Champagne crayeuse. Ses caractéristiques sont les suivantes :

  - Un **relief** plat, offrant des vues dégagées et des horizons de grande pureté,
  - Une importance du **façonnage agricole**, qui révèle ce relief et occasionne une grande diversité saisonnière en fonction des cultures,
  - Une théâtralité, mise en scène par les **éléments verticaux** tels qu'arbres isolés, bandes boisées, silos, pylônes,…

  C'est un paysage qui n'est pas à l'échelle humaine, dont la dimension est davantage celle du grandiose.

Ce paysage est limité sur la commune à la **frange ouest du territoire**. Le relief ténu est révélé par l'agriculture, et offre de **vastes panoramas** :

- Sur Echenilly avec en arrière-plan l'église de Saint-André,
- Sur la coulée verte des Viennes de La Rivière-de-Corps,
- Sur les côtes du Pays d'Othe.

Ce paysage s'arrête artificiellement sur la rocade, perpendiculaire aux courbes de relief. Il ne présente pas d'arbre isolé, de bosquet ou d'élément vertical. Il joue le rôle de **coupure agricole** entre les tissus urbains pavillonnaires d'Echenilly et de La Rivière-de-Corps.

- ❖ La proximité du tissu urbain pavillonnaire et les projets d'extension de l'urbanisation induisent une **perspective d'évolution de ce paysage en territoire urbain**.

- **La vallée des Viennes**

La vallée présente une **multiplicité d'ambiances paysagères** complémentaires : bois humides (bois de l'Ile Germaine), mares, marécages, fossés végétalisés et sentiers de promenade, maraîchage et jardins familiaux, vergers,…

Il s'agit d'un paysage d'échelle humaine, pittoresque et empreint d'une certaine douceur de vivre.

Son **appréhension** est **difficile** : c'est un paysage enclavé par les habitations bordant les RD 53 et 41, presque caché, d'échelle intime, accessible uniquement par de nombreux chemins perpendiculaires aux deux voies départementales. En outre, la disparition de ce paysage aux extrémités du finage renforce cette difficulté d'appréhension, avec à l'ouest les remblais en contrebas de la rocade, et à l'est le busage du ruisseau et sa disparition à l'approche du tissu urbain industriel du siècle dernier.

C'est un paysage **en mutation**, du fait de la disparition du maraîchage et de l'abandon des vergers au profit des jardins familiaux, ce qui a pour conséquence la perte de l'entretien des canaux et l'enfrichement des terrains.

Enfin, la vallée des Viennes représente un **patrimoine paysager exceptionnel** dans un contexte d'agglomération au regard de la pression urbaine. C'est un paysage en phase d'enfrichement en raison de l'abandon du projet de boulevard des Viennes, mais qui fait l'objet d'une volonté de mise en valeur en tant que **coulée verte intercommunale** (valorisation du parc de l'Ile Germaine, création de cheminements, opérations de jardins familiaux telles que Benoît Malon, maraîchage,…).

- ❖ La tendance à l'**appropriation publique** de ce paysage affirme son caractère patrimonial.

- **Le vallon de la Fontaine Saint-Martin**

Il s'agit d'un paysage marqué par les **bois** qui jalonnent le cours d'eau et non par le cours d'eau lui-même : bois de la Fontaine-Saint-Martin et bois associés, bois du Bert Cortins et bassin des Roises, bois des Barberaux et sa continuité jusqu'à la zone verte du Foirail. En effet, le vallon est quasi imperceptible en terme de relief, tandis que le canal de la Fontaine Saint-Martin disparaît au fur et à mesure de son écoulement vers Troyes (busage).

Le vallon présente une **multiplicité d'ambiances paysagères** associées : des bois plus ou moins enchevêtrés, des jardins, vergers, parcs. Il s'agit d'un paysage naturel au cœur de l'urbanisation.

Cependant, l'unité paysagère est **très altérée** du fait du busage du canal, du morcellement des bois entre eux par les coupures occasionnées par la rocade, les zones industrielles, commerciales et d'habitat, et des dégâts occasionnés par la tempête de 1999.

En outre, le statut de zones naturelles en secteur urbain engendre des **problématiques spécifiques** en ce qui concerne la gestion des bois (gestion forestière privée, gestion d'espaces verts publics) ou leur appropriation "sauvage" qui peut donner l'impression de "non-lieux".

- ❖ Il s'agit donc d'un paysage encore forestier, mais **très dégradé** et **menacé par l'extension de l'urbanisation**.

Le paysage urbain

Le paysage urbain est relativement **hétérogène** :

- En effet, le **tissu urbain** de la commune est **dense et diversifié** : entre le bâti ancien autour de l'église et le long de la rue de la Croix Blanche s'intercale un bâti récent collectif et pavillonnaire. Le cœur ancien de Saint-André n'apparaît pas clairement.
- Sur le reste du territoire, l'habitat se présente soit sous forme de quartiers pavillonnaires, soit collectifs, avec une grande variété de micro-paysages urbains.
- En revanche, Echenilly a conservé un certain aspect "village".
- Trois rues principales affichent un **paysage routier** : l'avenue du Président Wilson, l'avenue des Tilleuls / avenue du Maréchal Leclerc, et la rue Thiers. Il s'agit de rues très denses avec des problématiques liées à l'étroitesse des voies.
- La perception est identique sur deux rues transversales : les rues Notre-Dame-des-Prés / Médéric / Croix Blanche et Baltet.
- Enfin, la commune est perçue aussi à travers ses **paysages industriels** : entreprises Petitjean, Devanlay, zones d'activités,…

D'autres secteurs relèvent d'un **paysage d'échelle supra-communale** :

- **Le secteur commercial** (Z.A.C.) dénotant d'une certaine artificialité, paysage construit sur un espace central de la commune, sans mise en valeur des composantes initiales du site,
- **L'entrée d'agglomération** sur la RN77, large voie bordée par des activités en façade, par de petits secteurs pavillonnaires ou de grands collectifs.

- Il s'agit donc d'un paysage urbain marqué par sa **diversité**, avec une multiplicité de facettes, qui en fait aussi un territoire d'**aspect hétérogène et parfois confus**.

CHAPITRE II - LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES[5], LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

LA DEMOGRAPHIE

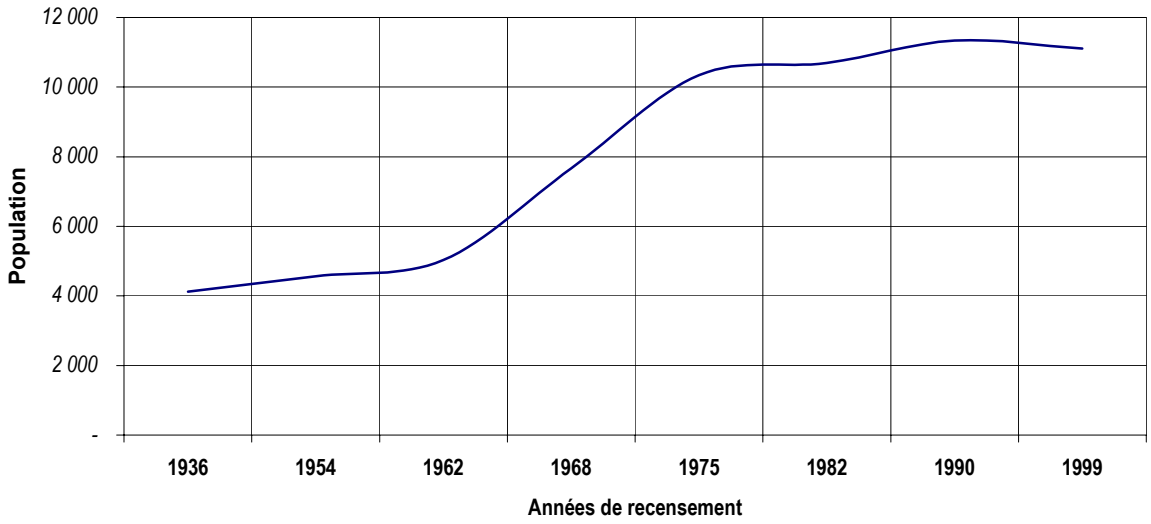
L'EVOLUTION DE LA POPULATION

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

Evolution de la population

Années	1936	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population	4 126	4 568	5 035	7 666	10 341	10 694	11 335	11 103
	Variation	10,71%	10,22%	52,25%	34,89%	3,41%	5,99%	-2,05%

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS - Evolution de la population



L'évolution de la population est **croissante jusqu'en 1990**. L'augmentation est continue jusque 1962, puis la commune connaît deux périodes de forte hausse : entre 1962 et 1968 (+52% d'habitants supplémentaires) et entre 1968 et 1975 (+35%).

Le palier des 10 000 habitants est atteint en 1975 : la population communale est multipliée par deux en 13 ans.

Depuis 1975, la tendance est à la stagnation. La population a connu une augmentation limitée de 1975 à 1990, puis une légère baisse depuis 1990 (-232 habitants).

Aujourd'hui, la commune compte environ 11 000 habitants (11 103 en 1999), c'est la quatrième ville du département.

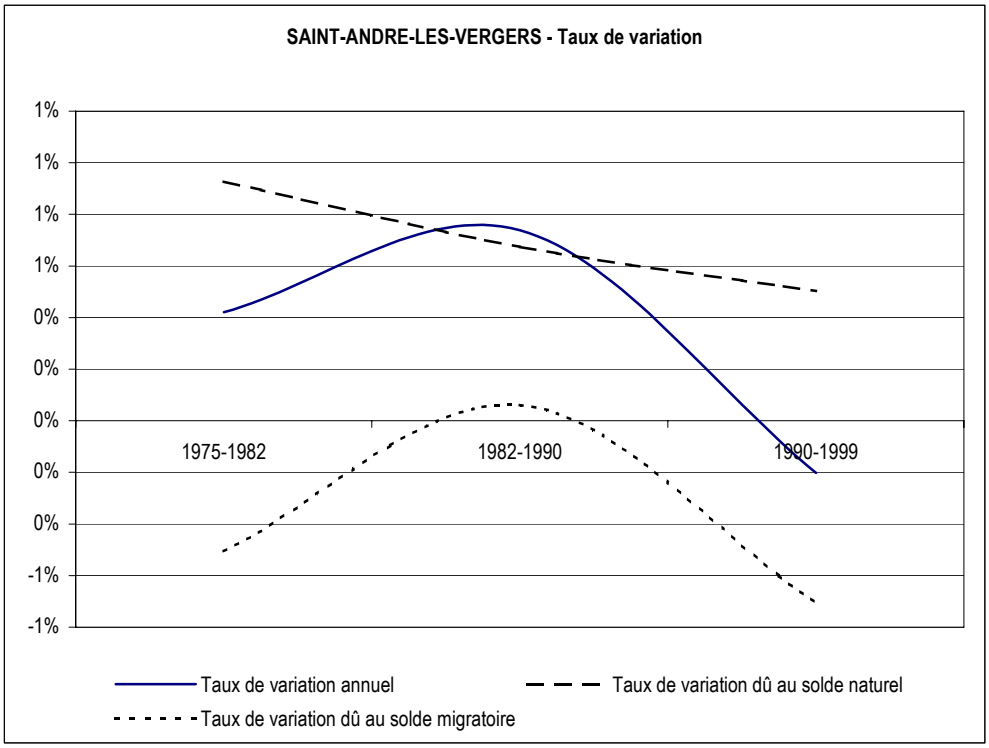
[5] D'après les données de l'INSEE (Recensements Généraux de la Population).

LES FACTEURS D'EVOLUTION DE LA POPULATION

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

Taux de variation

Périodes	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Décés	491	704	763
Naissances	1 177	1 298	1 272
Solde naturel	686	594	509
Solde migratoire	-375	54	-713
Taux de variation annuel	0,42%	0,74%	-0,20%
Taux de variation dû au solde naturel	0,93%	0,67%	0,50%
Taux de variation dû au solde migratoire	-0,51%	0,06%	-0,70%



Entre 1962 et 1968 et entre 1968 et 1975, le **taux de variation annuel** de la population traduit une forte croissance : il est de +6,17% et +3,48%. Depuis 1975, il avoisine les 0% et traduit la tendance à la stagnation du nombre d'habitants.

C'est le **solde migratoire** qui est à l'origine de la croissance. Saint-André-les-Vergers a attiré beaucoup de personnes entre 1962 et 1975. Aujourd'hui en revanche, le solde migratoire est négatif, c'est-à-dire que les départs de la commune sont plus nombreux que les nouvelles arrivées.

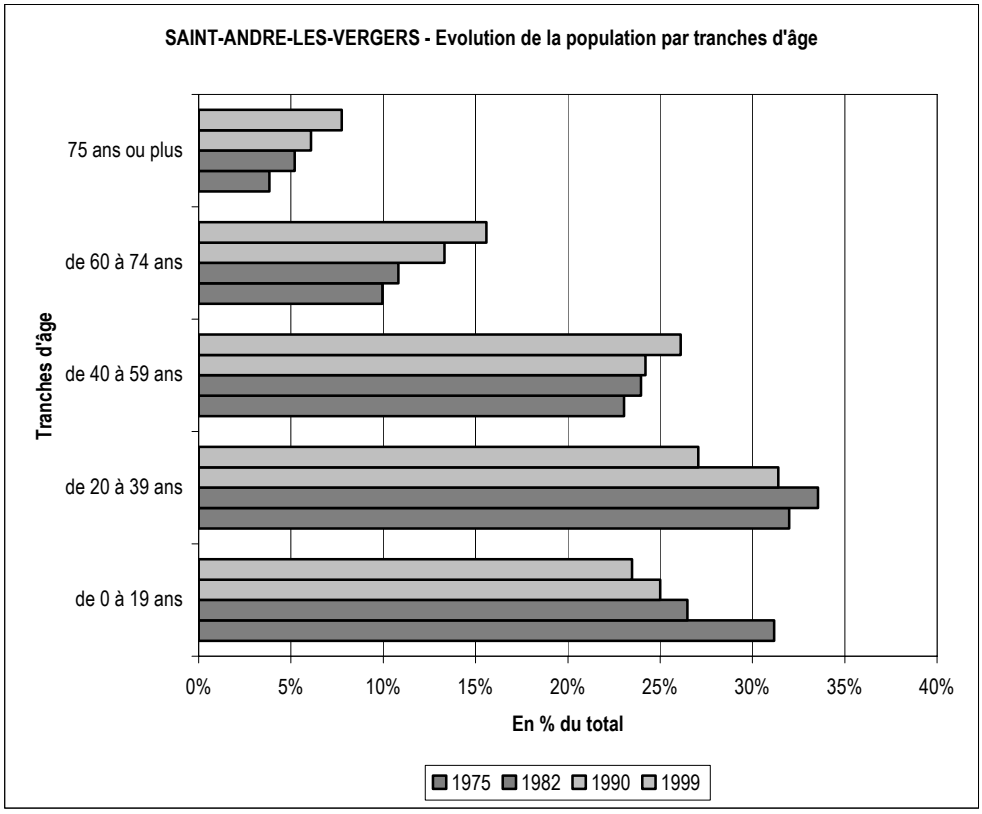
Parallèlement, le **solde naturel** est en baisse, mais reste positif, c'est-à-dire que les naissances sont plus nombreuses que les décès. C'est ce qui permet aujourd'hui à la population de se maintenir.

LA STRUCTURE PAR AGE

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

Evolution de la population par tranches d'âge

Tranches d'âge	1975	En %	1982	En %	1990	En %	1999	En %
de 0 à 19 ans	3 223	31,17%	2 831	26,47%	2 834	25,00%	2 607	23,48%
de 20 à 39 ans	3 308	31,99%	3 588	33,55%	3 559	31,40%	3 005	27,06%
de 40 à 59 ans	2 383	23,04%	2 562	23,96%	2 743	24,20%	2 899	26,11%
de 60 à 74 ans	1 030	9,96%	1 157	10,82%	1 509	13,31%	1 731	15,59%
75 ans ou plus	397	3,84%	556	5,20%	690	6,09%	861	7,75%
Total	10 341	100,00%	10 694	100,00%	11 335	100,00%	11 103	100,00%



La population communale est **relativement jeune** : 50,5% des habitants ont moins de 40 ans.

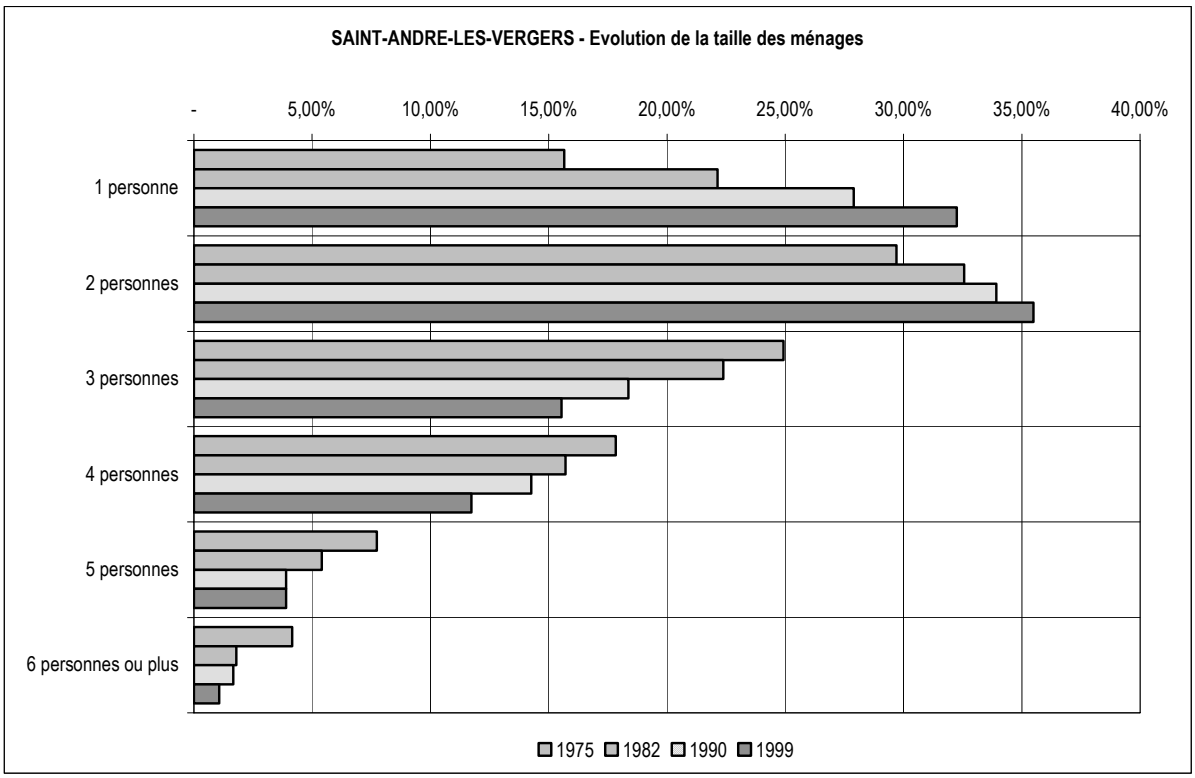
Néanmoins, elle a **tendance à vieillir**. En effet, la part des 20-39 ans dans la population est en diminution, alors que les parts des 40-59 ans, des 60-74 ans et des 75 ans et plus sont en hausse.

LA COMPOSITION DES MENAGES

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

Evolution de la taille des ménages

	Années							
Taille des ménages	1975	En %	1982	En %	1990	En %	1999	En %
1 personne	561	15,66%	926	22,14%	1 326	27,90%	1 603	32,26%
2 personnes	1 064	29,70%	1 362	32,57%	1 612	33,92%	1 764	35,50%
3 personnes	893	24,92%	936	22,38%	873	18,37%	772	15,54%
4 personnes	639	17,83%	657	15,71%	678	14,26%	583	11,73%
5 personnes	277	7,73%	226	5,40%	185	3,89%	194	3,90%
6 personnes ou plus	149	4,16%	75	1,79%	79	1,66%	53	1,07%
Total	3 583	100,00%	4 182	100,00%	4 753	100,00%	4 969	100,00%
Population des ménages	10 307		10 691		11 335		11 090	
Taille moyenne des ménages	2,88		2,56		2,38		2,23	



Le nombre de ménages est **en augmentation constante** depuis 1975, il est passé de 3583 à 4969 en 1999.

Parallèlement, la **taille moyenne diminue** progressivement depuis 1975 : de 2,89 à 2,23 personnes par ménage en 1999. Pour comparaison, la moyenne sur l'ensemble des communes faisant partie de l'aire du Schéma Directeur de l'agglomération troyenne est de 2,65 personnes par ménage.

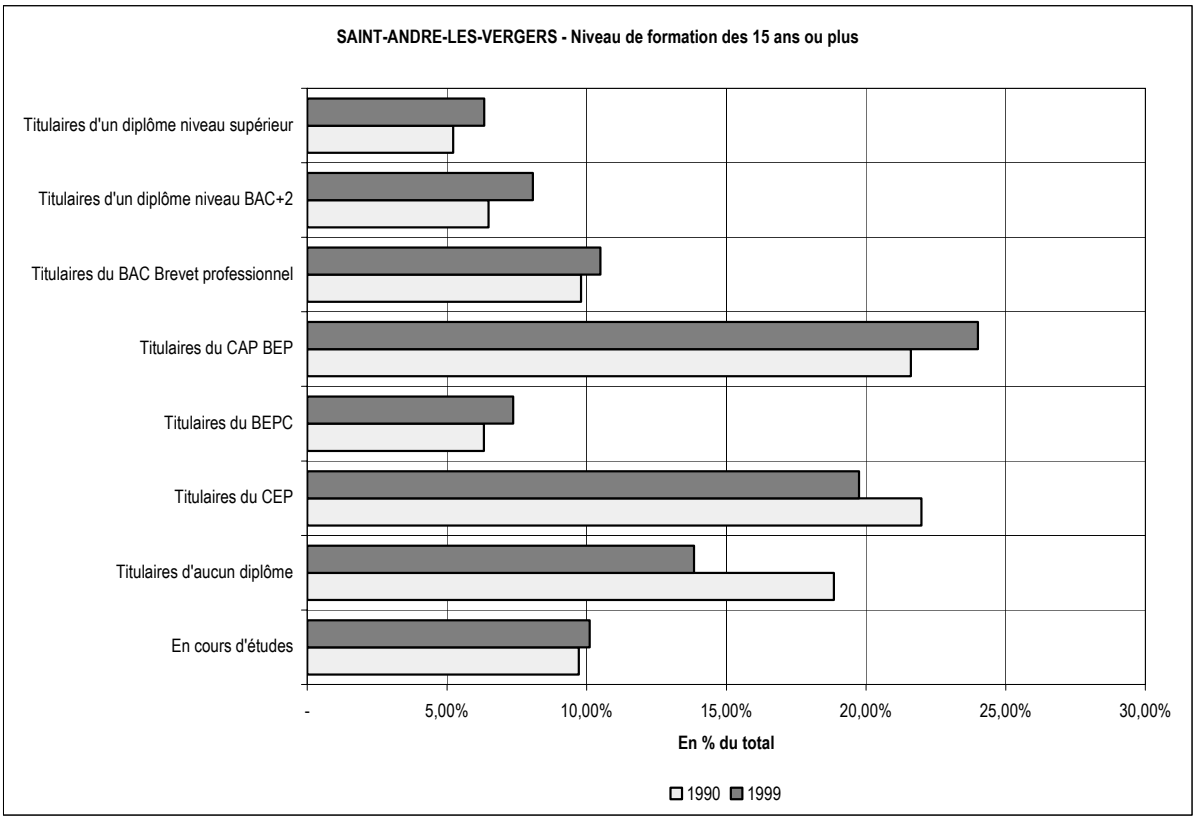
Cette évolution correspond à la **tendance générale de desserrement des ménages** observée en France, due notamment au départ des enfants dans les familles installées pendant les années 1970, à l'augmentation des familles de type monoparental, à la baisse du nombre de naissances,…

LE NIVEAU D'ETUDES

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

Niveau de formation des 15 ans ou plus

Années	1990						1999					
Niveau d'études	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %
En cours d'études	444	8,81%	472	10,77%	916	9,72%	457	9,11%	478	11,29%	935	10,11%
Titulaires d'aucun diplôme	1 008	20,00%	768	17,52%	1 776	18,85%	708	14,12%	572	13,51%	1 280	13,84%
Titulaires du CEP	1 364	27,06%	708	16,15%	2 072	21,99%	1 184	23,61%	643	15,19%	1 827	19,76%
Titulaires du BEPC	340	6,75%	256	5,84%	596	6,32%	428	8,53%	254	6,00%	682	7,37%
Titulaires du CAP BEP	892	17,70%	1 144	26,09%	2 036	21,60%	992	19,78%	1 228	29,01%	2 220	24,01%
Titulaires du BAC Brevet professionnel	448	8,89%	476	10,86%	924	9,80%	536	10,69%	435	10,28%	971	10,50%
Titulaires d'un diplôme niveau BAC+2	372	7,38%	240	5,47%	612	6,49%	455	9,07%	292	6,90%	747	8,08%
Titulaires d'un diplôme niveau supérieur	172	3,41%	320	7,30%	492	5,22%	255	5,08%	331	7,82%	586	6,34%
Total	5 040	100,00%	4 384	100,00%	9 424	100,00%	5 015	100,00%	4 233	100,00%	9 248	100,00%



Le niveau de formation est **en augmentation**.

En effet, les non diplômés sont de moins en moins nombreux, alors que le nombre de titulaires d'un C.A.P., B.E.P., B.A.C. ou brevet professionnel est en hausse. De même, les titulaires d'un diplôme de niveau B.A.C.+2 ou supérieur sont de plus en plus nombreux.

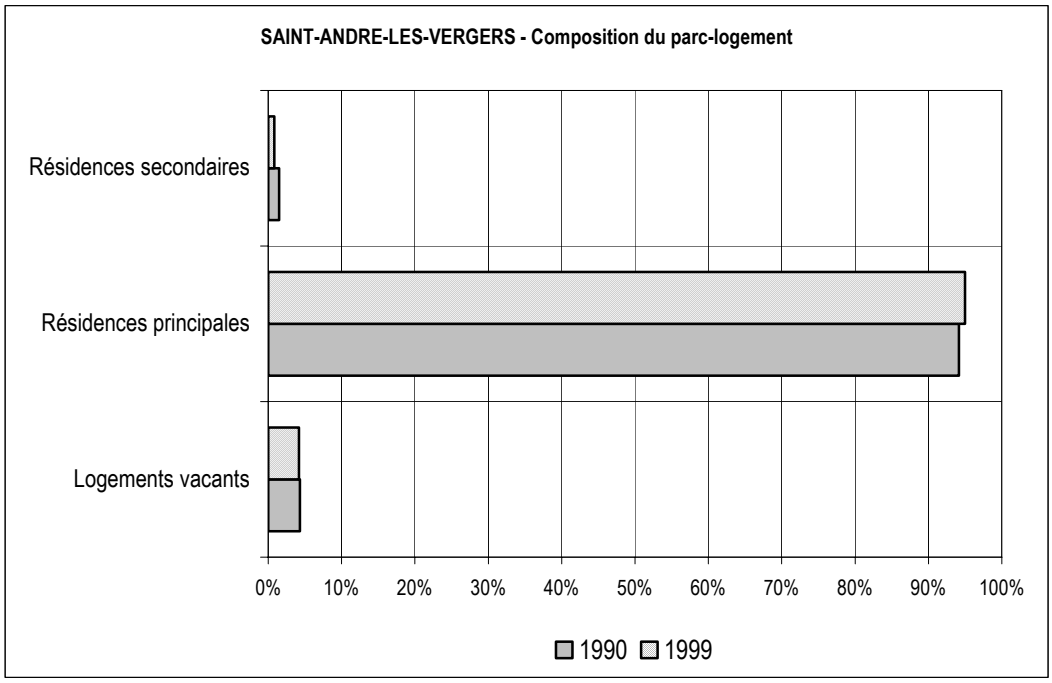
LE LOGEMENT

COMPOSITION DU PARC LOGEMENT

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

Composition du parc-logement

Années	1990	En %	1999	En %
Logements vacants	219	4,34%	219	4,19%
Résidences principales	4 753	94,17%	4 969	94,97%
Résidences secondaires	75	1,49%	44	0,84%
Total	5 047	100%	5 232	100%



5232 logements sont recensés en 1999 sur la commune.

Ils sont composés à **95% de résidences principales**. Seulement 44 résidences secondaires sont présentes à Saint-André-les-Vergers.

Le **taux de vacance** est **de 4,2%**, c'est-à-dire correct pour assurer le renouvellement du parc de logements. Il est néanmoins plus important sur certains secteurs : 6% dans les quartiers IRIS[6] Croix Blanche Sud et Bas-Clos Nord-Est (Maugout), qui correspondent au tissu de faubourg en prolongement de Troyes et à la partie sud du centre.

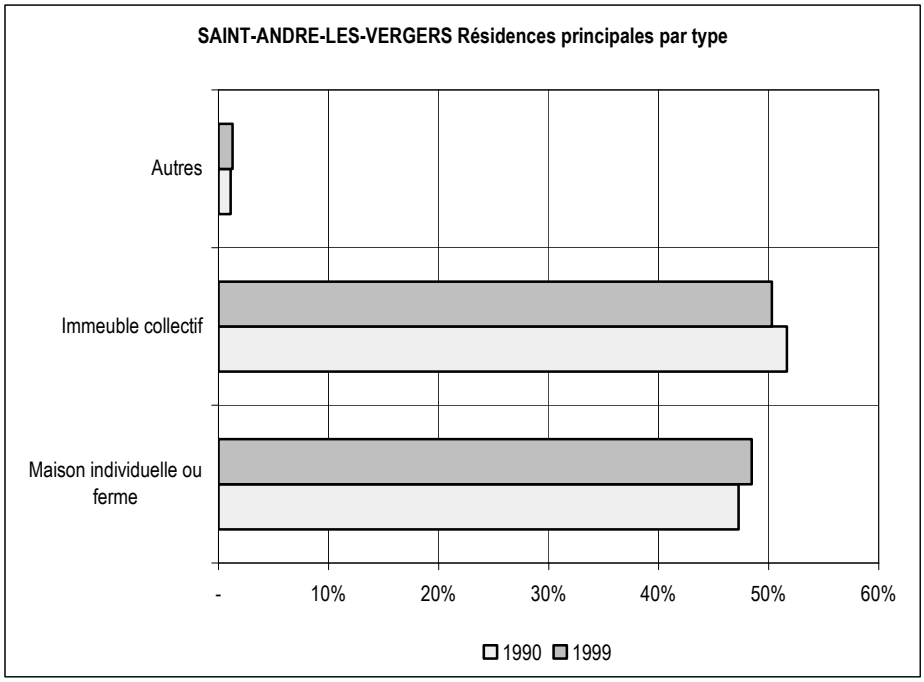
[6] IRIS : Ilots regroupés pour l'information statistique.

TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

Résidences principales par type

Années	1990		1999	
Logement	Nombre	En %	Nombre	En %
Maison individuelle ou ferme	2 246	47,25%	2 407	48,44%
Immeuble collectif	2 455	51,65%	2 498	50,27%
Autres	52	1,09%	64	1,29%
Total	4 753	100%	4 969	100%



Les résidences principales sont composées :

- A **48,4% de maisons individuelles** et de fermes,
- A **50% de logements** dans des immeubles **collectifs**.

Cette répartition traduit la **diversité** dans les types d'habitat offerts sur la commune.

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

Les résidences principales sont occupées :

- A **55%** par des **propriétaires**,
- A **42,8%** par des **locataires**.

Cette **offre variée en matière d'habitat** permet aux ménages ne pouvant accéder à la propriété de se loger à Saint-André-les-Vergers.

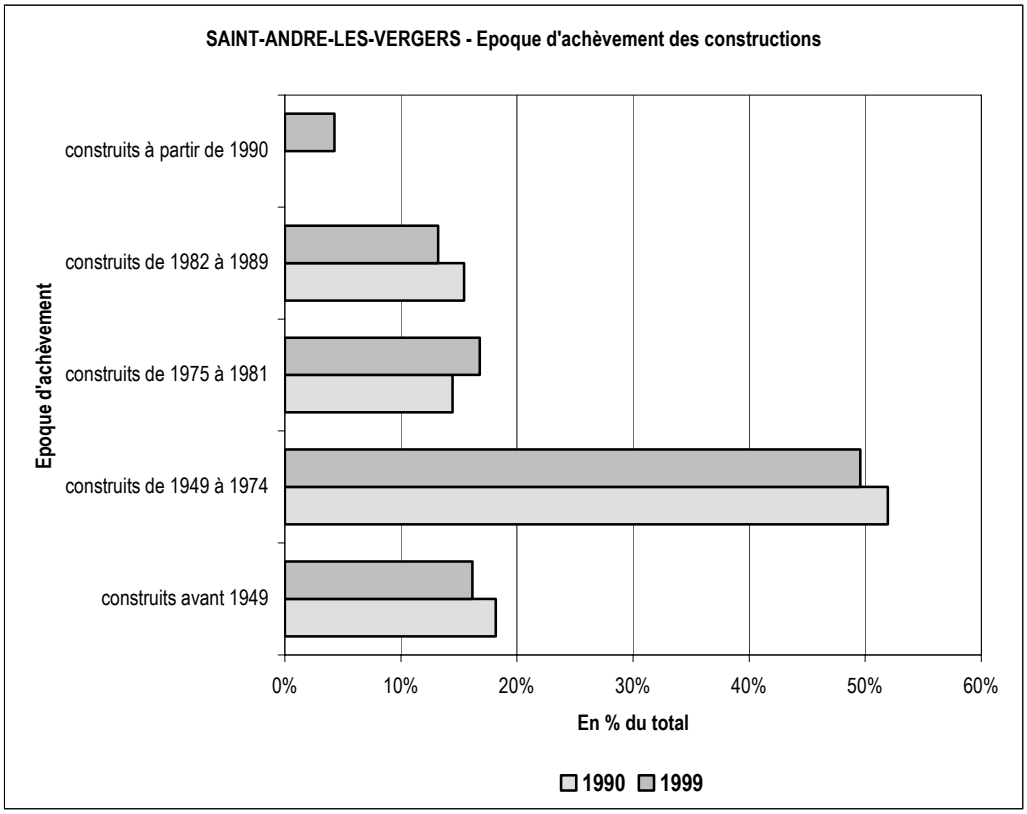
En outre, la **mixité sociale** est favorisée grâce aux logements sociaux (29% en 1999) qui permettent d'accueillir des ménages aux revenus plus modestes. Pour comparaison, la C.A.T comprend en moyenne 37% de logements sociaux, mais de grandes différences existent selon les communes.

AGE DU PARC-LOGEMENT

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

Epoque d'achèvement des constructions

	1990		1999	
Epoques	Nombre	En %	Nombre	En %
construits avant 1949	917	18,17%	846	16,17%
construits de 1949 à 1974	2 622	51,95%	2 594	49,58%
construits de 1975 à 1981	729	14,44%	878	16,78%
construits de 1982 à 1989	779	15,43%	691	13,21%
construits à partir de 1990	-	-	223	4,26%
Total	5 047	100%	5 232	100%



Le parc de logements est **récent**. En effet, **83,8% des logements ont été construits après 1949**, dont la majorité après guerre au travers des nombreuses opérations d'aménagement des années 1960 et 1970 :

- 49,6% des constructions ont été édifiées entre 1949 et 1974,
- 16,8% entre 1975 et 1981.

Les logements construits depuis une vingtaine d'années (depuis 1982) occupent une part relativement importante (environ 17%).

ELEMENTS DE CONFORT

Les logements possèdent un **bon niveau de confort** : 91% des résidences principales disposent d'une baignoire ou d'une douche, d'un WC intérieur et d'un chauffage central.

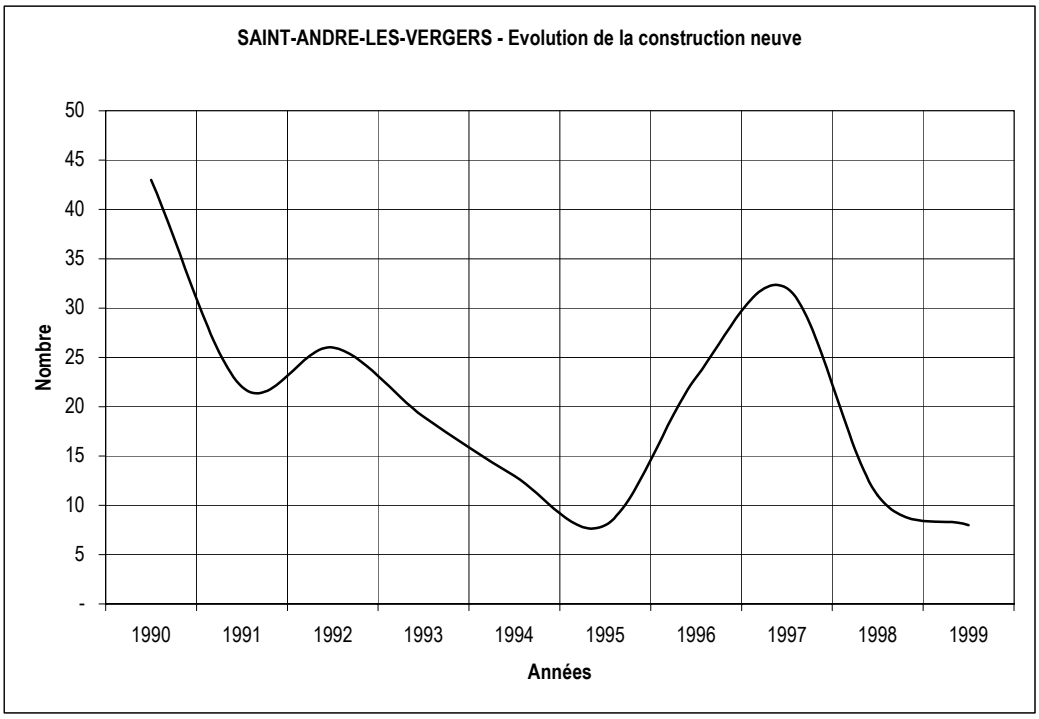
Ce taux correspond au fait que la grande majorité des logements présents sur la commune sont des constructions récentes.

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

Evolution de la construction neuve

Période	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Nombre	43	22	26	19	13	8	23	32	11	8



Depuis 1990, l'évolution de la construction neuve est assez **irrégulière**. Son rythme s'affaiblit au début des années 1990 (43 constructions neuves en 1990, puis une dizaine en 1994 et 1995), puis enregistre de nouveaux pics en 1996 (23 constructions neuves) et en 1997 (32 constructions neuves), qui correspondent aux dernières opérations d'aménagement réalisées.

L'ECONOMIE LOCALE

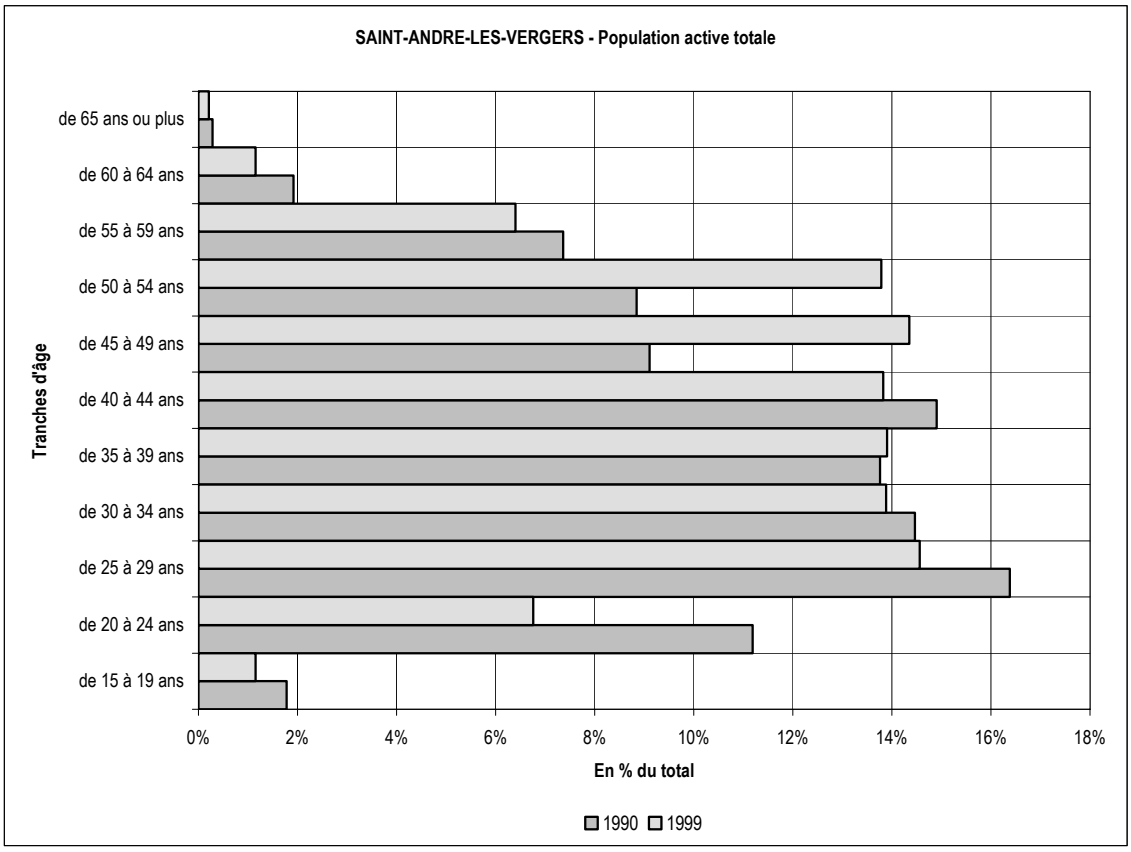
L'EMPLOI

La population active

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

Population active totale

AGE	1990						1999					
	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %
de 15 à 19 ans	51	1,82%	50	1,74%	101	1,78%	17	0,64%	44	1,68%	61	1,16%
de 20 à 24 ans	306	10,91%	329	11,46%	635	11,19%	185	6,97%	172	6,55%	357	6,76%
de 25 à 29 ans	462	16,47%	468	16,30%	930	16,38%	373	14,04%	396	15,09%	769	14,56%
de 30 à 34 ans	399	14,22%	422	14,70%	821	14,46%	365	13,74%	368	14,02%	733	13,88%
de 35 à 39 ans	406	14,47%	375	13,06%	781	13,76%	376	14,16%	358	13,64%	734	13,90%
de 40 à 44 ans	413	14,72%	433	15,08%	846	14,90%	379	14,27%	351	13,38%	730	13,83%
de 45 à 49 ans	258	9,20%	259	9,02%	517	9,11%	394	14,83%	364	13,87%	758	14,36%
de 50 à 54 ans	252	8,98%	250	8,71%	502	8,84%	369	13,89%	359	13,68%	728	13,79%
de 55 à 59 ans	196	6,99%	222	7,73%	418	7,36%	164	6,17%	174	6,63%	338	6,40%
de 60 à 64 ans	53	1,89%	56	1,95%	109	1,92%	30	1,13%	31	1,18%	61	1,16%
de 65 ans ou plus	9	0,32%	7	0,24%	16	0,28%	4	0,15%	7	0,27%	11	0,21%
Total	2 805	100,00%	2 871	100,00%	5 676	100,00%	2 656	100,00%	2 624	100,00%	5 280	100,00%



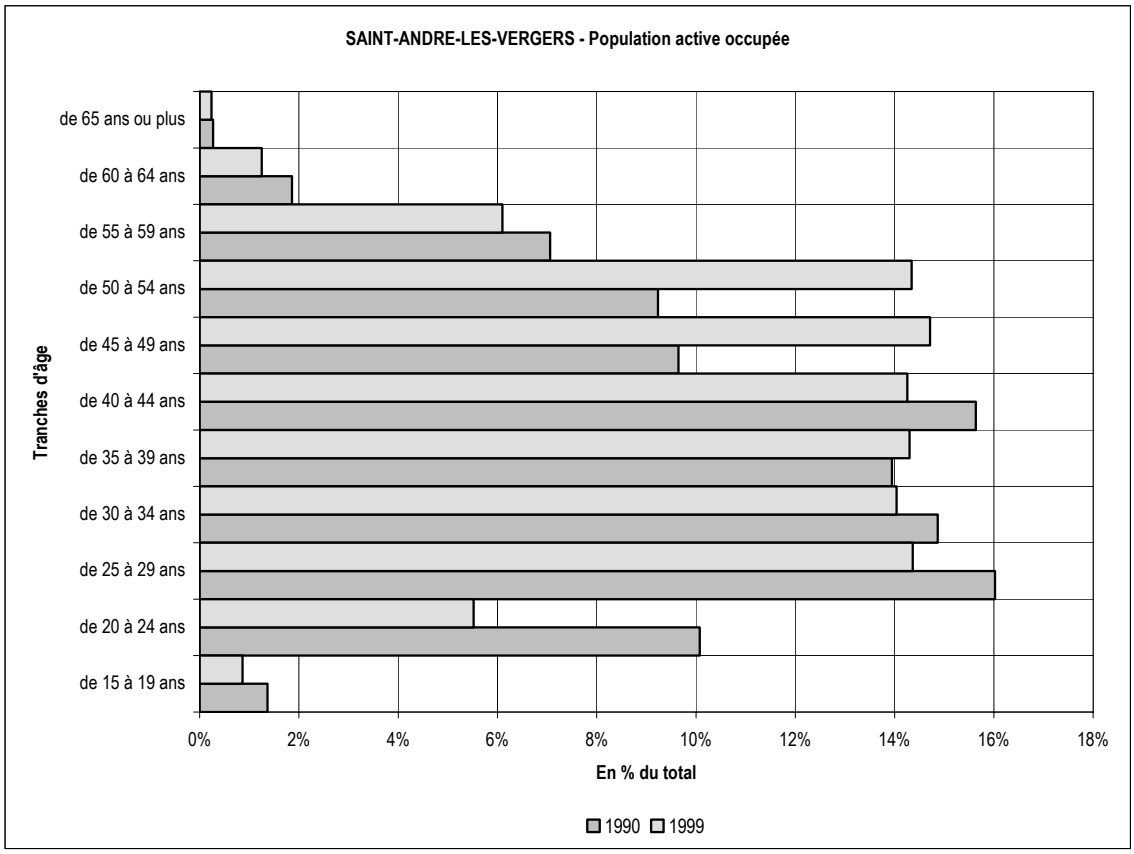
La population active représente **47,5% de la population totale**, ce qui correspond à la moyenne de la C.A.T.

Les actifs ayant un emploi

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

Population active occupée

AGE	1990						1999					
	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %
de 15 à 19 ans	34	1,38%	36	1,36%	70	1,37%	10	0,44%	30	1,27%	40	0,87%
de 20 à 24 ans	255	10,37%	260	9,80%	515	10,08%	126	5,56%	129	5,48%	255	5,52%
de 25 à 29 ans	395	16,07%	424	15,98%	819	16,02%	321	14,15%	343	14,57%	664	14,37%
de 30 à 34 ans	361	14,69%	399	15,04%	760	14,87%	317	13,98%	332	14,10%	649	14,04%
de 35 à 39 ans	365	14,85%	348	13,12%	713	13,95%	323	14,24%	338	14,36%	661	14,30%
de 40 à 44 ans	379	15,42%	420	15,83%	799	15,63%	334	14,73%	325	13,81%	659	14,26%
de 45 à 49 ans	235	9,56%	258	9,72%	493	9,65%	346	15,26%	334	14,19%	680	14,71%
de 50 à 54 ans	226	9,19%	246	9,27%	472	9,23%	332	14,64%	331	14,06%	663	14,34%
de 55 à 59 ans	159	6,47%	202	7,61%	361	7,06%	127	5,60%	155	6,58%	282	6,10%
de 60 à 64 ans	42	1,71%	53	2,00%	95	1,86%	28	1,23%	30	1,27%	58	1,25%
de 65 ans ou plus	7	0,28%	7	0,26%	14	0,27%	4	0,18%	7	0,30%	11	0,24%
Total	2 458	100%	2 653	100%	5 111	100%	2 268	100%	2 354	100%	4 622	100%



La part des moins de 25 ans est de moins en moins importante et traduit une **entrée de plus en plus tardive dans la vie active**, du fait notamment du rallongement de la durée des études.

La population active a également **tendance à vieillir** : les 25 à 34 ans sont de moins en moins nombreux, alors que la part des 45 à 54 ans est en augmentation.

En outre, la baisse du nombre d'actifs de 55 ans et plus est significative des **départs en retraite moins tardifs voire anticipés** (pré-retraites).

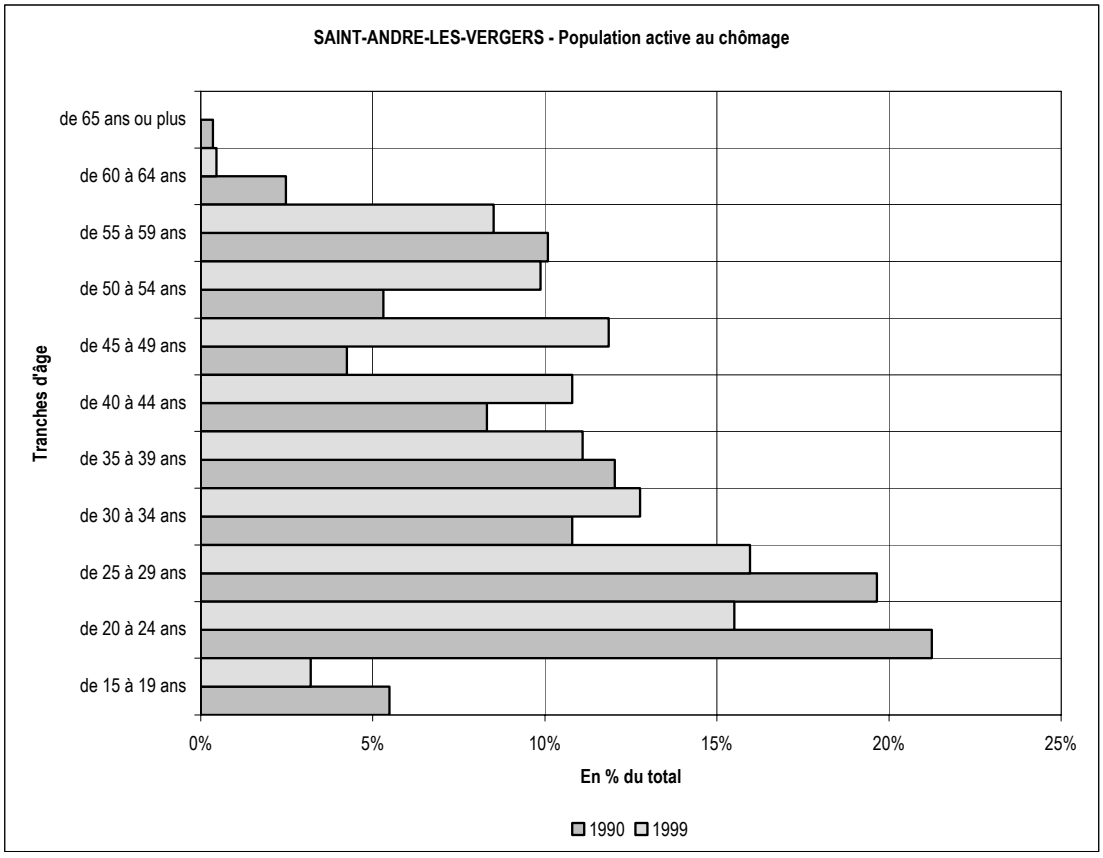
A noter que les actifs ayant un emploi comptent une **majorité de salariés** (91,4%).

Le chômage

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

Population active au chômage

	1990						1999					
AGE	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %	Femmes	Femmes en %	Hommes	Hommes en %	Total	Total en %
de 15 à 19 ans	17	4,90%	14	6,42%	31	5,49%	7	1,80%	14	5,19%	21	3,19%
de 20 à 24 ans	51	14,70%	69	31,65%	120	21,24%	59	15,21%	43	15,93%	102	15,50%
de 25 à 29 ans	67	19,31%	44	20,18%	111	19,65%	52	13,40%	53	19,63%	105	15,96%
de 30 à 34 ans	38	10,95%	23	10,55%	61	10,80%	48	12,37%	36	13,33%	84	12,77%
de 35 à 39 ans	41	11,82%	27	12,39%	68	12,04%	53	13,66%	20	7,41%	73	11,09%
de 40 à 44 ans	34	9,80%	13	5,96%	47	8,32%	45	11,60%	26	9,63%	71	10,79%
de 45 à 49 ans	23	6,63%	1	0,46%	24	4,25%	48	12,37%	30	11,11%	78	11,85%
de 50 à 54 ans	26	7,49%	4	1,83%	30	5,31%	37	9,54%	28	10,37%	65	9,88%
de 55 à 59 ans	37	10,66%	20	9,17%	57	10,09%	37	9,54%	19	7,04%	56	8,51%
de 60 à 64 ans	11	3,17%	3	1,38%	14	2,48%	2	0,52%	1	0,37%	3	0,46%
de 65 ans ou plus	2	0,58%	-	-	2	0,35%	-	-	-	-	-	-
Total	347	100%	218	100%	565	100%	388	100%	270	100%	658	100%



Le taux de chômage atteint **12,1% en 1999**, il a augmenté depuis 1990 (9,9%). Selon les données municipales, il est néanmoins en diminution depuis 1999. En outre, il est inférieur au taux de chômage moyen de la C.A.T. (17,4%), de l'aire urbaine (15%) ou du département de l'Aube (14%).

Le chômage est plus marqué chez les **femmes**. Au niveau géographique, il touche plus particulièrement le **quartier IRIS Bas-Clos Nord-Est** (tissu de faubourg en prolongement de Troyes). En ce qui concerne les tranches d'âge, ce sont les **jeunes les plus touchés**, les 20 à 29 ans représentant plus de 30% des chômeurs, même si leur part est en baisse depuis 1999 (40%). Parallèlement, la tranche d'âge des 40 à 54 ans est de plus en plus touchée (18% en 1990, 32% en 1999).

LE TISSU ECONOMIQUE

L'activité agricole

Le dernier Recensement Général Agricole (RGA) a été réalisé en 2000.

La superficie totale de la commune s'élève à 586 hectares, dont **90 sont utilisés par l'agriculture**, soit environ **15%**, ce qui constitue un **rapport faible**.

L'activité agricole est néanmoins encore très présente à Saint-André-les-Vergers avec actuellement **9 exploitations** agricoles recensées dans la commune. Ce chiffre est cependant en baisse depuis 1979 (14 en 1979, 12 en 1988).

2/3 des chefs d'exploitation sont âgés de plus de 55 ans, ce qui laisse présager une diminution du nombre d'exploitations dans les prochaines années.

La structure des exploitations s'est modifiée entre les deux derniers recensements. La superficie agricole utilisée (SAU) par les exploitations communales s'élève à **344 hectares au total**. Les agriculteurs cultivent donc des parcelles sur d'autres communes.

Les **exploitations** communales sont relativement **petites**, leur SAU moyenne ayant diminué depuis 1988, passant de 43 à **35 hectares**. La commune ne compte pas d'exploitation supérieure à 100 hectares.

Les agriculteurs locaux cultivent majoritairement des **céréales** (blé et orge). En outre, il existe aujourd'hui dans la commune une **activité maraîchère ponctuelle** (2 maraîchers). Le maraîchage, autrefois très développé à Saint-André-les-Vergers, est en diminution progressive.

L'activité industrielle et artisanale

La commune compte plusieurs zones d'activités :

- la zone industrielle du **Bois de Saint-André**, qui abrite l'entreprise Petitjean, leader mondial de l'éclairage public, sur une surface d'environ 30 hectares,

- la zone d'activités des **Suivots**, le long de la RN77 à l'est de la rocade,
- la zone industrielle de la **RN77**, à l'ouest de la rocade au sud d'Echenilly.

Des entreprises ponctuelles sont également installées le long de la RN77et de la rocade, liées à l'entrée d'agglomération.

D'autres activités industrielles sont également présentes de manière diffuse dans le tissu urbain, en prolongement de Troyes, telle que l'entreprise Devanlay.

Les commerces et les services

L'activité commerciale est liée en grande partie au **centre commercial Carrefour** (grande surface et galerie commerçante) ainsi qu'aux commerces situés le long de l'avenue Charles de Refuge. C'est un **pôle d'attraction départementale** au cœur de la commune.

Parallèlement, des **petits pôles de commerces de proximité** sont répartis sur le territoire communal : secteur de l'église, rue Thiers, rond-point de Saint-André, pôle du quartier Maugout, secteur le long de la RN77 face à l'hôpital des Hauts-Clos.

En outre, des commerçants et artisans sont installés ponctuellement dans le tissu urbain, avenue des Tilleuls notamment.

Enfin, à noter également la présence de commerces et services spécialisés le long des axes importants liés à l'**entrée de ville** (RN77 et rocade) : stations-services, garages et concessionnaires, supermarchés et discounters, restauration rapide,…

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

LES EQUIPEMENTS GENERAUX

La commune dispose des services :

- D'une **mairie**, dotée de services administratifs et techniques,

- D'une **police municipale**,
- D'un **bureau de poste**,
- D'un service de secours incendie (pompiers volontaires),
- D'un cimetière (occupé à 100%), avec aujourd'hui un transfert vers le cimetière intercommunal.

EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Saint-André-les-Vergers compte **quatre écoles** : Montier-la-Celle, Paul Maitrot et Auguste Renoir, regroupant classes maternelles et primaires, et République, école maternelle uniquement. Les effectifs scolaires sont de 345 enfants en maternelle (13 classes) et de 545 enfants en primaire (23 classes) pour l'année 2003-2004.

La commune dispose aussi de **services para-scolaires** tels que halte-garderie et crèches (familiale et collective), ou centre de loisirs (Maison de l'Enfant).

Le **collège de la Villeneuve**, construit à la fin des années 1970 sous forme pavillonnaire, accueille 580 élèves en 2001, venant principalement de Saint-André-les-Vergers.

Les élèves sont ensuite dirigés vers les lycées de Troyes ou Sainte-Savine.

EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

La commune possède un **complexe sportif** (Jean Bianchi) situé au cœur de la commune, à proximité des équipements scolaires et culturels. Il regroupe l'ensemble des activités sportives en salle ou en extérieur.

A noter la présence du complexe Henri Terré sur la commune de Rosières-près-Troyes, en limite sud-est du territoire, fréquenté par les habitants de Saint-André-les-Vergers.

EQUIPEMENT SOCIO-CULTURELS

La commune dispose de nombreux équipements socio-culturels :

- **salle des fêtes**,
- **bibliothèque** (Maison du Livre et de la Culture), à proximité de la mairie,
- **ludothèque**,
- **école municipale des Arts et Loisirs**,
- **salles de spectacles et concerts** (espace Gérard Philipe, La Grange).

Saint-André-les-Vergers est la seule commune de l'agglomération, hormis Troyes, à disposer d'un équipement culturel tel que l'espace Gérard Philipe, proposant une programmation variée en matière de spectacles et pouvant accueillir jusqu'à 300 personnes.

Les services sociaux à la population sont également présents, à travers le **Centre Communal d'Action Sociale** ou le **Point Service Emploi**.

EQUIPEMENTS DE SANTE

Sur le territoire de la commune est installée la **polyclinique de Montier-la-Celle**, ouverte en 1972. Depuis 1998, sa fusion avec la clinique des Ursulines a permis aux deux établissements de regrouper leurs moyens et de se moderniser.

Cet équipement représente un pôle d'emplois important et joue un **rôle régional** dans le paysage hospitalier.

LES INFRASTRUCTURES

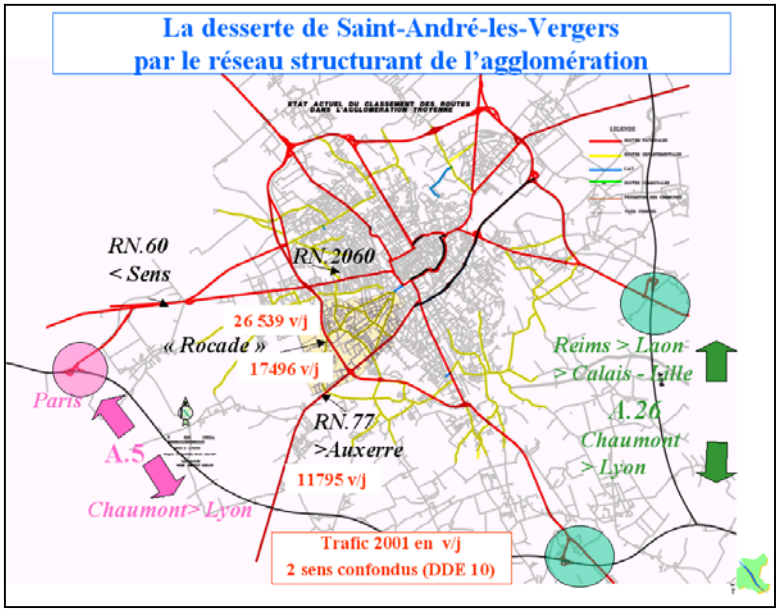
LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le réseau routier

- **Desserte majeure et accessibilités routières**

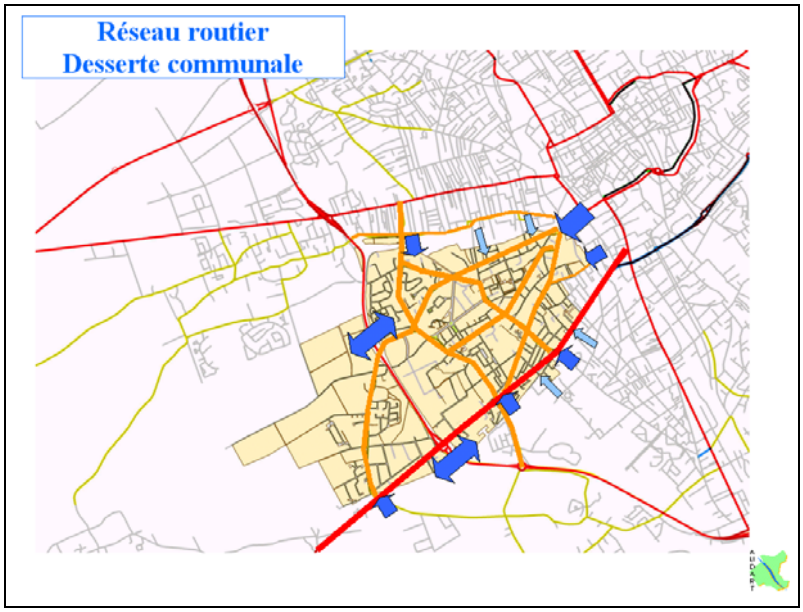
La desserte du territoire communal est assurée par le **réseau structurant de l'agglomération** troyenne. La liaison aux grands axes nationaux est facilitée par le biais de :

- la "**rocade**", donnant accès rapidement aux échangeurs autoroutiers de l'A5 Paris-Lyon (à Torvilliers) et de l'A26 Troyes-Reims-Laon-Calais (à Saint-Thibault),
- la **RN77** (route d'Auxerre).



L'irrigation et l'accessibilité du territoire sont en outre assurées en de nombreux points par **un faisceau de voies** départementales **assez dense**, à la fois :

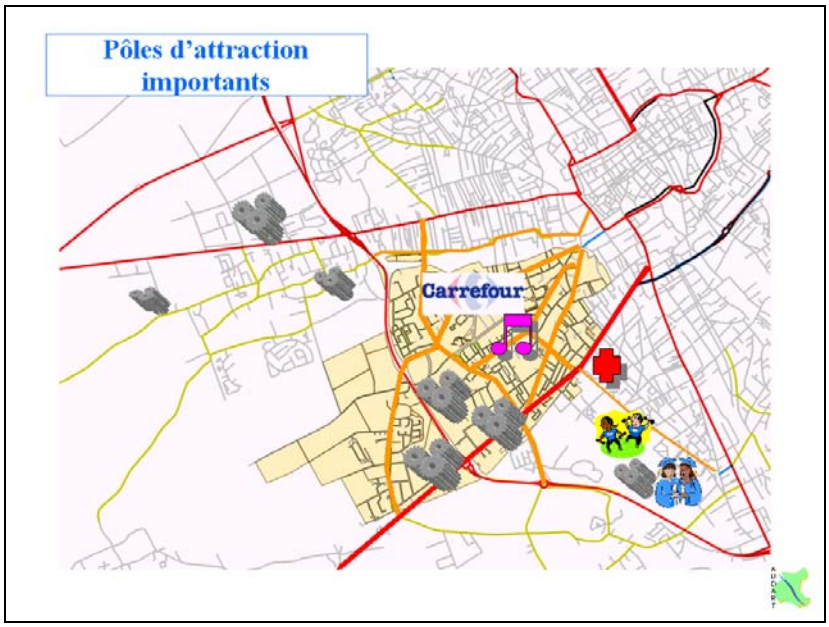
- **radial** (vers ou depuis Troyes) :
  - RD41 (Wilson / Pierre De Celle / Echenilly), RD85b (Gillier / Tilleuls / Leclerc) et RD41b (Didier / Thiers), avec pour point de convergence la place Robert Galley,
  - et en limite du territoire communal la RN77 ainsi que la rue Paul Doumer sur Sainte-Savine, qui joue le rôle de "diffuseur".
- **et transversal** : RD41a (Montier-la-Celle / Baltet / Moret), RD85 (Notre-Dame-des-Prés / Médéric / Croix Blanche) et rocade (giratoires d'Echenilly et de la route d'Auxerre).



- **Fonctionnement routier interne**

Saint-André-les-Vergers se caractérise par une situation centrale et plusieurs pôles attractifs qui favorisent la traversée du territoire communal :

- Localisation dans le **croissant ouest dynamique** de l'agglomération,
- Des relations de **banlieue à banlieue** qui s'intensifient,
- De **nombreux pôles d'attraction** situés sur la commune ou à proximité immédiate : plusieurs zones d'activités (Z.I. du Bois de Saint-André, des Suivots, de la RN77), un pôle commercial important en plein cœur de la commune, un équipement culturel d'envergure intercommunale (espace Gérard Philipe), et en limite, l'hôpital des Hauts-Clos, le complexe Henri Terré,…



Les **problématiques du réseau routier dryat** correspondent à des **difficultés de repérage** dues à :

- Un **réseau viaire convergeant vers la ville-centre** de l'agglomération, au détriment du centre de la commune lui-même,
- Des **entrées de ville "peu directes"** et mal identifiées en tant que telles : une signalisation privilégiant les axes en limite du territoire communal (Wilson, route d'Auxerre), des morceaux de ville qui bloquent les perspectives,
- Des **gabarits de voirie** qui ne correspondent pas toujours au statut ou à la fonction supposés de la voie (avenue Charles de Refuge,…).

LES DEPLACEMENTS

LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

Lieu de résidence et lieu de travail

Les déplacements domicile-travail des Dryats se répartissaient ainsi lors du recensement de la population de 1999 :

- 21% des actifs dryats ayant un emploi travaillent dans la commune. Donc, 1/5 de la population habite et travaille à Saint-André-les-Vergers.
- 67% des actifs dryats ayant un emploi travaillent dans l'unité urbaine. En 1999, l'unité urbaine de Troyes compte 17 communes, soit les 11 communes de l'agglomération ainsi que Buchères, Saint-Germain, Barberey-Saint-Sulpice, Lavau, Creney-près-Troyes et Sainte-Maure.

Pour conclure, presque **9 actifs dryats sur 10 travaillent à moins de 7 kilomètres de chez eux**, et effectuent donc des **trajets limités en distance** pour se rendre sur leur lieu de travail. Néanmoins, la fréquence de leurs déplacements s'en trouve probablement accrue (matin, midi et soir).

Parallèlement, les actifs qui travaillent à Saint-André-les-Vergers habitent :

- Pour **50% dans l'unité urbaine**,
- Pour 1/4 dans la commune.

L'aire d'attraction principale de la commune correspond à un rayon de 7 kilomètres. C'est donc une **aire d'attraction locale**.

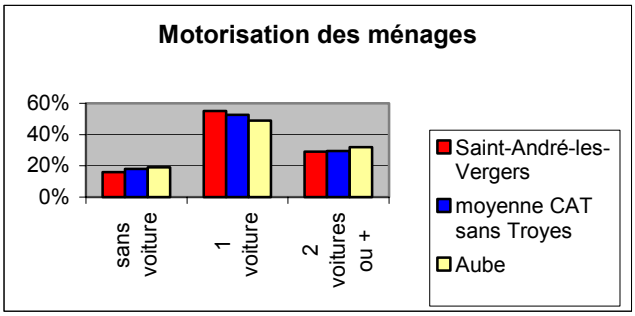
Modes de déplacement

La **voiture particulière** est le **moyen de transport privilégié** pour :

- 80% de l'ensemble des actifs travaillant à Saint-André-les-Vergers,
- Plus de la moitié des actifs résidant et travaillant dans la commune.

Le **niveau de motorisation** des ménages dryats est égal au niveau départemental, soit en moyenne 1,13 voiture par foyer.

La commune compte un peu moins de ménages sans voiture, et un peu moins de ménages avec deux voitures ou plus.



Seulement 3,2% des actifs dryats travaillant hors de la commune mais dans l'unité urbaine utilisent les **transports en commun**. Par rapport à l'enquête ménage de 1998 menée dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains, cette proportion est en-deça de la moyenne pour l'ensemble de la population de la C.A.T. (6%).

Moins d'1 Dryat sur 4 qui habite et travaille à la fois sur Saint-André-les-Vergers se rend à son travail **à pied ou en deux roues**. Cette proportion est voisine de la moyenne pour l'ensemble de la population de la C.A.T. (28%), selon l'enquête ménage de 1998 menée dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains.

- Pour conclure, les actifs sur la commune (au total environ 8000) se déplacent beaucoup, ces actifs travaillant près de chez eux et pouvant rentrer facilement pour la pause déjeuner. Au regard des distances à parcourir peu importantes, la proportion de déplacements non motorisés s'avère faible, induisant des effets négatifs sur la sécurité et la qualité de vie.

LES TRANSPORTS EN COMMUN

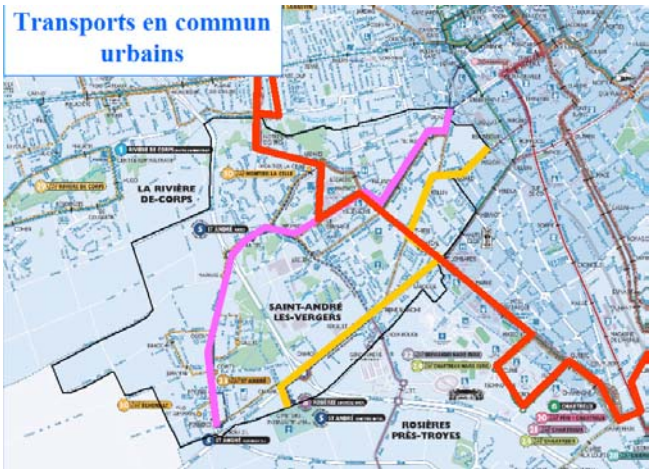
Les bus urbains de la T.C.A.T. (Transports en Commun de l'Agglomération Troyenne)

La commune est desservie par :

- la **ligne 5 de la T.C.A.T.** Fouchy-Tauxelles / Saint-André-Echenilly ZI ou cimetière intercommunal. Cette ligne traverse de part en part la commune via le centre commercial. Elle permet de rejoindre le centre-ville de Troyes en 15 minutes maximum. Sa fréquence est d'environ un bus toutes les 20 minutes du lundi au samedi.
- la **ligne 8 de la T.C.A.T.** Troyes / Cimetière intercommunal. 4 bus par sens et par jour du lundi au samedi assurent cette desserte. La ligne permet de rejoindre le centre-ville de Troyes en 15 minutes maximum.

Dans le cadre du plan prospectif de développement pour l'agglomération troyenne (2002-2006) de la T.C.A.T., de nouveaux aménagements ont permis de rendre plus performante la desserte de la commune depuis septembre 2004 :

- le **réaménagement de la ligne 5** permet une **meilleure desserte** de la commune au niveau spatial (prolongement de la ligne jusqu'à la zone industrielle Les Pivoisons sur la commune de Rosières-près-Troyes) et également en terme de fréquence (un bus toutes les 17 minutes).
- la **nouvelle ligne 11 dénommée ligne de ceinture intercommunale** permet de desservir l'ouest de l'agglomération, **de Saint-Julien-les-Villas à La Chapelle-Saint-Luc**. C'est la première fois qu'une ligne de transports en commun régulière traverse transversalement la commune, la reliant directement aux communes voisines sans passer par Troyes. La fréquence de passage des bus est de 25 minutes.



- **Transports scolaires**

Deux lignes "ZAP" (dédiées au transport scolaire) du réseau urbain de la T.C.A.T. desservent la commune :

- La ligne 23 : Saint-André – Campus Herriot,
- La ligne 30 : Echenilly – Montier-la-Celle.

Il s'agit de lignes spécifiques assurant la desserte des établissements scolaires aux horaires de rentrée et de sortie des élèves.

Les grandes lignes départementales

La commune est également desservie par une grande ligne départementale :

- La **ligne T.E.R. n°24** (Troyes – Ervy-le-Châtel – Laroche-Migennes), avec 4 cars par jour du lundi au vendredi qui desservent la commune à l'arrêt "Reine-Blanche" aux abords de la RN77, et à l'arrêt "Lombards" à proximité de l'avenue des Lombards où se situent les établissements d'enseignement. Elle permet la desserte de la ligne TGV Paris-Lyon-Marseille.

  Les deux arrêts "Reine-Blanche" et "Lombards" comptent chacun deux points de prise en charge des voyageurs situés en vis à vis, l'un en direction de l'extérieur de l'agglomération troyenne, l'autre en direction du centre de Troyes.

LES CIRCULATIONS DOUCES

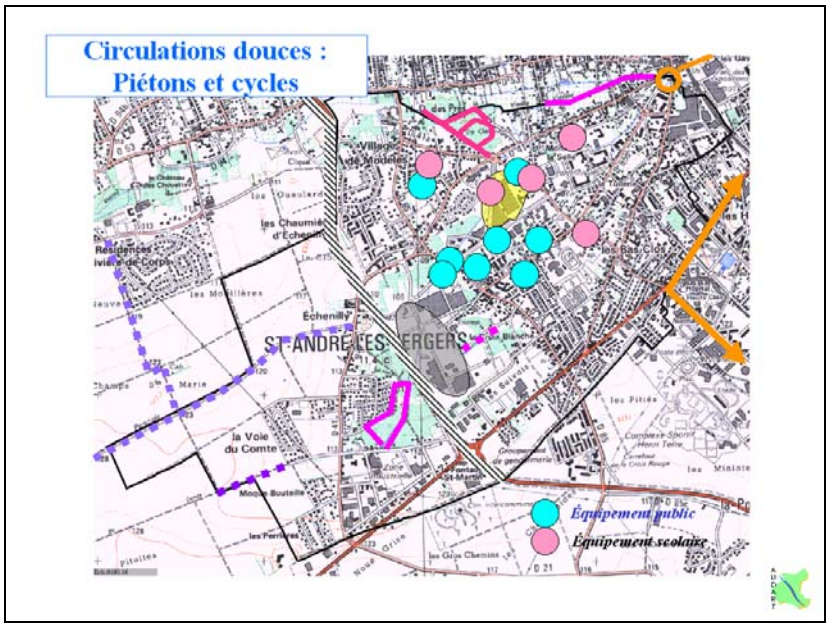
Peu d'aménagements spécifiques existent sur la commune.

Les **cheminements piétonniers** se résument à quelques liaisons à l'intérieur des boisements (aménagées ou fréquentées "sauvagement" par le public), essentiellement liées aux loisirs (bois de l'Ile Germaine), ainsi qu'à d'autres courtes liaisons internes au quartier, à l'îlot (sente, allée,…).

Au niveau des **cycles**, il n'existe pas d'espace qui leur soit réservé sur la commune. A noter en limite communale la bande cyclable sur la route d'Auxerre aux abords de l'hôpital et la bande sur le rond-point Robert Galley.

Les **problématiques** en ce qui concerne les circulations douces sont à mettre en relation avec :

- La présence d'**obstacles à la continuité du réseau** : de grandes coupures urbaines (rocade, zones industrielles, voies structurantes au trafic important), un tissu urbain dense, une animation urbaine décentrée, atypique et dispersée ;
- Des **conditions peu propices à la pratique** : des espaces piétonniers ou de vie urbaine réduits parfois à une portion congrue car situés le long des axes routiers, dans un univers très "automobile" et une ambiance minérale.



Le Stationnement

La commune possède **quelques espaces de stationnement**, notamment le secteur autour de l'église, ou l'esplanade derrière la mairie. La municipalité souhaite néanmoins apporter une véritable réponse à la problématique du stationnement, notamment à travers le projet de requalification du centre-ville.

A noter des **problèmes importants** le long des radiales en prolongement de Troyes, dues au fort trafic sur des voies au gabarit limité. Face à ce constat, des aménagements ont été réalisés ou sont en projet sur ces voies, telle que l'avenue Wilson.

CHAPITRE III - LES ENJEUX ET LES BESOINS

Le territoire communal s'étend sur 586 hectares, avec une grande partie nord-est urbanisée et une partie sud-ouest à caractère encore rural et agricole, mais en évolution.

La commune compte plus de 11 000 habitants, c'est la 4e ville du département. Sa tendance en terme d'évolution de la population est aujourd'hui à la stagnation, dans un contexte d'agglomération croissante et attractive.

Aujourd'hui, l'**enjeu** pour la commune est de **restaurer son attractivité** et d'**affirmer ses spécificités** en valorisant ses atouts dans un cadre intercommunal élargi, celui de la région troyenne.

- **Environnement**

Le territoire de Saint-André-les-Vergers se caractérise par un relief léger de plaine, sans accident, facilement urbanisable.

Les potentialités agricoles sont importantes du fait des sols de craie aujourd'hui facilement exploitables et des sols de vallée tourbeux pouvant être exploités en maraîchage à la condition d'être drainés. En revanche, la pente très peu marquée et la présence d'alluvions tourbeuses engendrent des fonds de vallées marécageux, difficilement urbanisables.

En outre, la nappe souterraine de la craie présente le risque d'être vulnérable aux pollutions.

Enfin, le réseau hydrographique présent sur le territoire communal est particulièrement ténu, souvent busé et oublié.

❖ **Enjeux et besoins**

- *Maintenir la logique hydrographique.*
- *Prévenir la pollution de la nappe de craie.*
- *Prendre en compte les risques naturels.*

- **Patrimoine naturel**

Le **bois de l'Ile Germaine** est un milieu naturel particulier d'intérêt élevé, d'une surface importante et présentant une richesse floristique et faunistique remarquable.

Néanmoins, il s'agit d'un **milieu fragile, dégradé** par la fréquentation humaine, et perdant de sa diversité (évolution du marais vers le bois humide). Ses caractéristiques écologiques sont fortement dépendantes de sa gestion hydraulique et d'un entretien régulier des canaux, en forte régression du fait de la disparition progressive du maraîchage, ainsi que de la gestion des zones de marais et du maintien des espaces ouverts.

❖ **Enjeux et besoins**

- *Maintenir l'équilibre hydrologique et écologique du milieu.*
- *Préserver les particularités du site à travers une démarche de projet de protection et de mise en valeur.*

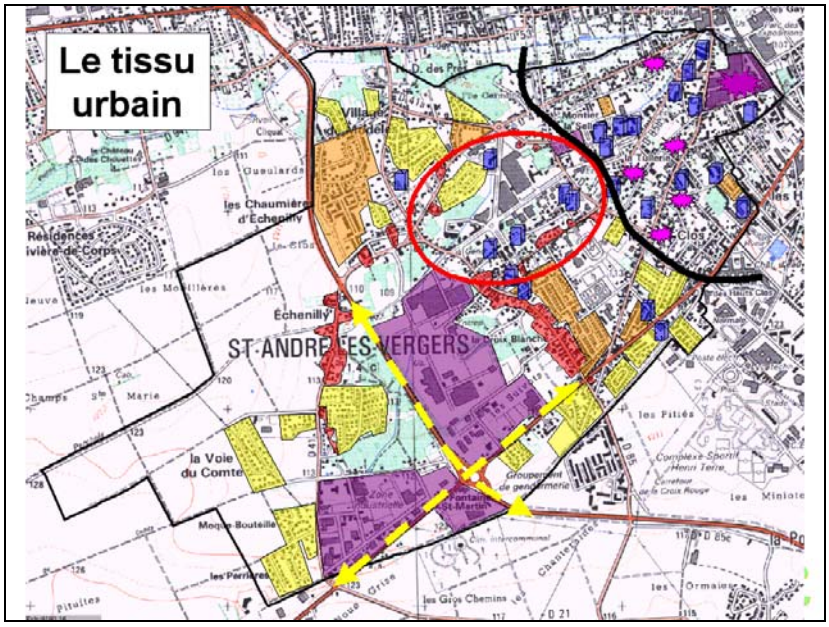
- **Patrimoine et composition urbaine**

Le tissu urbain de la commune est très **diversifié**, il offre des types d'habitat variés (individuel, collectif,…) et mêlés les uns aux autres. Il présente également un bâti ancien traditionnel de qualité. Les **possibilités d'extension à l'ouest** du territoire communal sont en outre importantes.

En revanche, la densité du tissu urbain et les difficultés de repérage rendent le territoire peu appréhendable. La présence du centre commercial d'échelle intercommunale au cœur de la commune produit un effet déstructurant, et des coupures importantes dans le tissu urbain sont créées par la RN77 et par la rocade.

Les espaces publics de proximité sont nombreux, mais le potentiel de zones vertes de loisirs est aujourd'hui peu valorisé.

Enfin, les opérations de lotissements isolées du reste du tissu urbain conduisent à des **difficultés de cohésion** entre les différents secteurs de la commune, risque à prendre en compte pour le développement des futures zones d'habitat.



❖ **Enjeux et besoins**

- *Assurer cohérence et cohésion dans la composition urbaine.*
- *Faciliter la lisibilité et le repérage des espaces grâce à une meilleure identification des lieux.*
- *Intégrer les nouvelles opérations d'aménagement et les nouvelles constructions.*
- *Préserver et mettre en valeur les constructions traditionnelles.*

- **Paysage**

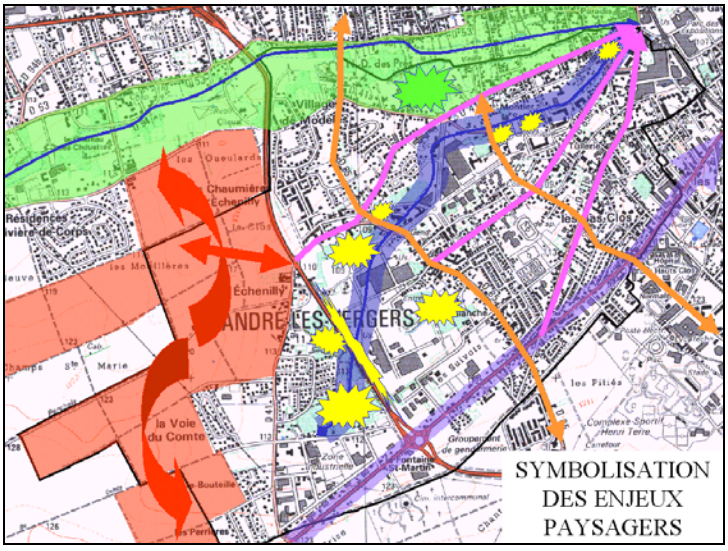
Les unités paysagères en présence sur la commune offrent un patrimoine de qualité. Cependant, le devenir de ces paysages est mis en question par une pression urbaine importante.

Le **plateau crayeux** est un territoire facilement urbanisable, au faible dénivelé, offrant des vues panoramiques diverses avec l'église en point de repère. Ce paysage pose néanmoins la problématique de l'intégration des futures zones à urbaniser, ainsi que du devenir de la coupure agricole entre La Rivière-de-Corps et Saint-André-les-Vergers.

La **vallée des Viennes** est une unité paysagère bien identifiée, qui représente un patrimoine de qualité, et fait l'objet d'une volonté intercommunale de valorisation. Cependant, c'est un **paysage fragile**, lié à la gestion d'un réseau hydrographique ténu et souvent oublié, ainsi qu'à une économie maraîchère au devenir incertain.

Le **vallon de la Fontaine-Saint-Martin** représente une petite coulée verte assez altérée au cœur de l'urbanisation de Saint-André-les-Vergers. Si l'ensemble boisé sur Echenilly est encore préservé, les autres surfaces boisées sont en diminution progressive à l'est de la rocade, tandis que le ruisseau est busé en grande partie.

Saint-André-les-Vergers offre une grande variété de **paysages urbains**, liées à des fonctions diversifiées et opérationnelles, avec un paysage encore villageois sur Echenilly. Néanmoins, c'est un paysage qui **manque de points de repères et de hiérarchisation**. C'est aussi un paysage urbain à améliorer notamment sur les voies supportant un lourd trafic routier.



❖ Enjeux et besoins

- *Mettre en place un projet urbain construisant le paysage futur des extensions urbaines sur Echenilly.*
- *Mettre en valeur les Viennes et mettre en place un projet d'aménagement préservant les qualités de l'existant.*
- *Protéger les boisements du vallon de la Fontaine-Saint-Martin menacés par l'urbanisation, mettre en valeur le canal et procéder à sa réouverture éventuelle en des lieux stratégiques.*
- *Requalifier les voies Paul Doumer et Wilson comme "portes d'entrées" vers les Viennes.*
- *Assurer le réaménagement paysager et fonctionnel de la RN77 et des trois rues principales, ainsi que des deux rues "intercommunales" Notre-Dame-des-Prés / Médéric / Croix Blanche et Baltet.*

- **Population et logement**

La population communale, croissante jusqu'en 1975, accuse désormais une certaine stagnation due en partie à un solde migratoire négatif. Relativement jeune, elle se maintient néanmoins grâce à un solde naturel positif, même si la tendance au vieillissement des habitants est apparue depuis quelques années.

La commune dispose d'une offre très diversifiée en matière d'habitat et d'un parc de logements récent avec un bon niveau de confort. Elle a l'avantage de faire partie de l'agglomération troyenne.

❖ **Enjeux et besoins**

- *Eviter une baisse de la population et l'accentuation du vieillissement, en attirant de nouveaux habitants et en maintenant une population jeune sur place.*
- *Maintenir une offre diversifiée dans les types d'habitat et dans l'accès au logement.*
- *Favoriser le renouvellement urbain et intégrer les sites à urbaniser.*

- **Emploi et activité économique**

La part de la population active travaillant dans la commune révèle une offre assez importante localement en matière d'emploi. En effet, la commune dispose de plusieurs zones d'activités, et bénéficie de la présence d'une entreprise industrielle de poids, Petitjean. Pourtant, le taux de chômage est en légère hausse.

En outre, la présence d'un centre commercial au cœur de la commune est source d'une forte attractivité. Parallèlement, plusieurs pôles commerciaux de proximité ponctuent le territoire urbanisé.

En revanche, l'agriculture occupe une part plus réduite de l'activité économique de Saint-André-les-Vergers. De plus, l'évolution de la structure des exploitations et les perspectives d'urbanisation du territoire menacent directement l'activité agricole à plus ou moins long terme.

❖ **Enjeux et besoins**

- *Maintenir l'activité économique locale, en liaison avec les secteurs d'habitat à venir.*
- *Lutter contre l'augmentation et la sectorisation du chômage.*
- *Conforter les petits pôles commerciaux de proximité insérés dans le tissu urbain.*
- *Prendre en compte le devenir de l'activité agricole.*

- **Equipements et services**

La commune dispose de nombreux équipements et services, notamment scolaires, culturels et de loisirs, qui participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Ils sont en outre regroupés au centre de la commune.

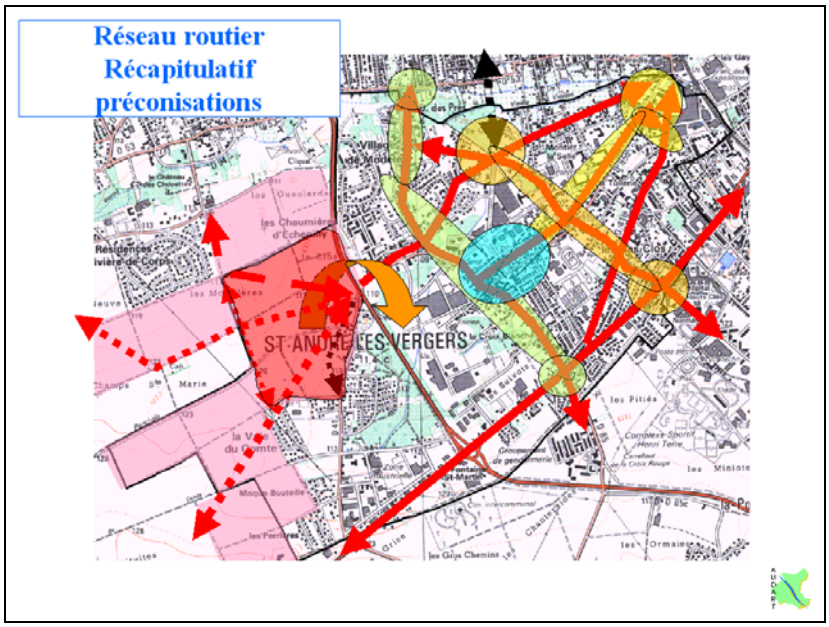
❖ Enjeux et besoins

- *Maintenir l'offre en place et favoriser l'accès aux équipements pour l'ensemble de la population.*

- **Déplacements**

Le territoire communal est globalement bien desservi par le réseau routier structurant de l'agglomération. Néanmoins, le réseau routier dryat affiche un manque certain de lisibilité.

En outre, si ¼ des trajets domicile-travail dans la commune se font sous forme de circulations douces, les habitants utilisent de manière prédominante leur voiture particulière pour se rendre sur leur lieu de travail. Parallèlement, les transports en commun sont sous-utilisés.



❖ Enjeux et besoins

- *Créer des points de repère dans la ville.*
- *Redonner un cœur à la commune.*
- *Favoriser un meilleur partage de la voirie plus propice aux déplacements non motorisés.*
- *Bien liaisonner le nouveau morceau de ville en projet pour faciliter sa greffe sur l'existant.*

II JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

CHAPITRE I - EXPLICATION DES CHOIX DU P.A.D.D.

Ce chapitre vise à justifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable au regard des principes de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, du Schéma Directeur de la région troyenne approuvé le 20 avril 1999 et du Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération troyenne approuvé le 26 juin 2000.

1. Le renforcement de la cohésion urbaine

Choix du P.A.D.D.	Justification au regard des objectifs communaux	Justification au regard des principes du Schéma Directeur, du Plan de Déplacements Urbains et de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme
Développer le secteur d'Echenilly - compléter l'urbanisation à l'ouest de la commune	- orienter le développement urbain sur un secteur situé à l'extérieur de la rocade, en extension du hameau d'Echenilly - compléter l'urbanisation existante relativement morcelée sur cette partie de la commune	Le Schéma Directeur encourage les densifications des secteurs périurbains, permettant de recréer des continuités urbaines. Le Plan de Déplacements Urbains vise la cohésion urbaine et sociale et une meilleure gestion de l'organisation de l'espace. Il recommande de favoriser la densification dans les secteurs bien desservis par les transports en commun. L'article L.121-1 pose le principe d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles.
- assurer la continuité urbaine	- organiser un nouveau morceau de ville reposant sur le liaisonnement des espaces, la proposition d'une gamme d'habitat variée, l'équipement du quartier et la qualité des espaces publics.	Le Schéma Directeur incite à rechercher la mixité et la diversité dans les nouvelles opérations et à diversifier les programmes d'habitat futur. L'article L.121-1 préconise le principe de diversité des fonctions urbaines, de manière à satisfaire les besoins en matière notamment d'habitat, d'activités et d'équipements publics.

Affirmer la centralité de Saint-André - redonner un cœur à la commune	- affirmer la centralité de la commune en reliant les différents pôles qui la constituent - mieux identifier le centre en modifiant son image et en rendant plus évidente sa vocation de lieu de vie et de point de rencontre	Le Schéma Directeur recommande de revitaliser les quartiers centraux autour des principaux centres, et de valoriser les centralités. Le Plan de Déplacements Urbains vise à renforcer l'attractivité des centres-villes pour augmenter la part des déplacements courts et diminuer le recours à l'automobile.
- recomposer le centre-ville	- requalifier les espaces "forts" composant le centre (projets d'aménagements)	Le Schéma Directeur préconise d'améliorer l'image de la ville par le renforcement des fonctions majeures de la centralité.

2. La valorisation du cadre de vie

Choix du P.A.D.D.	Justification au regard des objectifs communaux	Justification au regard des principes du Schéma Directeur, du Plan de Déplacements Urbains et de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme
Requalifier les zones d'activités - améliorer l'image des zones industrielles et commerciales	- améliorer la qualité esthétique et fonctionnelle des zones d'activités (requalification, amélioration de la desserte, de la composition d'ensemble…) - revaloriser la qualité du paysage urbain en entrée de ville (meilleure intégration paysagère des zones d'activités, valorisation des zones boisées de proximité et de l'environnement)	Le Schéma Directeur vise la structuration en parcs d'activités des zones d'activités existantes, notamment celle de Saint-André/Rosières/Troyes, en améliorant sa desserte et en lui donnant une composition d'ensemble. Le P.D.U. recommande l'implantation d'activités dans des secteurs desservis directement par le réseau routier principal (rocade, voies d'échanges). Le Schéma Directeur prône en outre le traitement des entrées de ville constituées par les zones d'enjeux de développement économique, à travers le traitement paysager et architectural des axes et la préservation des zones plantées ou boisées. D'une manière plus générale, l'article L.121-1 préconise la préservation de la qualité des paysages urbains et la réduction des nuisances.
Conforter les pôles de vie - favoriser le maintien des commerces de proximité	- permettre le maintien des petits pôles commerciaux de proximité qui participent à l'animation et à la vie des quartiers	Le Schéma Directeur prévoit le développement des fonctions tertiaires et commerciales à l'intérieur de l'agglomération, et préconise l'équipement des quartiers. L'article L.121-1 prévoit la diversité des fonctions urbaines pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat mais aussi d'activités et d'équipements.
- diversifier l'offre d'équipements publics et commerciaux	- permettre l'implantation d'équipements publics et commerciaux sur le nouveau secteur d'Echenilly - redynamiser et diversifier l'offre présente sur le quartier d'habitat collectif Maugout	Le Schéma Directeur propose l'implantation d'équipements publics et de services de proximité dans les opérations futures. Il propose également de revitaliser les quartiers dévaforisés comme le quartier Maugout.

3. L'amélioration des déplacements et du repérage

Choix du P.A.D.D.	Justification au regard des objectifs communaux	Justification au regard des principes du Schéma Directeur, du Plan de Déplacements Urbains et de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme
Favoriser le repérage et améliorer la lisibilité des espaces - requalifier les artères structurantes	- améliorer l'aspect et la sécurité de certains axes structurants (aménagements des voies radiales et amélioration des dessertes transversales de la commune) - améliorer la lisibilité de l'entrée d'agglomération	Le Schéma Directeur préconise la réalisation d'accès directs au centre-ville à partir de la rocade. Il vise aussi l'amélioration des liaisons entre Saint-André-les-Vergers et le hameau d'Echenilly, la mise à deux fois deux voies de certaines sections et l'aménagement de plusieurs carrefours sur la rocade. Le Plan de Déplacements Urbains vise la maîtrise des flux, l'organisation du stationnement et la promotion des divers modes de déplacements.
- affirmer les entrées dans Saint-André-les-Vergers	- privilégier les actions d'embellissement ou de signalisation afin de souligner et de mieux identifier certaines entrées	L'article L.121-1 préconise la préservation de la qualité des paysages urbains.
Développer le maillage interquartiers et intercommunal - relier les différents sites du territoire	- développer les liaisons dans la commune et vers les communes limitrophes (principes de desserte des nouveaux quartiers, amorces de futures voies…) - désenclaver le quartier Maugout	Le Schéma Directeur préconise la création de continuités urbaines, l'amélioration des espaces extérieurs des quartiers et l'intégration des nouvelles opérations.
- favoriser les liaisons douces	- créer des aménagements spécifiques pour les circulations piétonnes et cyclistes (entre le secteur d'Echenilly et le centre de la commune, et dans la vallée des Viennes)	Le Plan de Déplacements Urbains préconise le développement d'itinéraires piétons ou cycles cohérents, afin d'encourager la pratique de la marche à pieds et du vélo. L'article L.121-1 prône la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la réduction des nuisances sonores et des pollutions.

4. La préservation de l'environnement et des paysages

Choix du P.A.D.D.	Justification au regard des objectifs communaux	Justification au regard des principes du Schéma Directeur, du Plan de Déplacements Urbains et de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme
Préserver les unités naturelles - protéger et mettre en valeur la vallée des Viennes	- aménager le site à travers un projet global intercommunal - protéger le milieu naturel et préserver ses composantes paysagères	Le Schéma Directeur préconise d'organiser une réflexion globale sur des espaces appelés à connaître des mutations, traversés par la Seine ou un de ses affluents, sur lesquels un aménagement cohérent de très grande qualité peut être envisagé. Le P.D.U. recommande de favoriser les cheminements et les circulations douces. L'article L.121-1 prône la préservation des espaces naturels et des paysages.
- affirmer la coulée verte du vallon de la Fontaine Saint-Martin	- protéger les boisements existants au sein des espaces urbanisés - affirmer la coulée verte par la mise en valeur d'espaces de référence	Le Schéma Directeur pose le principe de la préservation des zones plantées ou boisées. L'article L.121-1 prône la préservation de la qualité des sites et paysages naturels ou urbains.
Valoriser la présence de l'eau dans la ville - gérer la présence de l'eau	- assurer la gestion des milieux humides en respectant leur logique hydraulique	L'article L.121-1 pose le principe de prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- rendre l'eau visible et accessible	- souligner et valoriser la présence de l'eau dans la ville (aménagements sur des sites stratégiques)	Le Schéma Directeur propose de poursuivre la redécouverte de la valeur urbaine de l'eau. L'article L.121-1 préconise la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes et des milieux.

CHAPITRE II - TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX DU P.A.D.D.

Ce chapitre vise à exposer la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans les pièces réglementaires du P.L.U.

1. Le renforcement de la cohésion urbaine

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
Développer le secteur d'Echenilly	Délimitation d'une zone 1AUA correspondant au périmètre de la Z.A.C. et dans la continuité de l'urbanisation existante.	Règlement renvoyant à une organisation cohérente de la zone sous forme d'un aménagement d'ensemble, avec une trame viaire et des espaces verts suffisants.
	Report des principes d'aménagement définis dans le document "Orientations d'aménagement" (principes d'accroche de la voirie, espaces verts…).	
Affirmer la centralité de Saint-André	Cohérence de zonage pour l'intégration des différents secteurs de la Z.A.C. de Villeneuve dans le P.L.U. (intégration aux zones UCB et UB existantes et création d'une zone UYA).	Prescriptions particulières en fonction du caractère de la zone, harmonisées avec les règles émanant de la Z.A.C. de Villeneuve. Règlement de la zone UYA privilégiant l'intégration des constructions à usage commercial et des équipements publics dans le centre-ville (limitation des hauteurs…).

2. La valorisation du cadre de vie

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
Requalifier les zones d'activités	Délimitation d'une zone UYB englobant l'ensemble des zones d'activités existantes, hors zone commerciale du centre-ville.	Règlement visant à assurer une certaine qualité architecturale et paysagère de la zone, à travers des dispositions adaptées.
	Valorisation des unités naturelles limitrophes par un classement en zone naturelle N.	Prescriptions visant à protéger le patrimoine naturel.
	Délimitation d'espaces boisés classés renforçant la protection des franges boisées des zones d'activités.	Protection stricte (vocation boisée affirmée, défrichements interdits et coupes soumises à autorisation).
Conforter les pôles de vie		Règlement des zones urbaines et à urbaniser autorisant l'installation d'activités compatibles avec le caractère résidentiel du tissu.

		Règlement de la zone 1AUA correspondant au périmètre de la Z.A.C. d'Echenilly visant une certaine mixité des fonctions.
	Délimitation d'une zone 1AUL en prolongement du secteur d'Echenilly, englobant l'ensemble des terrains situés le long de la rocade, pour répondre aux attentes des habitants en matière d'espaces sportifs et d'équipements de loisirs.	Règlement spécifique permettant la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs et visant une bonne intégration des constructions dans l'environnement.
	Dans la zone 1AUL, report des principes d'aménagement définis dans le document "Orientations d'aménagement" et issus de l'étude d'entrée de ville sur la Rocade Ouest (plantations à réaliser, cônes de vue…).	

3. L'amélioration des déplacements et du repérage

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
Favoriser le repérage et améliorer la lisibilité des espaces	Délimitation d'emplacements réservés destinés à des aménagements de voirie ainsi qu'au renforcement de la sécurité routière (raccordements de voies, aménagements de carrefours ou de jonctions…).	
Développer le maillage interquartiers et inter-communal	Dans les zones à urbaniser 1AUA, report des principes d'aménagement définis dans le document "Orientations d'aménagement" (principes d'accroche de la voirie…).	

4. La préservation de l'environnement et des paysages

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
Préserver les unités naturelles	Délimitation de zones N naturelles et forestières pour la protection de l'Ile Germaine et autres secteurs boisés.	Prescriptions visant à protéger le patrimoine naturel.
	Identification de terrains cultivés à protéger en zone urbaine (vallée des Viennes, impasse des Ouises).	Interdiction de toute construction afin de protéger ces espaces paysagers au sein du tissu urbain.
	Inscription en espaces boisés classés des différents boisements existants dans le tissu urbain (bois des Barberaux, bois de la Fontaine Saint-Martin, bois du Bert-Cortins…).	Protection stricte (vocation boisée affirmée, défrichements interdits et coupes soumises à autorisation).
Valoriser la présence de l'eau dans la ville	Repérage des zones à risque d'inondation par remontées de nappe et classement en zone N inconstructible des terrains humides au lieu-dit Les Barberaux.	Règlement visant à protéger les constructions à travers des prescriptions spécifiques à respecter dans les zones à risque.

CHAPITRE III - JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

ZONES URBAINES

Les **zones urbaines** sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Ces zones ont donc été **délimitées en fonction du degré d'équipement** des terrains (voirie, eau, assainissement, électricité...).

LES ZONES UB ET UC

Les zones UB et UC ont pour vocation principale de recevoir les **constructions à usage d'habitat**, individuel ou collectif. Les commerces, services et activités économiques non nuisantes et compatibles avec le caractère résidentiel des quartiers sont toutefois admises. Il convient en effet d'assurer une certaine **mixité** tout en préservant le cadre de vie.

La zone UB

La zone UB est destinée à recevoir essentiellement de **l'habitat collectif**, bien que l'habitat individuel y soit également autorisé.

- Règlement graphique

Les zones UB sont situées principalement **à l'est de la commune, à proximité de Troyes**. Il s'agit des quartiers d'habitat collectif de **Maugout**, de **La Grande Planche**, ainsi que d'autres secteurs composés principalement d'immeubles collectifs (rues Moquet, Ravel…). Au centre de la commune, l'espace du **Berceau de l'Eglise** est également classé en zone UB.

La délimitation de ces secteurs reste inchangée par rapport au P.O.S. précédent. Seule la limite entre la zone UB et la zone UCA **rue Jean Jaurès** est modifiée. De part et d'autre de cette voie, le tissu urbain présente en effet les mêmes caractéristiques. La zone UCA est donc étendue pour englober les terrains où domine l'habitat individuel, précédemment classés en UB.

Enfin, **dans le cadre de l'intégration de la Z.A.C. de Villeneuve dans le P.L.U., la partie sud/sud-ouest de la zone est reclassée en zone UB**, en prolongement du Berceau de l'Eglise. Cette partie correspond aux immeubles collectifs construits de part et d'autre de l'esplanade de la mairie ainsi qu'aux espaces situés au sud du foirail et du petit bois. Il s'agit des secteurs 3, 8, 9a, 9b, 10 et 13 du P.A.Z., ainsi que d'une partie des secteurs 5 et 11.

- Règlement écrit

La zone UB a pour objet de **respecter les spécificités propres à l'habitat collectif** qui caractérisent certains quartiers de la commune. Les prescriptions réglementaires visent donc à autoriser des volumes, hauteurs et densités de constructions un peu plus importants que dans les autres zones du P.L.U., tout en préservant la silhouette générale de la ville de Saint-André-les-Vergers.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en zone UB correspondent aux constructions et activités **compatibles avec le caractère résidentiel de la zone**. Les activités non nuisantes et non polluantes pourront donc être admises. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

L'église de Saint-André-les-Vergers est classée monument historique. Ce classement génère une servitude de protection sur un rayon de 500 mètres autour de l'édifice. De ce fait, tous les travaux

soumis à autorisation sur des immeubles situés dans le champ de visibilité du monument historique doivent recueillir l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le **permis de démolir** est en outre institué et soumis au même avis de l'ABF.

En zone UB comme dans toutes les zones urbaines, le permis de démolir est également institué pour les constructions d'habitation en application de la loi du 01/09/1948.

En matière d'accès, les règles limitant le nombre d'accroches à la voirie principale sont supprimées de manière à **éviter un type d'urbanisme renforçant l'isolement des opérations d'aménagement et diminuant les possibilités de liaisons et de connections interquartiers**.

Afin de **permettre un accès suffisant aux constructions** et pour des raisons de **sécurité à respecter en matière d'accessibilité** des véhicules des services de secours et de lutte contre l'incendie, il est précisé que le passage menant à toute construction doit être au moins égal à 6,00 mètres.

Une règle de retrait des accès munis d'un système de fermeture est introduite de façon à **sécuriser la circulation des véhicules**.

Toute voie nouvelle, même en impasse, doit avoir une emprise de 10,00 mètres minimum de manière à **assurer une bonne desserte des constructions**, et à inclure si possible du stationnement et des plantations. De plus, afin de **favoriser le maillage des espaces**, les impasses ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement.

En zone UB, les constructions, qu'elles soient de type collectif ou individuel, doivent être **implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies**. Néanmoins, afin d'atténuer le caractère routier de l'axe, une souplesse est introduite pour les constructions situées le long de la RN77.

L'implantation en limite séparative est permise pour les constructions de dimensions équivalentes et pour les bâtiments de faible hauteur. En outre, une règle spécifique relative à l'implantation des piscines est édictée.

Afin de préserver un **tissu urbain suffisamment aéré** en cas de division foncière, la distance minimum séparant deux constructions à usage principal situées sur un même terrain est portée à 8,00 mètres.

Dans le but de **favoriser l'infiltration des eaux pluviales** et de **limiter la densité du tissu urbain**, l'emprise au sol des constructions est réglementée. Elle est limitée à 35% pour les constructions à usage d'habitation et à 60% pour celles à usage d'activités.

Afin de **respecter les caractéristiques du bâti** en zone UB, la règle de hauteur pour une construction d'habitation collective est maintenue à R+3. La hauteur maximale d'une construction d'habitation individuelle est limitée à R+1 et à 10,00 mètres.

Pour ne pas aboutir à un modèle uniforme des constructions, les dispositions de l'article 11 sont relativement souples, tout en privilégiant **l'intégration paysagère et urbaine des constructions**. Des prescriptions sont également édictées quant à la nature, la hauteur et l'aspect extérieur des clôtures.

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins de la construction devra être assuré en dehors de la voie publique, afin d'assurer la fluidité de la circulation.

Toujours dans un souci de préservation de la **qualité du paysage urbain et du cadre de vie**, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et de plantations.

De façon à **permettre une certaine densité de population** en zone UB, fortement caractérisée par l'habitat collectif, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,00.

La zone UCA

La zone UCA est destinée principalement à l'habitat individuel. Elle correspond à la **partie ancienne de la commune**, dans laquelle les constructions sont généralement implantées à l'alignement de la voie et en limite séparative.

- Règlement graphique

La délimitation de la zone UCA reste inchangée par rapport au P.O.S. précédent. Elle englobe les abords de la **rue de la Croix Blanche**, qui correspond à un **bâti traditionnel de type champenois**, et les secteurs marqués par un **tissu de faubourg dans le prolongement de Troyes** (abords de l'avenue Wilson, de la rue Thiers et quartier des Bas Clos).

Seule la limite entre la zone UB et la zone UCA **rue Jean Jaurès** est modifiée. De part et d'autre de cette voie, le tissu urbain présente en effet les mêmes caractéristiques. La zone UCA est donc étendue pour englober les terrains où domine l'habitat individuel, précédemment classés en UB.

- Règlement écrit

Le règlement de la zone UCA a pour objectif de **préserver le caractère de ces quartiers** en permettant aux extensions, voire aux constructions nouvelles, de s'implanter de la même façon que les constructions existantes. Les prescriptions réglementaires visent donc à **respecter les aspects architecturaux et les règles d'implantation des constructions anciennes traditionnelles**.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en zone UCA correspondent aux constructions et activités **compatibles avec le caractère résidentiel de la zone**. Les activités non nuisantes et non polluantes pourront donc être admises. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites. Les surfaces commerciales et les entrepôts commerciaux sont en outre réglementés.

L'église de Saint-André-les-Vergers est classée monument historique. Ce classement génère une servitude de protection sur un rayon de 500 mètres autour de l'édifice. De ce fait, tous les travaux soumis à autorisation sur des immeubles situés dans le champ de visibilité du monument historique doivent recueillir l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le **permis de démolir** est institué et soumis au même avis de l'ABF.

En zone UCA comme dans toutes les zones urbaines, le permis de démolir est également institué pour les constructions d'habitation en application de la loi du 01/09/1948.

En matière d'accès, les règles limitant le nombre d'accroches à la voirie principale sont supprimées de manière à **éviter un type d'urbanisme renforçant l'isolement des opérations d'aménagement et diminuant les possibilités de liaisons et de connections interquartiers**.

Afin de **permettre un accès suffisant aux constructions** et pour des raisons de **sécurité à respecter en matière d'accessibilité** des véhicules des services de secours et de lutte contre l'incendie, il est précisé que le passage menant à toute construction doit être au moins égal à 6,00 mètres.

Une règle de retrait des accès munis d'un système de fermeture est introduite de façon à **sécuriser la circulation des véhicules**.

Toute voie nouvelle, même en impasse, doit avoir une emprise de 10,00 mètres minimum de manière à **assurer une bonne desserte des constructions**, et à inclure si possible du stationnement et des plantations. De plus, afin de **favoriser le maillage des espaces**, les impasses ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement.

En **zone UCA**, caractérisée par un habitat ancien et un tissu relativement dense, l'article 5 n'est réglementé qu'en cas de division foncière afin de ne pas bloquer la constructibilité de petites parcelles. Afin de **préserver les caractéristiques du tissu traditionnel**, les terrains issus d'une division foncière devront avoir une surface d'au moins 500 mètres carrés pour être constructibles.

Pour les mêmes motifs, il est demandé à ce que, dans le cas de groupements d'habitations, le terrain à usage privatif ait une superficie minimale de 500 mètres carrés (y compris l'emprise des constructions).

Pour **respecter l'implantation traditionnelle** du bâti, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en retrait d'au moins 3,00 mètres. En revanche, les constructions d'habitat collectif doivent respecter un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement, dans le respect des règles édictées en zone UB.

L'implantation en limite séparative est permise pour les constructions de dimensions équivalentes et pour les bâtiments de faible hauteur.

Afin de **permettre un accès et un passage suffisants le long des berges**, les constructions devront être implantées à au moins 5,00 mètres des berges des cours d'eau.

En vue d'**assurer un minimum d'éclairement et d'ensoleillement** ainsi que pour **préserver un accès suffisant aux constructions**, un espace minimum de 8,00 mètres est requis entre deux constructions à usage principal situées sur un même terrain.

Dans le but de **favoriser l'infiltration des eaux pluviales** tout en permettant une certaine densité du tissu urbain en zone UCA, l'emprise au sol des constructions est réglementée. Elle est limitée à 60% de la surface du terrain.

Afin de **respecter les caractéristiques du bâti** en zone UCA, la hauteur maximale des constructions d'habitat individuel est fixée à 10,00 mètres au sommet de la construction. En outre, les constructions sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol, plus 1 étage, plus combles. La règle de hauteur pour une construction d'habitation collective est maintenue à R+2.

Les dispositions de l'article 11 visent à **intégrer les futures constructions** et à **maintenir l'aspect architectural** qui caractérise la zone UCA. L'impact visuel des **clôtures** sur le paysage urbain est important. En conséquence, des prescriptions sont édictées quant à leur nature, leur hauteur et leur aspect extérieur.

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins de la construction devra être assuré en dehors de la voie publique, afin d'assurer la fluidité de la circulation.

Toujours dans un souci de préservation de la **qualité du paysage urbain et du cadre de vie**, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et de plantations.

De façon à **permettre une certaine densité** en zone UCA, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60. Ce coefficient apparaît cohérent avec les autres règles définies, notamment en terme d'emprise au sol, de hauteur et d'espaces verts.

La zone UCB

La zone UCB accueille principalement des **constructions récentes** souvent réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement et notamment de lotissements. L'implantation des constructions diffère de celle de la zone UCA puisqu'il s'agit ici d'un **tissu de type pavillonnaire** implanté généralement en milieu de parcelle.

- Règlement graphique

L'ancien secteur INAa situé à l'**angle de la rue Notre-Dame des Prés et du chemin du Haut d'Echenilly** présente aujourd'hui toutes les caractéristiques des zones urbaines et est reclassé en zone UCB.

Dans le cadre de l'intégration de la Z.A.C. de Villeneuve dans le P.L.U., la partie nord/nord-ouest de la zone est reclassée en zone UCB. Cette partie correspond à un lotissement d'habitations individuelles et au groupe scolaire de Montier-la-Celle. Il s'agit des secteurs 1, 2 et 7bis du P.A.Z..

D'autres **modifications ponctuelles** de zonage sont à noter :

- une partie de l'ancien secteur UCb au lieu-dit **Les Communes** est rattachée à la zone de loisirs 1AUL délimitée de part et d'autre de la rocade. Cet espace de loisirs affiché au Schéma Directeur de la région troyenne correspond à une zone "tampon" visant à privilégier l'aménagement d'aires sportives, de jeux ou d'équipements publics en bordure de la rocade de manière à réduire les nuisances pour les riverains.

- une partie de l'ancien secteur UCb au lieu-dit **Les Barberaux** est reclassée en zone naturelle. Les terrains concernés correspondent à des boisements dont le rôle paysager est important au sein du tissu urbain dans cette partie de la commune, ainsi qu'à des terrains humides non propices à l'urbanisation. La zone UCB se limite donc aux constructions existantes le long des rues Mistral, Médéric et du Lavoir.

- la partie ouest de l'ancien secteur INAj au lieu-dit **Le Croc** est reclassée en zone UCB compte-tenu de sa desserte par la voirie et les réseaux. Ce classement permettra la réalisation de deux à trois constructions en continuité des habitations existantes, et permettra d'équilibrer l'urbanisation de part et d'autre du chemin de Marivas.

- la partie située au **sud du Chemin Grémoine**, anciennement classée en secteur INAL et protégée au titre des espaces boisés classés, est reclassée en zone UCB. Cet espace est en effet situé dans la continuité du lotissement existant, à proximité de la voirie et des réseaux, et pourrait recevoir quelques constructions. En outre, cet espace a subi les dégâts liés à la tempête de 1999 et ne présente plus aujourd'hui un caractère boisé. En contrepartie, la protection du bois de La Fontaine-Saint-Martin est renforcée par un classement en zone naturelle N et par son prolongement au lieu-dit Le Croc (partie est).

- la partie ouest de l'ancien secteur jardiné INAj situé **en bordure de la zone économique des Suivots** est rattachée en partie à la zone UCB. Cet espace est en effet desservi par la voirie et les réseaux, et son urbanisation permettra de **conforter la zone d'habitat limitrophe.**

- Règlement écrit

Les règles de la zone UCB diffèrent de celles de la zone UCA sur les points suivants.

En zone UCB, les terrains devront avoir une superficie minimale de 600 mètres carrés afin de **respecter l'aspect du tissu existant** dans cette zone d'habitat récent. Parallèlement, il est demandé à ce que les terrains issus d'une division foncière aient une surface d'au moins 500 mètres carrés pour être constructibles. Enfin, dans le cas de groupements d'habitations, le terrain à usage privatif doit avoir une superficie minimale de 300 mètres carrés (y compris l'emprise des constructions) afin de **favoriser une certaine mixité**.

Concernant l'implantation des constructions, des règles sont édictées afin de **conserver la morphologie parcellaire** de la zone UCB. Ainsi, un recul de 3,00 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement.

Dans le but de **favoriser l'infiltration des eaux pluviales** et de **limiter la densité du tissu urbain**, l'emprise au sol des constructions est réglementée. Elle est limitée à 35% pour les constructions à usage d'habitation et à 60% pour celles à usage d'activités.

Enfin, le **coefficient d'occupation des sols** est fixé à 0,35 et porté à 0,60 pour les activités. Ce coefficient apparaît cohérent avec les autres règles définies, notamment en terme d'emprise au sol, de hauteur et d'espaces verts.

LES ZONES UY

Il s'agit des zones urbaines existantes accueillant les **activités économiques**, de type commercial, industriel ou artisanal.

La zone UYA

La zone UYA correspond à la **zone de commerces et d'équipements située au cœur de la commune** et dont il convient de maîtriser l'évolution urbaine en terme de densité et de hauteurs notamment.

- Règlement graphique

Dans le cadre de l'intégration de la Z.A.C. de Villeneuve dans le P.L.U., les secteurs 4, 5bis, 5ter, 6, 7 et 12 ainsi qu'une partie des secteurs 5 et 11 du P.A.Z. sont ainsi reclassés en zone UYA.

- Règlement écrit

Le règlement vise à édicter des **prescriptions adaptées à cette zone centrale**, différentes de celles qui s'appliquent aux autres zones d'activités en présence sur le territoire communal, plutôt situées en périphérie.

Afin de **préserver les zones d'habitation voisines**, les activités économiques qui engendrent des nuisances ainsi que les installations classées soumises à autorisation et dont le rayon d'enquête publique est supérieur à 3000,00 mètres sont interdites.

En outre, les seules constructions d'habitation admises dans cette zone dédiée à l'activité économique sont celles nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

L'église de Saint-André-les-Vergers est classée monument historique. Ce classement génère une servitude de protection sur un rayon de 500 mètres autour de l'édifice. De ce fait, tous les travaux soumis à autorisation sur des immeubles situés dans le champ de visibilité du monument historique doivent recueillir l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le **permis de démolir** est institué et soumis au même avis de l'ABF.

Le permis de démolir est également institué pour les constructions d'habitation en zone UY en application de la loi du 01/09/1948.

Afin de **permettre un accès suffisant aux constructions** admises, il est demandé que le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité soit en tout point au moins égal à 6,00 mètres.

Pour une **bonne desserte des constructions**, toute voie nouvelle devra avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. De plus, afin de **favoriser le maillage des espaces**, les impasses ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement.

Afin de prendre en compte la législation des installations classées qui interdit le rejet dans les eaux souterraines des eaux susceptibles d'être polluées, une règle est introduite dans l'article 4 relatif aux réseaux. Elle stipule que pour les installations classées, les eaux pluviales doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.

Dans cette zone d'activités, afin de **préserver un recul suffisant par rapport aux voies**, les constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 mètres de l'alignement.

En outre, les constructions doivent respecter une certaine distance par rapport aux limites séparatives. Cependant, les constructions pour lesquelles des mesures visant à éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu…) ont été prévues, peuvent s'implanter en limite séparative.

Enfin, afin d'assurer un minimum d'éclairement et pour des raisons de sécurité, il est demandé une distance d'au moins 8,00 mètres entre deux constructions sur un même terrain.

En **cohérence avec les hauteurs existantes**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15,00 mètres.

Des prescriptions particulières sont introduites afin de permettre une **bonne insertion des constructions dans l'environnement**, notamment en terme de forme, de toitures et de clôtures.

Dans un souci d'**assurer la qualité environnementale et paysagère du site**, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et plantations. Dans ces perspectives, un minimum de 5% de la superficie des terrains doit être aménagé en espaces verts. En outre, les constructions d'activités devront être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur intégration dans le paysage.

La zone UYB

Il s'agit des **différentes zones d'activités de Saint-André-les-Vergers**, situées davantage en marge du tissu urbain et en périphérie, le long des principaux axes de communication :

- la **zone industrielle du bois de Saint-André** située le long de la Rocade Ouest, accueillant l'**entreprise Petitjean**,
- la **zone industrielle des Suivots**, située le long de la RN77,
- la **zone industrielle de la RN77**, située à l'entrée sud-ouest de la commune,
- la zone située à la pointe nord-est de la commune, accueillant l'**entreprise Devanlay**.

- Règlement graphique

Plusieurs secteurs précédemment classés en **INAy** (zone d'urbanisation future destinée à l'activité économique) sont aujourd'hui urbanisés en totalité et peuvent être **reclassés en zone UYB**. Il s'agit :

- de l'ancien secteur INAy dans la **zone industrielle des Suivots**,
- des terrains situés au lieu-dit **Haut de Chavant**,
- de la façade construite **le long de l'avenue d'Echenilly,**
- du secteur de stockage des établissements Petitjean situé **Entrée des Antes**.

D'autres secteurs précédemment classés en **INAj**, dont la vocation de jardins ne paraît plus adaptée à l'occupation actuelle ou potentielle des terrains concernés, sont **reclassés en zone UYB**. Il s'agit :

- du secteur situé **chemin de Chavant**, dont les terrains appartiennent à la commune et sont actuellement occupés par les gens du voyage dans la continuité de l'espace qui leur est réservé, classé en 1AUS. Dans l'optique d'une réorganisation de l'accueil des gens du voyage et afin de permettre un jour aux entreprises limitrophes une extension de leur activité, ce secteur est classé en UYB. Ce classement ne remet pas en cause l'occupation actuelle des terrains et paraît plus adapté aux potentialités d'évolution de cette partie de la commune, dédiée à l'activité économique.
- d'une partie du secteur jardiné situé **en bordure de la zone économique des Suivots**. Desservie par la voirie et les réseaux, la partie ouest de ce secteur est reclassée en zone UYB de façon à permettre à des entreprises de type artisanal de s'implanter en continuité des entreprises existantes. Parallèlement, la partie ouest du secteur de jardins est rattachée en partie à la zone N délimitée sur le boisement du Bert-Cortins et en partie à la zone UCB d'habitat limitrophe.

- Règlement écrit

Le règlement vise à assurer une certaine **qualité architecturale et paysagère de ces zones d'activités**, à travers des dispositions adaptées.

Les règles de la zone UYB diffèrent de celles de la zone UYA sur les points suivants.

En **cohérence avec les hauteurs existantes** sur les zones d'activités situées en périphérie de la commune, la hauteur maximale des constructions est fixée à 20,00 mètres.

Afin d'**assurer la cohérence du tissu** et de **garantir l'aspect des zones d'activités**, il est demandé que les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées soient intégrées dans le volume des constructions d'activités. Les entreprises faisant de plus en plus appel à des sociétés de gardiennage extérieures, la conception des bâtiments d'activités privilégie en effet aujourd'hui l'installation de systèmes de protection et de surveillance à la présence de logements de fonction.

Enfin, de manière à **répondre aux besoins des activités** en terme de sécurité et afin d'assurer leur **intégration dans le paysage**, des prescriptions sont édictées quant à la hauteur des clôtures (3,00 mètres maximum).

ZONES A URBANISER

Elles sont délimitées sur les terrains les plus aptes à supporter l'extension de la commune.

Ce sont des zones à caractère naturel qui seront ouvertes à l'urbanisation future sous certaines conditions, et notamment sous réserve d'une **organisation cohérente**. Elles sont délimitées en vue de permettre le développement de la commune.

Les zones 1AU

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation **à court terme**. Elles permettent dès à présent la réalisation d'opérations d'aménagement dans les conditions définies par les Orientations d'aménagement et le règlement.

La zone 1AUA

Ces zones sont destinées à accueillir principalement de **l'habitat**, **sous forme organisée**. Si le projet ne concerne pas l'ensemble de la zone, il ne devra pas en compromettre l'urbanisation ultérieure. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

- Règlement graphique

Les zones 1AUA correspondent aux anciens secteurs INAa :

- La plus importante en terme de superficie fait l'objet d'une **Z.A.C. sur le secteur d'Echenilly** aux lieux-dits L'Homme Mort, Les Longues Raies, Moulièvre, La Loge Gaulin,

- les autres sont situées dans le prolongement de lotissements déjà réalisés, aux lieux-dits **Les Fortunes, Le Fileux** (incluse dans le périmètre de Z.A.C.), **Les Perrières** et **Le Bas des Fourches aux Moines**.

La surface totale des zones 1AUA atteint environ 60 hectares. La capacité d'accueil de ces surfaces s'élève à environ 2000 personnes.

Dans ces zones 1AUA, il convient que soit réalisé un aménagement de qualité s'inscrivant dans une **organisation cohérente** de l'espace. La réalisation de schémas d'organisation fonctionnelle permet de concevoir des **principes d'aménagement** favorisant une bonne desserte de ces ensembles fonciers et privilégiant un cadre de vie de qualité. Les schémas présentant ces principes (maillage des voiries, accroche au réseau existant, espaces verts,…) sont exposés sous forme de croquis dans le document "Orientations d'aménagement".

La première zone faisant l'objet de la **Z.A.C. d'Echenilly** correspond à l'**opération la plus importante** (environ 50 hectares). Un programme de logements, d'équipements, de commerces et de services a été établi pour l'aménagement de cette zone. Les enjeux en terme d'urbanisation reposent sur le liaisonnement des espaces, l'offre d'une gamme d'habitat variée et de qualité respectant les équilibres sociaux de la commune, l'équipement du quartier ainsi que la qualité des espaces publics et des espaces verts. Les principes d'organisation sont exposés dans le document "Orientations d'aménagement" et reportés sur le règlement graphique.

Il est à noter que l'ancien **secteur INAb** destiné aux activités liées au tertiaire, aux bâtiments et équipements publics situé au lieu-dit Les Communes est **reclassé en zone 1AUA** tels que les autres secteurs de l'opération. En effet, la vocation principale de ces terrains est de recevoir des logements. Les activités et équipements pourront être implantés dans l'ensemble de la zone et pas uniquement dans un secteur spécifique. Le principe d'urbanisation de la Z.A.C. d'Echenilly vise en effet une certaine **mixité** dans l'habitat et dans les fonctions.

- Règlement écrit

En zone 1AUA, les constructions sont admises à la condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement. Il convient en effet que soit réalisé un aménagement d'ensemble s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace.

Les **règles** édictées sont dans leur ensemble **similaires** à celles énoncées pour la zone UCB dans la mesure où ces zones sont appelées, à terme, à intégrer la zone urbaine. Des **prescriptions particulières** sont néanmoins introduites dans le respect des principes d'aménagement définis dans le projet d'urbanisation de la Z.A.C. d'Echenilly.

Ainsi, afin de **favoriser l'implantation d'un habitat de type « maisons de ville »**, une règle est édictée pour permettre l'implantation en limite séparative le long de la contre-allée du mail central.

De même, dans le but de **permettre une diversité dans les formes urbaines**, l'emprise au sol des constructions est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'habitat collectif.

En cohérence avec cette règle, le C.O.S. est porté à 0,6 pour ce type d'habitat.

Enfin, dans un souci de garantir la qualité environnementale et paysagère du site, un minimum de 15% d'espaces verts est exigé sur chaque terrain afin d'**assurer une certaine ambiance végétale**.

La règle édictée dans le précédent P.O.S. exigeant au moins 5% d'espaces verts communs avec au moins 100 mètres carrés d'un seul tenant est supprimée. Compte-tenu de l'aménagement envisagé sur la Z.A.C. d'Echenilly, privilégiant davantage une diffusion des espaces verts dans l'ensemble de l'opération sous la forme d'un cordon paysager ainsi que des plantations d'alignement en accompagnement des voiries, cette règle apparaît en effet inadaptée.

En revanche, des **principes qualitatifs** à respecter sont **introduits dans le document « Orientations d'aménagement »** afin de préconiser la localisation des espaces verts ainsi qu'un accompagnement végétal des voies structurantes.

La zone 1AUL

C'est une zone à urbaniser destinée principalement aux activités de **loisirs, sports et tourisme**.

- Règlement graphique

La zone 1AUL correspond aux anciens secteurs INAL du P.O.S. situés **le long de la Rocade Ouest**. Il s'agit des espaces identifiés en tant que territoire de sports, loisirs, tourisme au Schéma Directeur de la région troyenne.

Il est à noter quelques **modifications ponctuelles** de zonage :

- une partie de l'ancien secteur INAb situé au lieu-dit **Les Communes** est reclassée en zone 1AUL, afin de correspondre à la vocation de cet espace au Schéma Directeur de la région troyenne.

- les quelques secteurs boisés situés au cœur du tissu urbain et constituant des lieux de détente et de promenade de proximité pour les habitants (bois de la Fontaine Saint-Martin, bois du Bert-Cortins), anciennement classés en INAL, ne sont pas reclassés en 1AUL. En effet, le classement en zone à urbaniser de ces deux secteurs ne correspond pas à leur vocation boisée et naturelle ; ils sont donc reclassés en zone N.

La zone 1AUL correspond donc aux espaces situés le long de la Rocade Ouest concernés par les dispositions relatives aux **entrées de ville** en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupont). Une étude spécifique a donc été réalisée afin d'étudier les potentialités d'urbanisation de ce secteur, en cohérence avec les territoires limitrophes. Un projet intercommunal d'aménagement a été étudié sur les communes de Saint-André-les-Vergers et La Rivière-de-Corps afin de définir des principes d'intégration paysagère et d'organisation fonctionnelle cohérents au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les **principes d'aménagement** définis par cette étude sont reportés sur le règlement graphique du P.L.U. sous forme de flèches d'accroche de la trame viaire future, de cônes de vue paysagers et de plantations à réaliser. En outre, ces principes sont exposés dans le document "Orientations d'aménagement".

Les choix faits par le parti d'aménagement portent notamment sur la mise en place de fenêtres paysagères ouvertes. En accompagnement de ce traitement, différentes limitations de hauteur sont recommandées afin de permettre l'émergence d'un rythme urbain, et d'offrir la possibilité d'une mixité urbaine en termes de formes et de lignes bâties.

- Règlement écrit

Les règles édictées dans le règlement de la zone 1AUL ont pour objectif de permettre une **bonne intégration des constructions autorisées dans le paysage**. Des **prescriptions particulières** sont en outre introduites dans le respect des principes d'aménagement définis par l'étude d'entrée de ville.

Afin de **répondre à la vocation de la zone**, les constructions sont admises à la condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou qu'elles soient liées aux activités de tourisme, de loisirs ou de sports.

En outre, les seules constructions d'habitation admises dans cette zone sont celles nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

Le **permis de démolir** est institué pour les constructions d'habitation en zone 1AUL en application de la loi du 01/09/1948.

Afin d'**assurer un accès suffisant aux constructions ainsi qu'un aménagement confortable des voies**, il est demandé une emprise minimale de 6,00 mètres pour le passage conduisant à une construction à usage principal ainsi qu'un minimum de 10,00 mètres pour toute voie nouvelle.

En cohérence avec les règles édictées sur les zones limitrophes et afin d'**assurer une certaine homogénéité**, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En terme de hauteurs, les principes issus de l'étude d'entrée de ville visent à **favoriser l'instauration d'une dynamique visuelle urbaine** par la définition de zones de hauteurs différenciées. La **création d'un rythme urbain dans la découverte paysagère** se traduit réglementairement par une limitation des hauteurs de bâti à 7,00 mètres en bordure de la Rocade, puis à 9,00 mètres au-delà.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, le règlement vise à **permettre une bonne insertion du bâti dans l'environnement** tout en laissant une certaine souplesse aux constructions.

Enfin, il est demandé que les aires de stationnement et d'accueil soient paysagées. Elles devront notamment comporter un arbre de haute tige pour 5 places.

Pour ce qui est des plantations à réaliser délimitées le long de la Rocade Ouest, il est précisé qu'elles devront prendre la forme d'une bande boisée de manière à **constituer un front boisé destiné à soutenir le mouvement topographique** (plantations en tête de plateau, Rocade en décaissé).

La zone 1AUY

La zone 1AUY est une zone à urbaniser destinée aux **activités économiques de type commercial et/ou touristique**.

- Règlement graphique

La zone 1AUY est délimitée sur un secteur de surface limitée situé à proximité du giratoire de la route d'Auxerre avec la Rocade Ouest, secteur précédemment classé en INAy.

S'agissant d'une zone 1AU, il convient que les futures constructions s'intègrent dans une organisation cohérente du secteur. A cette fin, un principe d'accroche de voie a été reporté sur le règlement graphique afin de favoriser une desserte cohérente du secteur à partir de la route d'Auxerre.

- Règlement écrit

Du fait de sa localisation en entrée de ville, le règlement vise à **assurer une certaine qualité de cette zone en terme d'intégration dans l'environnement**.

Pour répondre à la vocation de cette zone et afin de **préserver les zones d'habitation voisines**, les activités économiques qui engendrent des nuisances ainsi que les installations classées soumises à autorisation sont interdites.

En outre, les seules constructions d'habitation admises dans cette zone dédiée à l'activité économique sont celles nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées (de type commercial et/ou touristique).

Afin de **permettre un accès suffisant aux constructions** admises, il est demandé que le passage conduisant à une construction à usage d'activité soit en tout point au moins égal à 6,00 mètres.

Pour une **bonne desserte des constructions**, toute voie nouvelle devra avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. De plus, afin de favoriser le maillage des espaces, les impasses ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement.

Afin de prendre en compte la législation des installations classées qui interdit le rejet dans les eaux souterraines des eaux susceptibles d'être polluées, une règle est introduite dans l'article 4 relatif aux réseaux. Elle stipule que pour les installations classées, les eaux pluviales doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.

Dans cette zone d'activités, afin de **préserver un recul suffisant par rapport aux voies**, les constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 mètres de l'alignement. Toutefois, le long de la RN 77, une règle d'implantation spécifique est édictée afin d'**atténuer l'aspect routier de la voie**. Ainsi, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à la RN 77.

La zone 1AUY étant située en entrée de ville, elle est concerné par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupont). Les constructions devront donc respecter un recul de 100,00 mètres par rapport à l'axe de la Rocade Ouest.

En outre, les constructions doivent respecter une certaine distance par rapport aux limites séparatives. Cependant, les constructions pour lesquelles des mesures visant à éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu…) ont été prévues peuvent s'implanter en limite séparative.

Enfin, afin d'**assurer un minimum d'éclairement** et pour des raisons de sécurité, il est demandé une distance d'au moins 8,00 mètres entre deux constructions sur un même terrain.

Dans le but de **préserver l'aspect de cette zone d'entrée de ville**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 mètres.

Des prescriptions particulières sont introduites afin de **permettre une bonne insertion des constructions dans l'environnement**, notamment en terme de forme, de toitures et de clôtures. De manière à **répondre aux besoins des activités** en terme de sécurité et afin d'assurer leur **intégration dans le paysage**, des prescriptions sont notamment édictées quant à la nature des clôtures (murs pleins interdits) et à leur hauteur (3,00 mètres).

Dans un souci d'**assurer la qualité environnementale et paysagère du site**, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et plantations. Dans ces perspectives, un minimum de 5% de la superficie des terrains doit être aménagé en espaces verts. En outre, les constructions d'activités devront être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur intégration dans le paysage.

Les zones 2AU

Les zones 2AU sont destinées à une urbanisation **à long terme**. Elles constituent des **réserves pour le développement de la commune**.

La constructibilité immédiate de ces terrains est interdite de manière à préserver les possibilités d'aménagement ultérieur. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra s'effectuer qu'après une procédure permettant de faire évoluer le P.L.U.

La zone 2AUA

Il s'agit d'une zone destinée à l'**urbanisation future sous forme principale d'habitat**.

- Règlement graphique

La zone 2AUA se situe **dans le prolongement des zones 1AUA délimitées à l'ouest de la commune** et dans la continuité des lotissements existants, aux lieux-dits La Voie du Comte, Le Cerisier, La Charbonnière et Les Mocbouteilles.

Il est aussi à noter que l'ancienne zone IINA prévue à l'emplacement du boulevard des Viennes depuis la rocade ouest est supprimée, compte-tenu de l'abandon du projet. Cet espace, qui fait l'objet d'une volonté intercommunale de protection dans le cadre de la préservation et de la mise en valeur de l'unité naturelle de la **vallée des Viennes**, est reclassé en zone naturelle.

- Règlement écrit

A l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions de toute nature sont interdites en zone 2AUA.

ZONE NATURELLE

LA ZONE N

Il s'agit d'une **zone naturelle à protéger** en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages.

- Règlement graphique

Les zones N correspondent aux secteurs naturels dont le caractère patrimonial et l'intérêt biologique sont élevés. Il s'agit de zones humides, marécageuses et boisées, ainsi que de secteurs boisés situés au cœur du tissu urbain et constituant des lieux de détente et de promenade de proximité pour les habitants :

- le **bois de l'Ile Germaine**, précédemment classé en zone de loisirs, mais qu'il convient de protéger plus fortement au travers de la zone N au regard de son intérêt biologique. Toutefois, afin de faciliter la fréquentation de ce bois et l'usage des circulations douces, un espace est prévu pour un parking,
- le **bois des Barberaux**, précédemment classé en secteur UCb, mais dont les terrains boisés et humides paraissent difficilement urbanisables. Cette zone présente en outre un caractère paysager intéressant à préserver au sein du tissu urbain.
- le **bois de la Fontaine Saint-Martin** et le **bois du Bert-Cortins**, anciennement classés en INAL, mais dont le classement en zone à urbaniser ne correspond pas à leur vocation boisée et naturelle.

Concernant ces derniers sites, deux modifications ponctuelles de zonage sont à noter :

- la partie est de l'ancien secteur INAj au lieu-dit **Le Croc** est intégrée à la zone N du bois de la Fontaine Saint-Martin. Cette partie se trouve en effet dans la continuité de la zone naturelle et permet de **créer un écran paysager le long de la rocade**, protégeant ainsi les habitations voisines des nuisances de la voie.
- la partie ouest de l'ancien secteur jardiné INAj situé **en bordure de la zone économique des Suivots** est rattachée en partie à la zone N délimitée sur le boisement du Bert-Cortins. Cette zone permettra de **maintenir une coupure naturelle entre la zone d'activités et la zone d'habitation**, dans la continuité du bois du Bert-Cortins et de l'espace réaménagé du bassin des Roises. Il s'agit en effet de lieux de promenade et de loisirs de qualité pour les habitants de ce secteur, que la commune souhaite préserver.

Enfin, sont également classés en zone N les terrains naturels et remblayés situés en bordure de la Rocade Ouest, précédemment destinés à la réalisation du boulevard des Viennes et classés en zone IINA. Dans le cadre de valorisation de l'unité naturelle de la **vallée des Viennes**, l'objectif est de préserver ces espaces dans la continuité de Sainte-Savine et de La Rivière-de-Corps.

- Règlement écrit

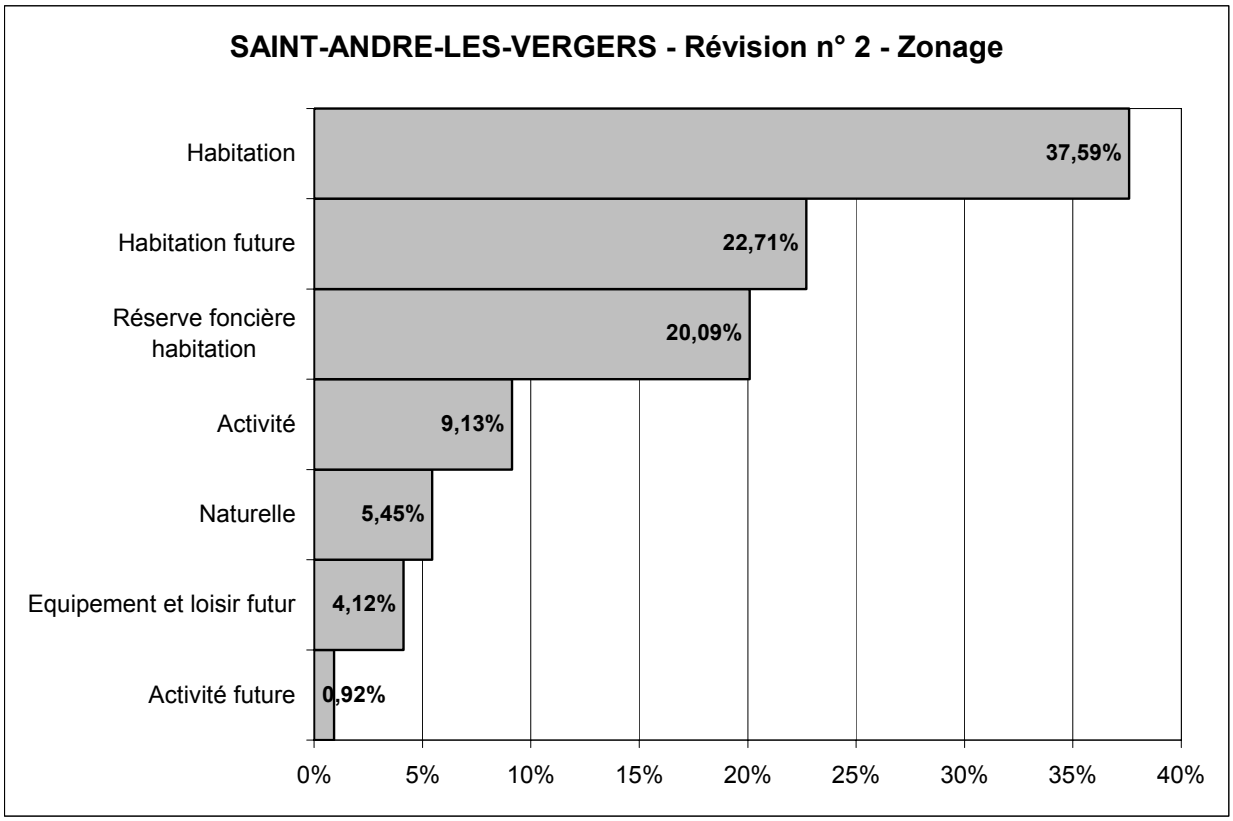
Les prescriptions de la zone N ont pour objectif de **protéger fortement le patrimoine naturel**. De ce fait, les constructions de toute nature sont interdites, à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, ces zones boisées sont en grande partie protégées au titre des **espaces boisés classés**. En conséquence, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit. Seul, un espace situé dans le bois de l'Ile Germaine n'est pas inscrit au titre des espaces boisés classés afin de permettre la réalisation d'un parking paysager lié à la fréquentation du bois et d'encourager l'usage des circulations douces.

TABLEAU DES SURFACES

PLU	Zonage (Ha)	Bois classé (Ha)
UB	10,18	
UCA	53,44	
UCB	23,00	
UYA	14,97	
UYB	6,06	
1AUA	52,32	
1AUL	9,49	
1AUY	2,11	
2AUA	46,28	
N	12,56	12,26
Total	**230,41**	**12,26**

Type de zone	SUPERFICIE (Ha)	En %
Activité future	2,11	0,92%
Equipement et loisir futur	9,49	4,12%
Naturelle	12,56	5,45%
Activité	21,03	9,13%
Réserve foncière habitation	46,28	20,09%
Habitation future	52,32	22,71%
Habitation	86,62	37,59%
Total	**230,41**	**100,00%**



CHAPITRE IV - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement sur la commune de Saint-André-les-Vergers correspondent à des **secteurs d'enjeux** qui, du fait de leur localisation, jouent un **rôle-clef** dans la composition urbaine. Dans ces secteurs, la commune souhaite que soit réalisé un aménagement de qualité s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace.

Les **principes d'aménagement** définis sur ces secteurs visent à favoriser une bonne desserte de ces ensembles fonciers en privilégiant un cadre de vie de qualité en terme de maillage des voiries, d'accroche au réseau existant, de liaisons douces, d'espaces verts et paysagers. Ces principes d'aménagement sont présentés dans le document "Orientations d'aménagement".

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les enjeux inhérents aux orientations d'aménagement sont de **renforcer la cohésion urbaine** à travers le développement de nouveaux secteurs en **continuité du tissu**, le **renforcement de la centralité** et la **valorisation du cadre de vie et de l'environnement**.

Les orientations d'aménagement sont donc définies sur plusieurs secteurs de la commune :

- Le secteur d'Echenilly
  - La zone à urbaniser destinée à l'habitat
  - La zone destinée aux loisirs le long de la Rocade Ouest
- Les autres zones à urbaniser
  - Secteur dit Les Fortunes
  - Secteur dit Le Fileux
  - Secteur dit Les Perrières
  - Secteur dit Le Bas des Fourches aux Moines
- Le projet de requalification du centre-ville
- Les chemins à préserver.

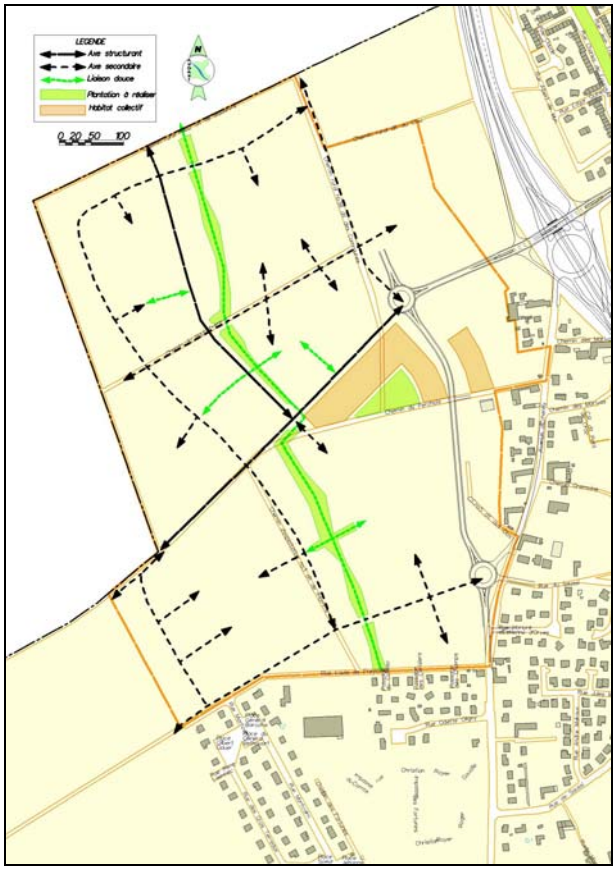
LE SECTEUR D'ECHENILLY

LA ZONE A URBANISER DESTINEE A L'HABITAT

Le projet de la Zone d'Aménagement Concerté d'Echenilly consiste à aménager un secteur d'environ 50 hectares, situé à l'ouest de la rocade, pour y réaliser un nouveau quartier d'habitat. Le premier objectif est d'assurer le développement du territoire de la commune par l'accueil de nouveaux habitants et spécialement de jeunes ménages. Le projet vise à **assurer** ainsi **le renouvellement des générations**, à **renforcer le dynamisme de la commune**, à **maintenir son niveau d'équipement public** et à **rationaliser l'utilisation de ces équipements** qui ont été conçus pour répondre à des besoins supérieurs à ceux de la population actuelle.

Le projet envisagé permettra à terme d'accueillir 560 familles environ soit une population de 1900 personnes, mais sera réalisé par tranches de 30 à 40 lots de façon à moduler ces arrivées nouvelles et assurer une intégration progressive des nouveaux habitants dans le vie communale.

Le parti d'aménagement de la Z.A.C. repose sur l'objectif d'**assurer un aménagement global et cohérent du site**.



Le projet retenu vise notamment à :

- **favoriser les liaisons avec le centre de Saint-André**, pour redonner aux habitants présents et futurs un sentiment d'appartenance à la commune malgré la coupure géographique opérée par la rocade. La création d'une voie structurante permettra ainsi de relier l'ensemble du site avec le centre administratif de la commune.

- **relier les différents secteurs** déjà urbanisés et destinés à l'urbanisation à travers un schéma d'ensemble cohérent en matière de voiries et de connexions.

- **intégrer les projets de développement voisins et notamment celui de La Rivière-de-Corps** qui prévoit la création d'une Z.A.C. au lieu-dit Au-Dessus de Cliquat en limite Nord de la Z.A.C. d'Echenilly. Une liaison est assurée entre les deux projets afin que les entrées et sorties des zones d'habitation se fassent sur cette voirie en toute sécurité et en préservant la tranquillité des habitants.

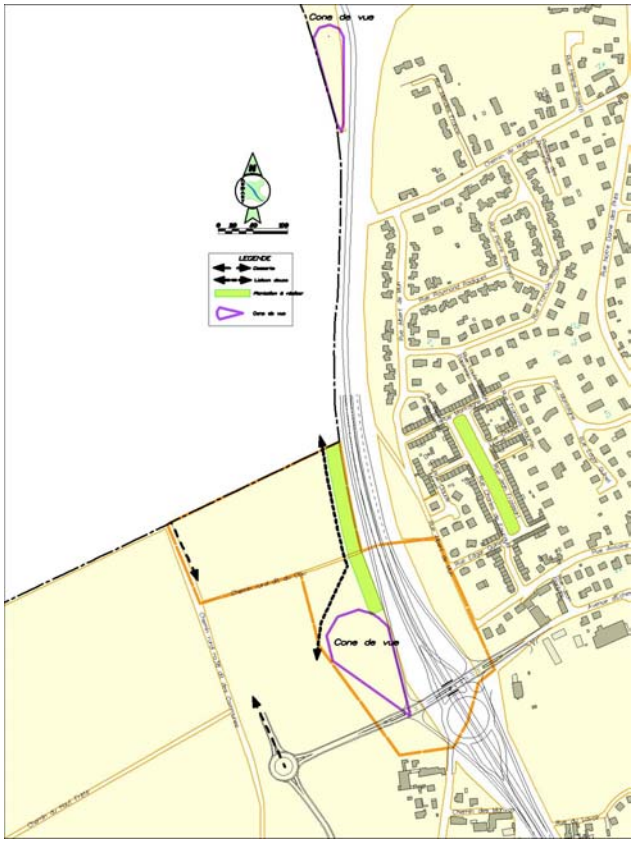
- **respecter les équilibres sociaux en matière d'habitat** pour l'harmonie de la cohabitation entre la population actuelle et les futurs résidents, sur la base de 75% environ d'accession à la propriété et de 25% environ de locatif.

- pour donner de la vie à ce quartier, le projet vise à **créer un front de rue avec des commerces de proximité**, à travers la réalisation de petits immeubles.

- afin de **préserver l'environnement et le cadre de vie** agréable de la commune, la mise en valeur du site **par un aménagement paysager de qualité** tient une place importante dans le projet. Un espace vert central avec sentier de promenade sera aménagé pour constituer un poumon dans la zone.

LA ZONE DESTINEE AUX LOISIRS LE LONG DE LA ROCADE OUEST

La zone à urbaniser 1AUL est située le long de la Rocade Ouest, en continuité du territoire de La Rivière-de-Corps. Une étude d'entrée de ville a été menée sur cette séquence de manière à organiser l'urbanisation à venir. Les principes d'aménagement définis visent à marquer la porte urbaine de Saint-André-les-Vergers, à accompagner le passage en décaissé de la rocade et à maintenir des vues ouvertes sur le secteur du maraîchage de La Rivière-de-Corps.



Le parti d'aménagement retenu pour ce secteur vise à **créer une dynamique visuelle le long de la Rocade Ouest**, à travers notamment la mise en place de plantations à réaliser en bordure de l'infrastructure. Deux cônes de vue paysagers sont également définis sur le territoire de Saint-André-les-Vergers afin de **préserver des trouées visuelles sur le secteur du maraîchage et la vallée des Viennes, ainsi que sur le cœur patrimonial de Saint-André-les-Vergers**. L'objectif est de rythmer les découvertes paysagères et de donner à voir la diversité des espaces.

Le maillage de voies futures destiné à desservir les équipements publics à venir est envisagé : au sud à partir du futur giratoire de distribution ; au nord à partir des points de connexion définis sur le secteur limitrophe dit "Au-dessus de Cliquat" sur la commune de La Rivière-de-Corps. L'objectif est d'**assurer la continuité du maillage entre les espaces**. Dans le même but, il est prévu de créer une liaison douce le long de la bande boisée afin de **connecter le sud et le nord**.

Les justifications de l'aménagement le long de la Rocade Ouest

- Nuisances visuelles

Vis-à-vis de la levée de l'inconstructibilité sur la bande des cent mètres bordant l'ouest de la rocade de contournement, les nuisances visuelles pouvant émerger sont celles liées à la constitution d'un front continu de bâtis en bordure de voie, en sommet de talus. Pour gérer cette situation et enrayer ce dysfonctionnement potentiel, les choix faits par le parti d'aménagement portent sur la constitution d'un front boisé pour **soutenir le mouvement topographique** et sur la mise en place de fenêtres paysagères ouvertes. En accompagnement de ce traitement, différentes limitations de hauteur sont recommandées afin de **permettre l'émergence d'un rythme urbain**, d'offrir la possibilité d'une mixité urbaine en termes de formes et de lignes bâties. Il s'agit de "construire" la ville.

- Nuisances sonores

Notons que le secteur couvert par l'étude n'a pas fonction à recevoir un tissu urbain d'habitation, ce qui réduit l'impact de la nuisance sonore. Rappelons que la zone est définie, par le Schéma Directeur de la région troyenne, comme une zone potentiellement capable de recevoir des activités de loisirs, sportives ou touristiques. La réduction des nuisances n'est pas pour autant ignorée. La rocade de contournement, voie à forte circulation, présente la particularité, au moins sur une partie de ce tronçon, de passer en décaissé. Cette caractéristique qui limite, de fait, les impacts sonores est prise en considération et est doublée d'une bande boisée servant principalement à **instituer un recul sur le plan sonore**. Dans le même état d'esprit, l'étude recommande de doubler cette bande boisée d'un principe de circulation douce. En complément, il est reconnu que les bâtis en bordure de cette limite sont destinés à servir les équipements sportifs et non à être des lieux de résidence permanents et/ou même temporaires.

- Nuisances environnementales

Sur le plan des nuisances environnementales, la zone d'étude ne présente pas de problématique majeure. Toutefois, il semble nécessaire de reconnaître que les mouvements topographiques induisent des possibilités de ruissellement des eaux de pluie. Le choix d'implantation d'une bande boisée tend à offrir un élément de réponse. Le principe de plantation, en tête de plateau, doit **augmenter le pouvoir tampon des sols**, **améliorer les possibilités d'infiltration**.

- Sécurité routière

Pour ce qui est de la sécurité routière, le seul point que le parti d'aménagement recommande est celui du **respect des principes d'accroches**. Rappelons qu'aucune connexion n'est prévue sur l'axe de la rocade.

- Urbanisme et paysage

L'urbanisme et le paysage se présentent comme les deux contraintes essentielles du site puisqu'il s'agit de **favoriser la "couture" urbaine et la création d'une nouvelle façade urbaine**. Le parti d'aménagement vise, de ce point de vue, à la création d'une nouvelle unité. Pour ce faire, il est recommandé aux communes, qui seront les maîtres d'ouvrages des opérations susceptibles d'être conduites, de travailler sur la mixité des formes, d'être attentives à la présence des contrastes nécessaires à une bonne lisibilité. Le parti, à son niveau, initie un rythme en terme de hauteur des bâtis, imprime un rythme visuel grâce aux fenêtres constituées et tente d'organiser le futur tissu.

- Qualité architecturale

Les conduites architecturales des futurs bâtiments inclus dans la zone d'étude doivent faire l'objet d'une maîtrise d'ouvrage par les communes. Le parti d'aménagement prend ce point comme une réalité déterminante et recommande la mise en place de lignes horizontales mais tend aussi à permettre la **mise en place de points hauts, de repères visuels**. Sur le plan des coloris ou de la nature des couvertures, le libre discernement est laissé aux communes étant donné qu'actuellement les espaces sont encore vierges de toute construction. La prise en compte des réalités de

l'environnement construit, au moment de la demande des autorisations de construire, sera déterminante pour la **création d'un espace urbain de qualité**.

LES AUTRES ZONES A URBANISER

SECTEURS DITS LES FORTUNES, LE FILEUX, LES PERRIERES ET LE BAS DES FOURCHES AUX MOINES

Ces différents secteurs sont situés dans le tissu urbanisé, entre des lotissements existants. Leur urbanisation permettra de relier les différents quartiers entre eux, d'assurer le maillage des espaces et d'étoffer le tissu urbain communal.

Les principes d'aménagement retenus pour ces secteurs consistent à organiser une desserte cohérente des espaces à urbaniser. L'objectif est de privilégier l'accroche et la hiérarchisation d'un maillage de voies à partir des points de connexions existants afin de **créer de la continuité urbaine** et de **relier les quartiers entre eux**.

Sur le plan paysager, le parti d'aménagement vise à assurer une certaine continuité linéaire des espaces verts ainsi qu'un accompagnement végétal des voies de desserte afin d'**améliorer la qualité du cadre de vie des habitants**. Dans le même but, des cheminements piétons peuvent être intégrés aux opérations et permettront également de **liaisonner les espaces**.

LE PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE

Le projet de requalification du centre-ville de Saint-André-les-Vergers s'inscrit dans la volonté affirmée au Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'affirmer la centralité de la commune et de redonner une identité au cœur de la ville.

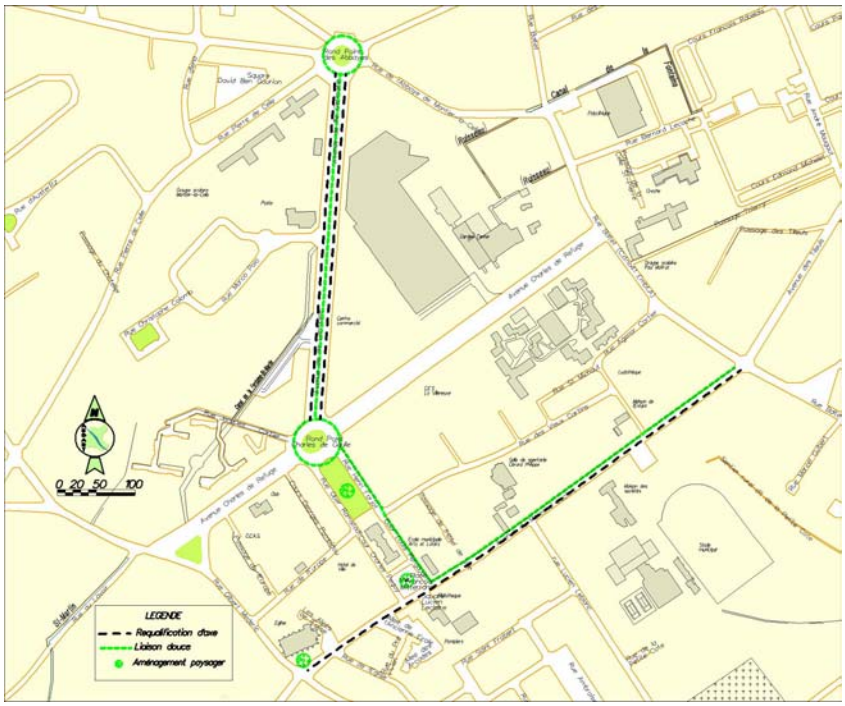
Les principes d'aménagement retenus dans le projet portent sur les espaces "forts" composant le centre-ville.

La requalification de l'avenue du Maréchal Leclerc à travers des aménagements de voirie et d'espace public vise à **améliorer l'aspect esthétique** et à **sécuriser le fonctionnement de l'axe**. Le projet propose une mise à sens unique de l'avenue, afin de réduire la chaussée roulante, d'offrir de nouvelles places de stationnement et d'élargir l'espace dévolu aux piétons et aux cyclistes. Ces aménagements ont pour objet de **réguler la circulation** et de réduire la vitesse des véhicules, mais aussi de **sécuriser les circulations douces et l'accès aux divers équipements** présents le long de cet axe.

La réalisation d'aménagements paysagers sur la place de l'église, la place de la mairie et l'esplanade de la salle des fêtes ont pour but de **mettre en valeur ces bâtiments**, d'**améliorer**

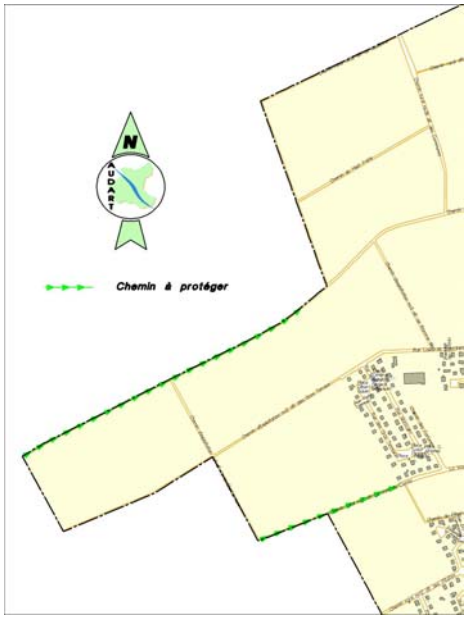
l'esthétique des espaces publics et le cadre de vie des habitants. Le projet vise notamment à relier la place de la mairie à la bibliothèque afin d'**assurer une continuité visuelle** entre les lieux et à **permettre un accès sécurisé** à cette structure.

Enfin, le projet propose un aménagement paysager de l'avenue de l'Ile Germaine, depuis le rond-point Charles de Gaulle jusqu'au rond-point des Abbayes. Il s'agit de revaloriser cet axe en accordant une place plus importante aux circulations douces à travers l'aménagement de l'espace central de l'avenue. L'objectif est d'**assurer une continuité de liaison avec le réseau de l'agglomération et la vallée des Viennes**.



LES CHEMINS A PRESERVER

Cette orientation d'aménagement identifie les chemins que la commune entend conserver. Il s'agit des chemins de la Voie du Comte et du Perchois, qui jouent un **rôle important** sur le territoire de la commune de Saint-André-les-Vergers, notamment **en terme de maillage et de réseau**. En effet, **ces chemins structurent le paysage** et **assurent la continuité** des cheminements avec les communes limitrophes ainsi que vers le paysage rural et les espaces naturels.



Ces chemins communaux sont inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (P.D.I.P.R.), qui prévoit de conserver leur tracé et leur continuité d'origine. Afin de renforcer leur protection, ces chemins font donc l'objet d'une orientation d'aménagement.

CHAPITRE V - LES AUTRES DISPOSITIONS DU P.L.U.

LES NUISANCES

Les zones inondables par remontees de nappe

Afin de prendre en compte les risques ponctuels d'inondation par remontées de nappe, certains secteurs ont été délimités sur le règlement graphique n°1b.

Le règlement du P.L.U. prend en compte cette contrainte à travers des prescriptions spécifiques à respecter dans ces secteurs.

Les zones de bruit

Les voies bruyantes sont repérées dans le plan n°5 des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes, selon le classement défini par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001. Le document écrit n°6 fait référence à cet arrêté.

Les constructions réalisées aux abords des voies repérées comme bruyantes devront respecter des normes d'isolement acoustique définies par la législation en vigueur.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Le territoire de Saint-André-les-Vergers présente un certain nombre d'espaces naturels et boisés dont le rôle est primordial en terme d'environnement et de paysage au sein du tissu urbanisé. La municipalité souhaite protéger ce patrimoine naturel et a décidé notamment d'utiliser la procédure des espaces boisés classés.

La délimitation d'espaces boisés classés constitue une protection puisque, conformément à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, "le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements".

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, les défrichements sont interdits. Les bois peuvent être exploités mais doivent retrouver, après exploitation, leur vocation de bois.

La délimitation des espaces boisés classés a été actualisée par rapport au précédent P.O.S., et inclut de nouveaux secteurs en complément des espaces déjà protégés. Font notamment l'objet de la protection en espaces boisés classés :

- Les boisements inscrits en tant qu'éléments paysagers à renforcer ou à recomposer dans le Schéma Directeur approuvé le 20 avril 1999 : le **bois de l'Ile Germaine**, le **bois de la Fontaine-Saint-Martin**, le **bois du Bert-Cortins**,

- Les terrains boisés humides du **bois des Barberaux**.

LES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER

Parallèlement aux espaces boisés classés, la commune de Saint-André-les-Vergers a souhaité identifier des éléments naturels de son territoire à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager.

Il s'agit de secteurs de jardins situés sur des arrières et fonds de parcelles, **le long de la Vieille Vienne** ainsi que dans le **secteur des Ouises**. Ces espaces de qualité, classés en zone urbaine, présentent le risque d'être urbanisés au fur et à mesure des opportunités de construction en 2e ou 3e rangs, qui présentent alors des problèmes d'accessibilité et de sécurité importants en terme de desserte.

Afin de **préserver ces espaces jardinés dans la ville**, les terrains concernés sont donc protégés au titre de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme. Ce classement entraîne l'inconstructibilité des terrains sur la partie faisant l'objet d'une trame au règlement graphique, et permet de maintenir ces espaces verts en zone urbaine.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ce sont des emplacements destinés à recevoir des équipements d'intérêt public.

Ces emplacements réservés sont délimités sur le règlement graphique et un numéro leur est affecté. La liste de ces emplacements réservés figure sur ce même plan.

Les emplacements réservés retenus ont notamment pour objectifs des aménagements de voiries, de carrefours, des aménagements paysagers ou la création d'équipements.

LES SERVITUDES

Le document écrit n°4 et les documents graphiques n°2a et 2b sont consacrés aux servitudes d'utilité publique. Il convient donc, pour plus de renseignements, de consulter ces documents.

Il est à noter que le projet de servitude de dégagement aéronautique relatif à l'aérodrome de Troyes-Barberey est annexé au P.L.U. sur un plan spécifique (plan n°7).

LES ANNEXES SANITAIRES

Les éléments relatifs à la desserte en eau, assainissement, ainsi qu'au traitement des déchets sont décrits dans le document écrit n°5. En outre, le réseau d'eau est reporté sur le plan n°3 et le réseau d'assainissement sur le plan n°4.

L'ANNEXE ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE

Sur le plan n°6 sont reportés les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté de la Villeneuve et d'Echenilly.

L'ANNEXE REGLEMENT INTERCOMMUNAL DE LA PUBLICITE

Dans le document n°7 figure l'acte instituant les zones de publicité restreintes et autorisées telles qu'elles ont été instituées par le règlement intercommunal de la publicité pour l'agglomération troyenne approuvé le 18 avril 2001.

L'ANNEXE ZONES A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, l'arrêté préfectoral du 7 mars 2002 classant l'ensemble du département de l'Aube en zone à risque d'exposition au plomb est annexé au P.L.U. et figure dans le document n°8.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sur le territoire de la commune de Saint-André-les-Vergers, trois zones affectées d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le **potentiel archéologique**. Ces zones sont localisées sur le plan inséré à la page suivante. Ce document ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien présager de découvertes futures sur d'autres secteurs de la commune.

En conséquence, conformément à la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi de finances rectificative pour 2001 n°2001-1276 du 28 décembre 2001 et par la loi 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive, la Direction Régionale des Affaires Culturelles,

Service Régional de l'Archéologie
3, Faubourg Saint-Antoine
51022 - CHALONS-EN-CHAMPAGNE (03.26.70.63.31)

demande que lui soient communiqués pour instruction les dossiers suivants :

- Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 0 délimitée sur le plan ci-après : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol,

- Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 500 délimitée sur le plan ci-après : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 500 mètres carrés,

- Pour les secteurs situés à l'intérieur de la zone 3000 délimitée sur le plan ci-après : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 3000 mètres carrés,

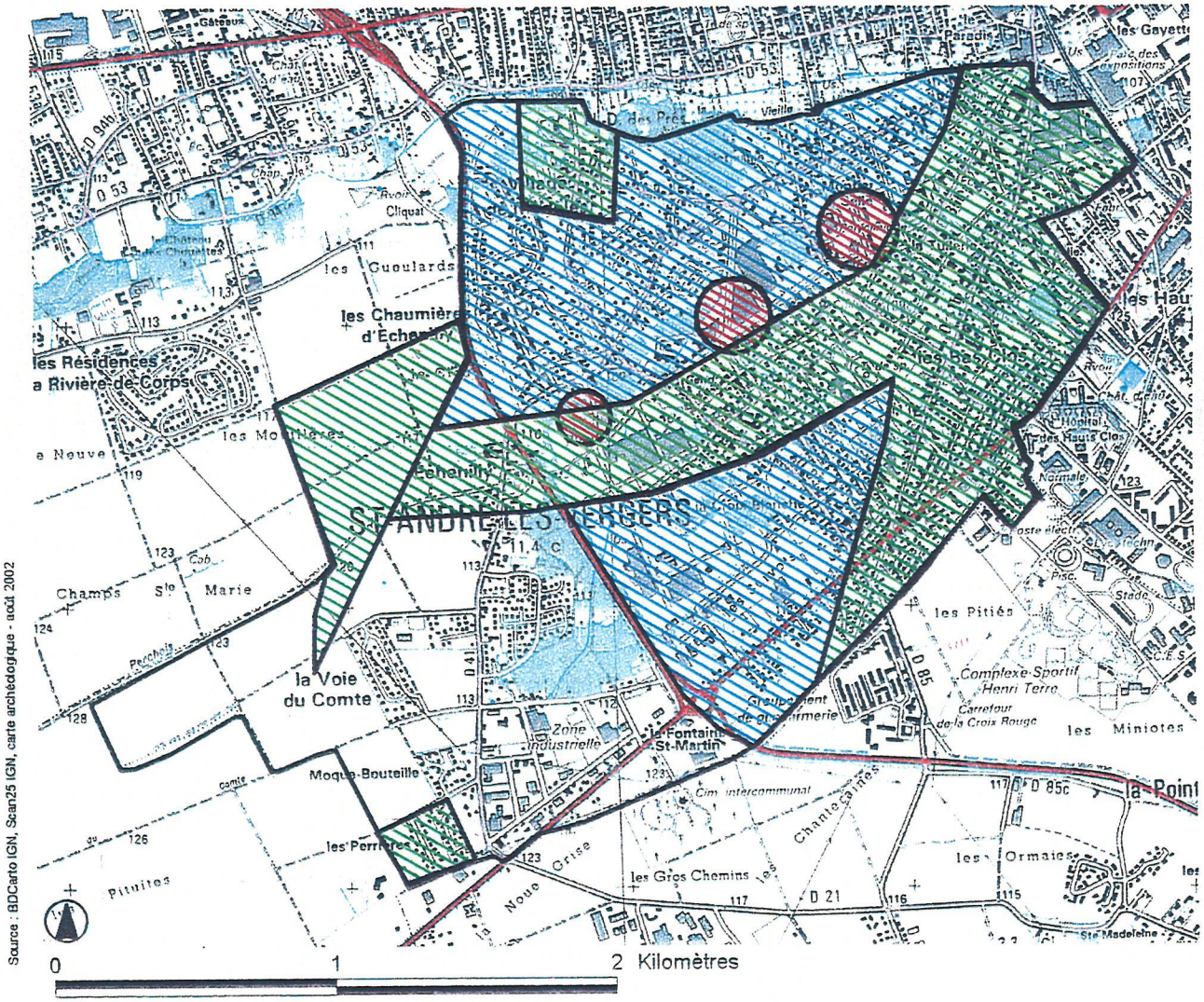
- Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 10000 délimitée sur le plan ci-après : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 10000 mètres carrés.

Par ailleurs, cette même Direction souhaite être saisie pour instruction préalable des dossiers soumis à étude d'impact et/ou à enquête publique (installations classées, voiries, réseaux, remembrements, etc.), afin de pouvoir effectuer les interventions nécessaires en amont de ces travaux.

Enfin, il est indispensable de rappeler les textes suivants qui constituent le Code Législatif et Réglementaire de Protection et de Conservation du Patrimoine Archéologique :

- Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement les articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites).
- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 - 322.2 du nouveau Code Pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destructions, détériorations de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques).
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et décret d'application n°91-787 du 19 août 1991.
- Articles R.111-3-2 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Commune de Saint-André-les-Vergers



- Zone à seuil 0 m2
- Zone à seuil 3000 m2
- Zone à seuil 500 m2
- Zone à seuil 10000 m2

DRAC Champagne-Ardenne
Service régional de l'archéologie

III LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPRA-COMMUNALES

PRINCIPES FONDAMENTAUX DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le plan local d'urbanisme tel que présenté dans ce rapport détermine les conditions permettant d'assurer :

- Un **équilibre** entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, en respectant les objectifs du **développement durable**. L'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes sans compromettre la capacités des générations futures à répondre aux leurs.

- La **diversité des fonctions urbaines** et la **mixité sociale** dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives et d'intérêt général, d'équipements publics en tenant compte des moyens de transport et de la gestion des eaux.

- Le **respect de l'environnement** et des paysages, à travers une utilisation économe et équilibrée de l'ensemble des espaces.

INCIDENCES DU P.L.U. ET MESURES D'ATTENUATION

- **Le renforcement de la cohésion urbaine**

Les grands axes de la politique communale en matière de **gestion de l'espace** visent à organiser un nouveau morceau de ville dans le cadre d'un véritable projet urbain, à travers la Zone d'Aménagement Concerté d'Echenilly. L'urbanisation future est prévue de manière à renforcer la cohérence du tissu urbain dans le respect de sa logique de développement et en continuité du tissu existant. Les autres zones à urbaniser sont localisées sur des espaces stratégiques dans la composition urbaine ; il s'agit d'espaces facilement accessibles, proches des équipements communaux ou intercommunaux, et situés à proximité de la desserte par les transports en commun.

En terme de **ressources**, la consommation d'espace pour l'urbanisation future de la commune est raisonnable par rapport à l'évolution de la population telle qu'elle peut être

envisagée. En outre, elle est prévue de manière progressive par tranches successives de développement. L'extension de l'urbanisation va néanmoins induire une augmentation de l'imperméabilisation des sols, un accroissement de la consommation d'eau, de la production de déchets et des rejets d'eaux usées dans le milieu, ainsi qu'une augmentation des flux routiers.

Afin de **réduire ces impacts**, les projets de développement prévoient l'aménagement d'espaces verts de qualité sous la forme de cordons boisés, un traitement paysager des dessertes envisagées, la limitation du ruissellement via la gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement des voiries, ainsi que des aménagements sécuritaires visant à réduire les risques et les nuisances. Enfin, l'intégration paysagère des futures constructions a été conçue de façon à minimiser les incidences sur le site, au travers de prescriptions visant à assurer la continuité urbaine et architecturale.

De manière à réaliser une certaine **mixité des fonctions**, les secteurs d'habitat permettent l'implantation d'activités compatibles avec leur caractère résidentiel. En outre, une nouvelle offre en matière d'équipements sportifs et/ou de loisirs permettra de répondre aux besoins des futurs habitants du secteur d'Echenilly, en lien direct avec les secteurs d'urbanisation de La Rivière-de-Corps. Enfin, les principes d'aménagement de la Z.A.C. prennent en compte le souci d'intégrer diverses formes de logement dans le respect des objectifs de **mixité sociale**.

En terme d'aspect de la zone depuis la Rocade Ouest, une étude d'entrée de ville intégrée dans le P.L.U. a permis de prendre des mesures particulières visant à optimiser l'**intégration paysagère** des constructions dans le site, à organiser une bonne desserte de la zone, à préserver les vues et à privilégier des plantations adaptées ainsi que des liaisonnements doux.

- **La valorisation du cadre de vie**

Le projet de requalification du centre-ville de la commune devrait conduire à **valoriser le cadre de vie** des habitants à travers l'affirmation du cœur de Saint-André-les-Vergers, la valorisation esthétique et paysagère des principaux lieux de centralité et l'amélioration de la sécurité des déplacements.

Les projets phares de la commune, Z.A.C. d'Echenilly et requalification du centre, devraient en outre permettre d'**améliorer les fonctionnalités urbaines**, par le biais de la préservation et du renforcement de l'offre de services, de commerces de proximité et d'équipements aux habitants.

- **L'amélioration des déplacements et du repérage**

Le projet de développement de la commune devrait en outre conduire à valoriser le cadre de vie des habitants à travers l'**amélioration des liaisons** et des déplacements dans la ville et vers les espaces limitrophes. La mise en place de maillages de voies cohérents et l'anticipation des besoins futurs en terme de desserte des espaces devrait permettre de renforcer les liens et d'assurer des connexions entre les quartiers. L'**accessibilité** aux différents secteurs de la commune dans un environnement sécurisé et aménagé pour les cycles et les piétons sera également facilitée par le développement des liaisons et des circulations douces.

- **La préservation de l'environnement et des paysages**

Le projet de mise en valeur de la vallée des Viennes et de la préservation des autres espaces boisés naturels de la commune aura une incidence positive sur le milieu et plus

généralement sur le cadre de vie des habitants. Il contribue au **maintien** et à la **valorisation des milieux naturels**, mais aussi à leur **intégration** dans la ville et leur **appropriation** par les habitants. Par la protection de ces espaces et le **maintien de la diversité biologique**, le P.L.U. contribue également à préserver l'identité et le potentiel environnemental de la commune.

Les orientations du P.L.U. visent aussi à prendre en compte les spécificités communales à travers la valorisation de la présence de l'eau et des milieux humides**,** ainsi qu'à **réduire les impacts** générés par les inondations locales ponctuelles au travers d'une délimitation et de prescriptions particulières.

EXTRAIT DE L'ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT RELATIVE A LA Z.A.C. D'ECHENILLY[7] (RESUME NON TECHNIQUE)

Les impacts et mesures compensatoires du projet sont exposés dans le tableau suivant :

THEME	IMPACTS	MESURES COMPENSATOIRES
Géologie et géotechnique	Caractéristiques géotechniques a priori compatibles avec le projet	Nécessité de réaliser une étude géotechnique
Eaux pluviales	Augmentation du ruissellement (voirie, cours, toitures), et pollution chronique ou accidentelle	Système d'assainissement des eaux pluviales
Eaux usées	Pollution d'origine domestique	Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
Milieu naturel	Disparition de deux vergers en friche	Aménagement d'espaces verts au sein de la Z.A.C.
Paysage	Amélioration du paysage urbain Dégradation du paysage rural perçu depuis les habitations riveraines	Aménagements de haute qualité paysagère : plantations d'arbres de haute-tige le long de la voirie, espaces verts, et fenêtres paysagères ouvertes sur l'espace rural environnant
Foncier	Acquisition foncière des parcelles de la zone	Tentatives d'échanges Indemnisation financière aux propriétaires
Exploitation agricole	Diminution de la S.A.U. des 13 exploitants	Tentatives d'échanges Indemnisation financière aux agriculteurs
Circulation et confort des riverains	Avant l'acte de réalisation de la Z.A.C. : voie de rétablissement de la RD 41 et avenue d'Echenilly fermées au trafic de transit suite aux travaux de doublement de la rocade ➔ diminution du trafic sur ces voies	

[7] L'Atelier des Territoires. *Etude d'impact en vue de la réalisation de la Z.A.C. d'Echenilly à Saint-André-les-Vergers*. Décembre 2004

	Augmentation légère du trafic de véhicules légers sur le réseau local (circulation, bruit,…), notamment aux heures de pointe	Dispositions visant à garantir la sécurité des piétons et le confort des riverains
Qualité de l'air	Augmentation du trafic global local mais diminution, à terme, des émissions grâce à l'amélioration des technologies automobiles	

LES ACTIONS A ENTREPRENDRE

Le P.L.U. est un outil de gestion quotidienne de l'urbanisme et d'instruction des autorisations d'occuper le sol. Il définit les droits attachés à chaque parcelle.

Il organise l'évolution du tissu urbain et maîtrise le développement spatial de la commune.

La mise en œuvre du plan, tel qu'il vient d'être défini, ne devrait pas poser de problème que la municipalité ne puisse résoudre.

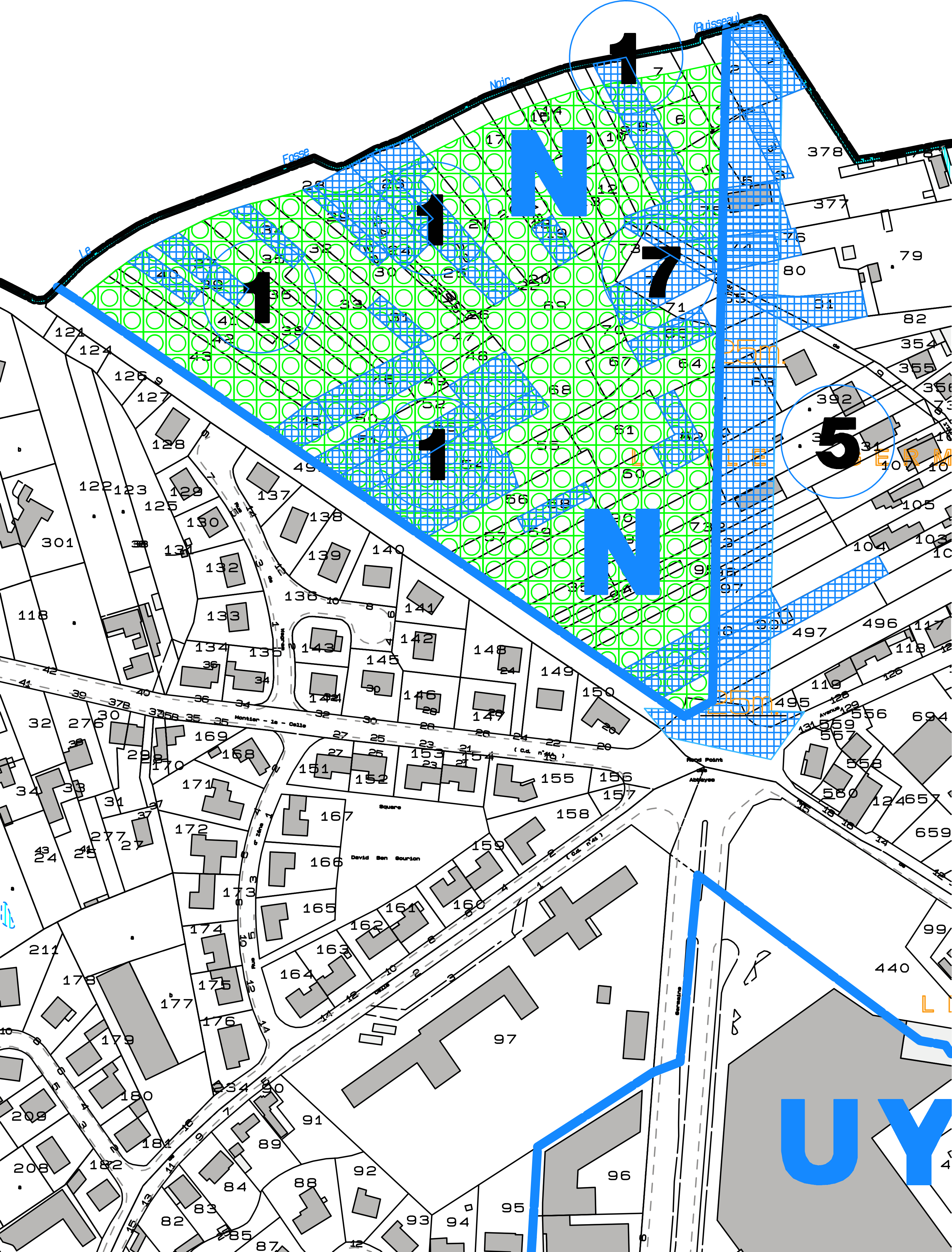
Bien que souhaitant se développer, la commune désire conserver son identité et son caractère résidentiel. L'urbanisation doit donc se poursuivre mais de façon raisonnable et cohérente. La capacité des sites pouvant être urbanisés tient compte de ce parti d'aménagement.

Dans les années à venir, la Municipalité devra donc engager des actions pour :

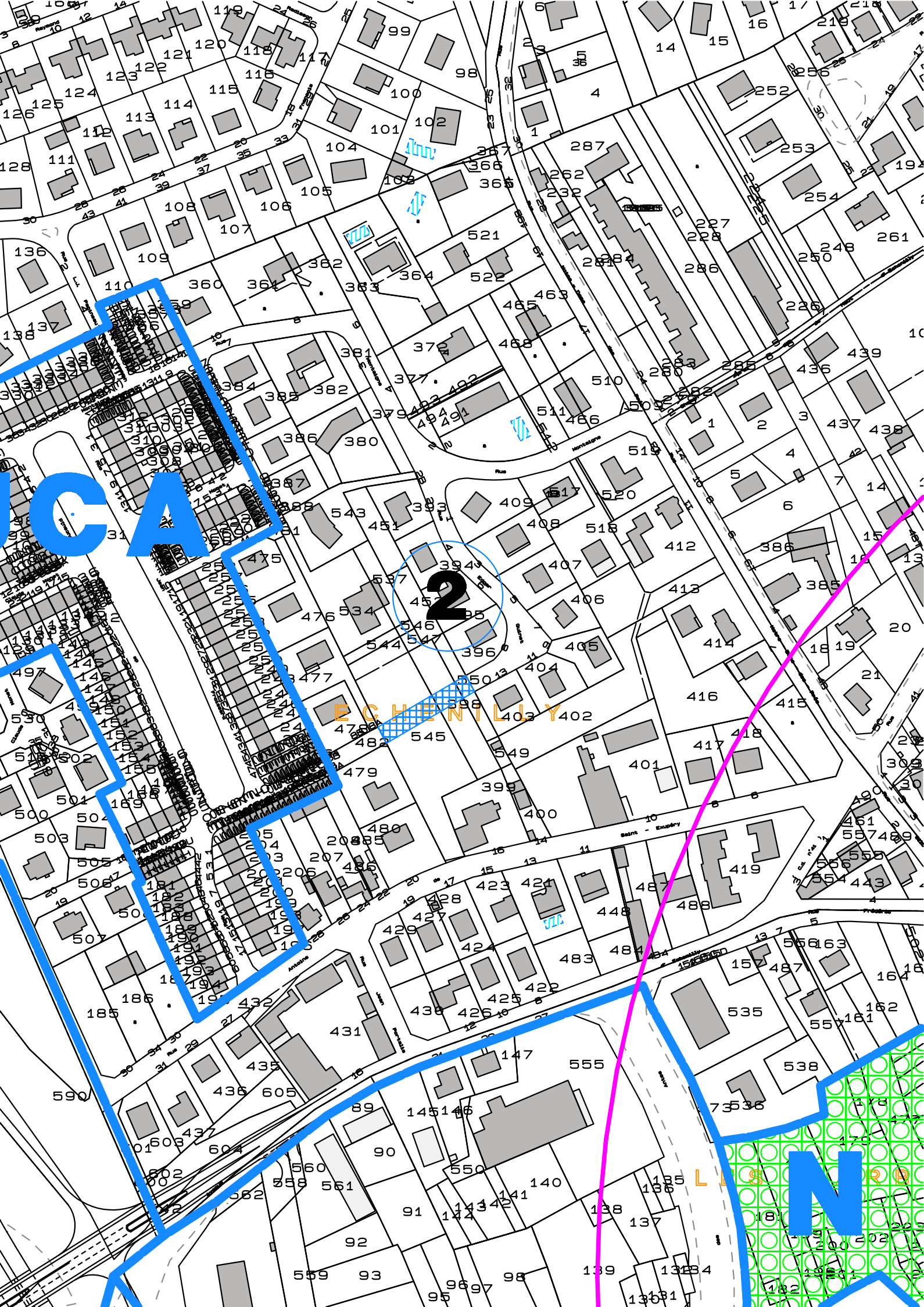
- Urbaniser en priorité les terrains encore libres en zone urbaine.
- Promouvoir un urbanisme adapté et maintenir l'identité communale.
- Préserver et valoriser le cadre de vie.
- Renforcer les services de proximité.
- Valoriser et optimiser les investissements déjà réalisés en matière d'équipement.
- Adapter les équipements publics aux besoins de la population.
- Promouvoir les espaces de loisirs et les espaces verts.
- Protéger le patrimoine culturel, historique et archéologique de la commune.
- Protéger les zones agricoles.
- Veiller au respect de l'environnement et notamment faire appliquer la réglementation des espaces boisés classés.

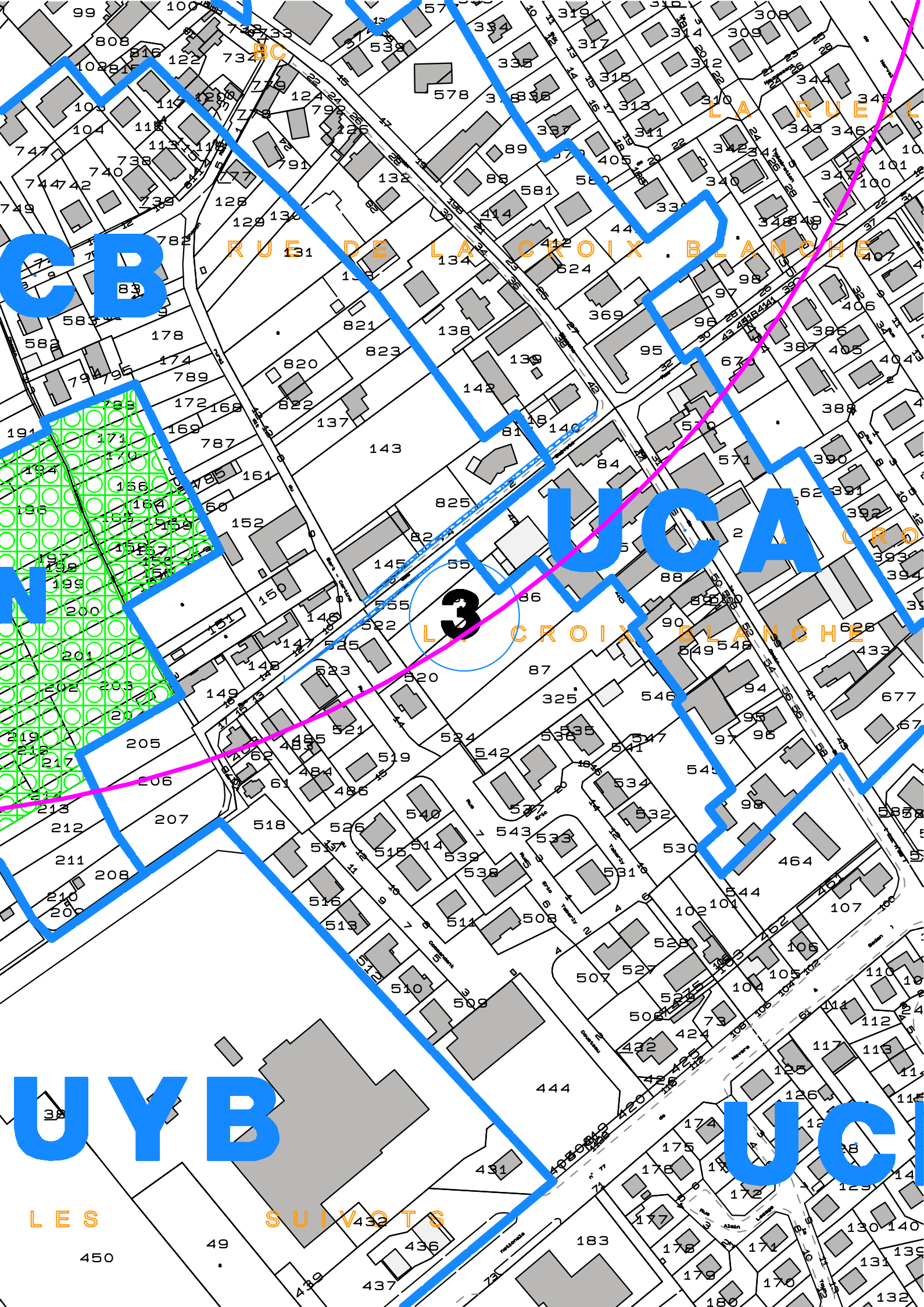
ANNEXE EMPLACEMENTS RESERVES

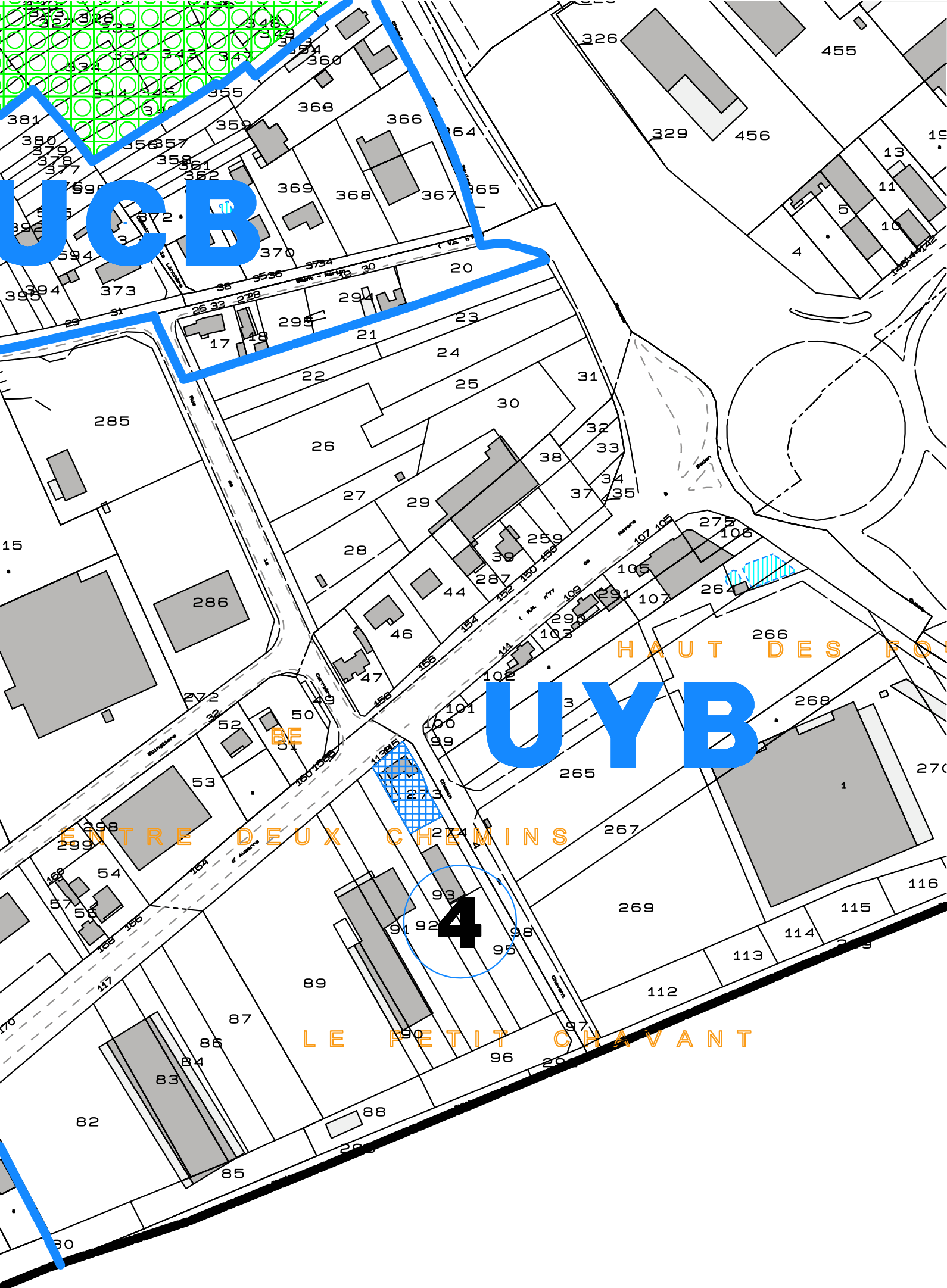
(Agrandissement au 1/2000^{e} des emplacements réservés figurant au règlement graphique).

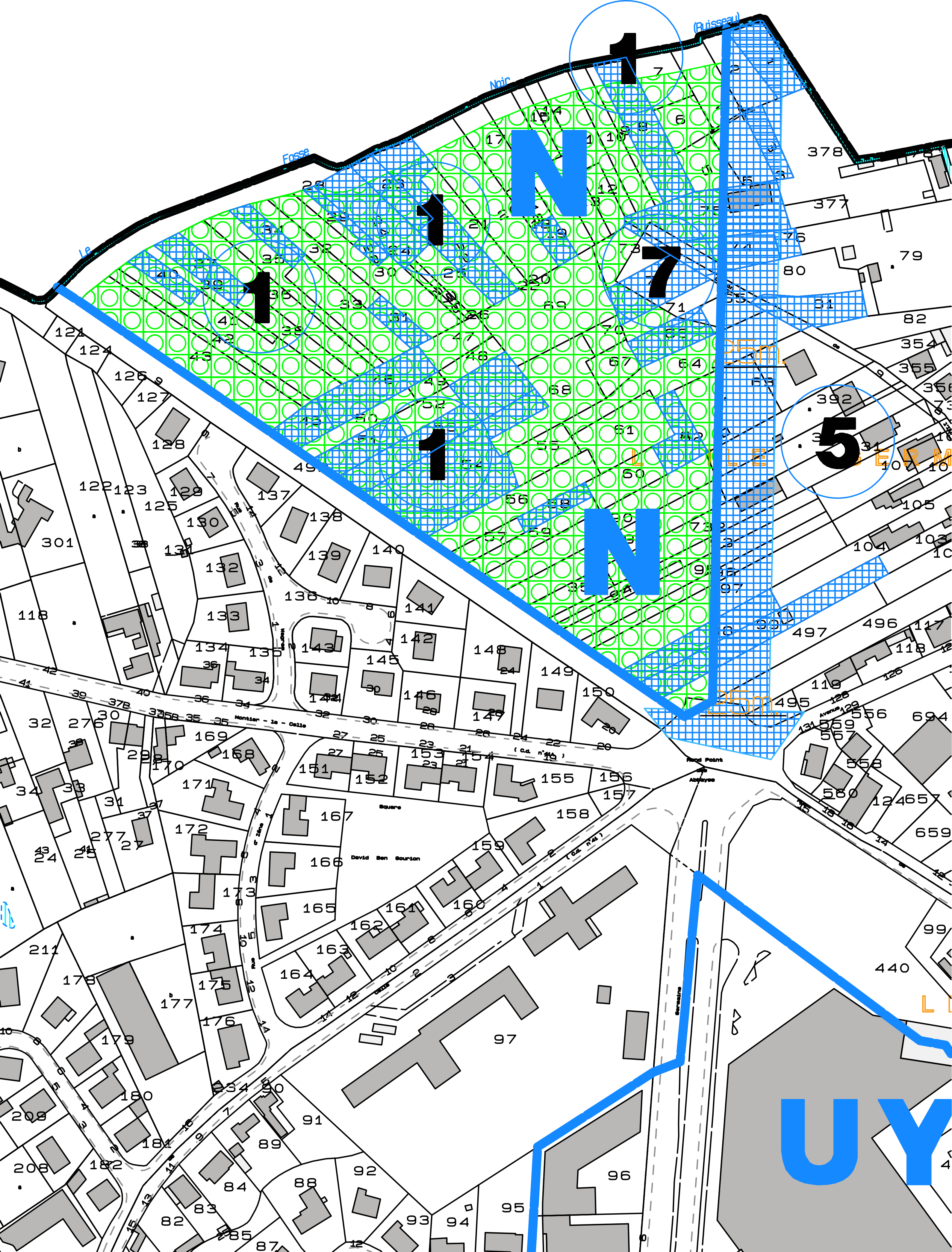


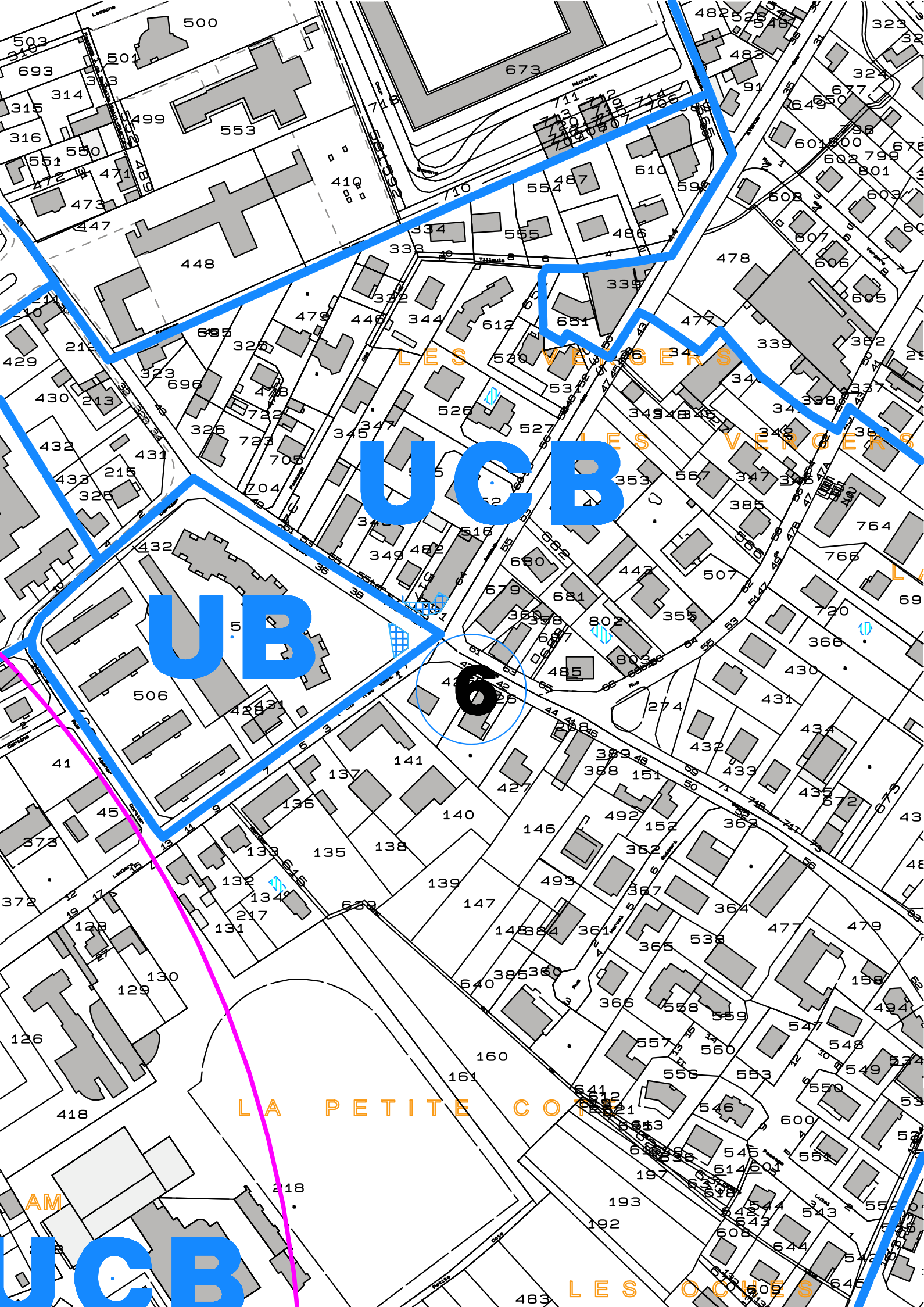
Le
Fosse
Noir
(Ruisseau)
N
N
UY
1
1
1
1
1
7
5
Rond Point des Abbayes
Square David Ben Gourion

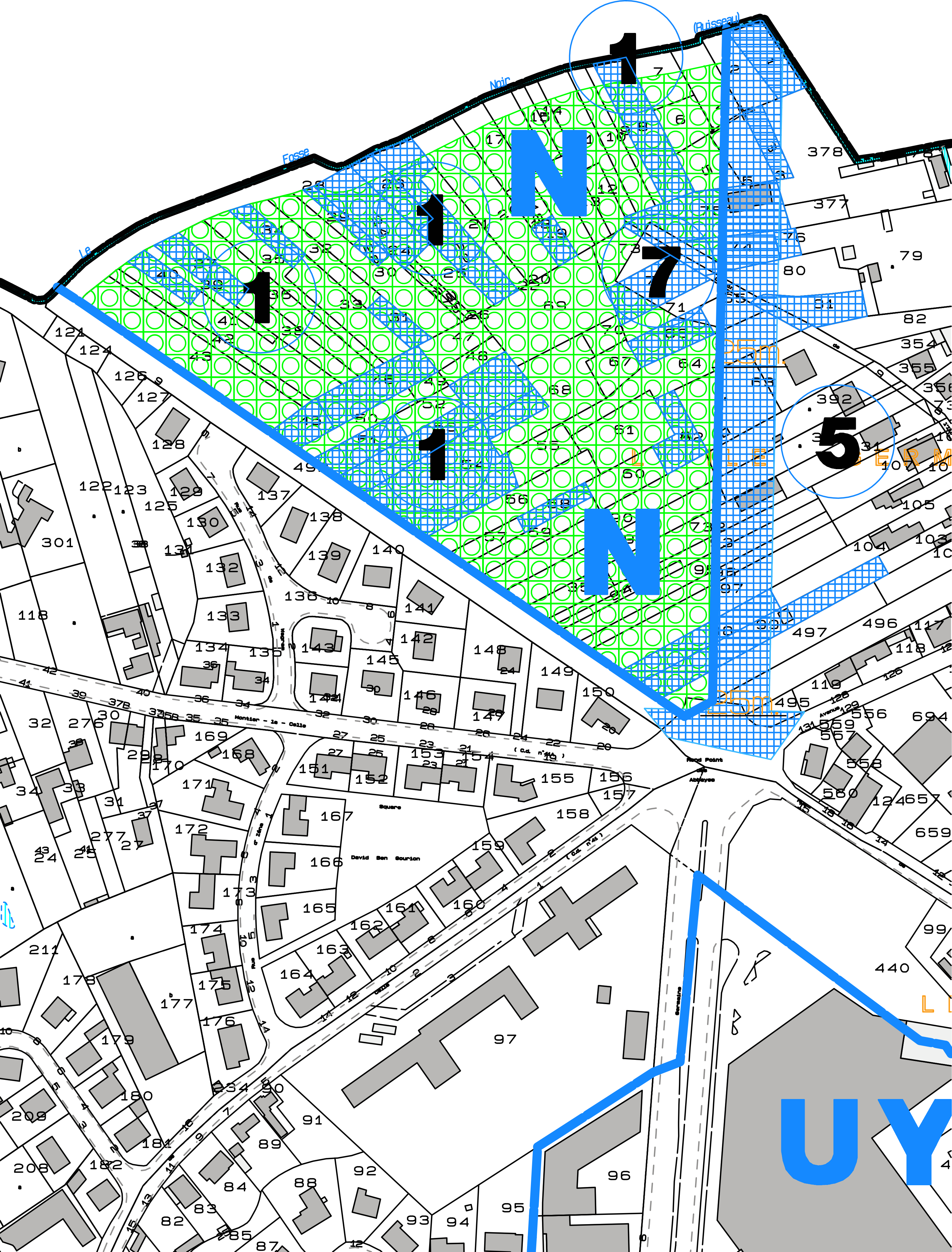

ZCA
2
ECHENILLY
N


UCB
UCA
UYB
UCI
3
RUE DE LA CROIX BLANCHE
LA CROIX BLANCHE
LES SUIVOTS


UCB
UYB
4
HAUT DES FO
ENTRE DEUX CHEMINS
LE PETIT CHAVANT


Le
Fosse
Noir
(Ruisseau)
N
N
UY
1
7
5
Montier - la - Celle
Rond Point des Abbayes
Square
David Ben Gourion
(C.d. n°41)


UCB
UB
6
LES VERGERS
LES VERGERS
LA PETITE COTE
LES COTES
UCB



Le
Fosse
Noir
(Ruisseau)
N
N
UY
1
7
5
25m
Montier - la - Celle
(C.d. n°41)
Rond Point des Abbayes
Square
David Ben Gourion
Avenue