

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'AUBE

SAINT ANDRE LES VERGERS (10)

VILLE DE SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU MARDI 2 JUILLET 2024 à 19 H 00

Nombre de Conseillers Municipaux.....33
Nombre de Conseillers en exercice.....33
Nombre de Conseillers présents.....29

L'an deux mille vingt-quatre, le Conseil Municipal est dûment convoqué le **MARDI 2 JUILLET 2024 à 19 H 00**, Salle des Fêtes, en séance publique, sous la présidence de Mme LEDOUBLE Catherine, Maire. La convocation a été adressée aux Conseillers Municipaux le 26 juin 2024, affichée au tableau des affichages officiels le 26 juin 2024 et publiée dans la presse locale.

Etaient présents : M. LIMA Emmanuel, Mme LEROY Marie-Pierre, M. ARGAUT Jean-Pierre, M. MAITROT André, Mme ROTH Michèle, Maires-Adjoints, MM. BALLAND Alain, TRIAULAIRE Jean-Pierre, BRUNET Raymond, DRAGON Jean-Luc, DUMONT Jean-Michel, Mmes LANOUX Claudie, KUROWSKI Myriam, BERLOT Catherine, RICCARDI Véronique, JOSSO Gorete, MM. GOUJARD Pascal, RAHAMNIA Farid, NEFFLIER Pierre-Marie, Mmes QUINTART Sylvie, DEMIR Selda, EDESA Stéphanie, DURUPT Sandra, M. GROSJEAN Sébastien, Mmes PAGLIA Olympe, ERCAN Meryam, Mme GARET Sylvie, MM. CORNEVIN Jean-Pierre et BALLANFAT Florent formant la majorité des membres en exercice.

Etaient absents représentés :

M. BOSSAERT Renaud	mandataire	M. LEDOUBLE Catherine
M. NOEL Cédric	mandataire	M. LIMA Emmanuel
M. LAROCHE Sébastien	mandataire	Mme GARET Sylvie
Mme ROGE Patricia	mandataire	M. CORNEVIN Jean-Pierre

Secrétaire de séance : Mme ERCAN Meryam

xxxx

Séance du 2 juillet 2024

***Délibération du Conseil Municipal
de SAINT-ANDRE-LES-VERGERS
- N° 2024/537***

Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Rapporteur : Madame Catherine LEDOUBLE

Le Conseil municipal a décidé dans sa délibération du 3 octobre 2023 de réviser le Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Pour rappel, un PLU est composé de plusieurs documents :

- 1° Un rapport de présentation
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir (environ 10 à 15 ans), à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

La Commission PLU accompagnée du bureau d'études Auddicé, des services de l'Etat et du Syndicat Départ en charge du SCOT s'est réunie plusieurs fois afin de travailler sur ce document.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-10

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-2, L. 151-5 et L. 153-12 ;

Vu la délibération du 03 octobre 2023 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le projet d'Aménagement et de Développement Durables annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT qu'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.

Le débat sur le PADD est ouvert.

Séance du 2 juillet 2024

***Délibération du Conseil Municipal
de SAINT-ANDRE-LES-VERGERS
- N° 2024/537***

- Monsieur Jean-Pierre CORNEVIN demande combien d'hectares sont déjà urbanisés sur la ZAC d'Echenilly, et où en est la réalisation de ce projet.
Mme SARTORI (bureau d'études Auddicé urbanisme) répond que plus de la moitié de la ZAC est déjà réalisée. Il resterait 275 logements à produire sur les 15 prochaines années.
- Monsieur Jean-Pierre CORNEVIN ne comprend pas pourquoi la ZAC d'Echenilly n'est pas intégrée dans le décompte des surfaces consommées pour les 10 prochaines années dans le PADD. Même si la loi ne nous y oblige pas, on aurait pu prendre en compte la surface consommée dans la ZAC. En effet, il nous est expliqué que nous sommes sur une consommation modérée de 4 hectares alors qu'en réalité nous allons en consommer plus d'une vingtaine. Il fait part de son inquiétude quant à l'urgence climatique et pense que la Commune doit faire sa part du travail en protégeant les terrains de la ZAC.
- Madame Catherine LEDOUBLE lui répond que nous allons revoir le périmètre de la ZAC à la baisse. Toute la partie, qui est côté bois de la Fontaine Saint Martin, va sortir du périmètre de la ZAC pour préserver la trame verte et bleue.

Madame SARTORI ajoute que la loi a évolué à la suite d'un des décrets d'application de la loi climat-résilience. Celui-ci prévoit que les programmes de ZAC, qui sont antérieurs à 2021, ne sont pas comptabilisés dans les objectifs de consommation foncière. De plus une opération de ZAC, c'est une opération créatrice de droit à construire sur laquelle il est très difficile de revenir aujourd'hui. L'ambition du PLU (version révisée) est bien de limiter au maximum ces nouveaux enjeux de consommation en recentrant un développement sur la reconquête des espaces déjà artificialisés et éviter de consommer.

- Madame Catherine LEDOUBLE rappelle que la logique au niveau de la ZAC est de boucher les trous qui existent entre les différentes tranches qui sont déjà réalisées. La partie 2 AUA (secteur à urbaniser dans un second temps) va être reclassée en zone agricole. Il reste sur le nouveau périmètre de la ZAC 17 hectares à mobiliser pour l'habitat.
- Monsieur Jean-Pierre ARGAUT rappelle à Monsieur Jean-Pierre CORNEVIN qu'une réunion a eu lieu dernièrement sur les orientations d'aménagement de la ZAC d'Echenilly.
- Monsieur Jean-Pierre CORNEVIN lui répond que les explications qu'il a ne le convainquent pas. Il soutient que si la Commune veut vraiment affirmer une volonté politique, il faut mettre quelques maisons dans une nature protégée et sanctuarisée où on conserve la biodiversité.
- Madame Catherine LEDOUBLE explique que sur la partie à droite de l'avenue d'Echenilly, côté Fontaine Saint Martin, 1,3 hectares sont retirés du périmètre de la ZAC.

Séance du 2 juillet 2024

***Délibération du Conseil Municipal
de SAINT-ANDRE-LES-VERGERS
- N° 2024/537***

De plus, tout le secteur de la « ferme Ninet », où des agréments de logements sont donnés, ne sera pas urbanisé. Il a été choisi de déplacer les logements de l'autre côté (côté ZAC).

- Monsieur Jean-Pierre CORNEVIN répond que c'est bien de se ressaisir parce qu'il aurait été dommage d'urbaniser un champ qui est magnifique de biodiversité.
- Dans le PADD, il est fait mention de valoriser la dimension maraîchère de la commune. Monsieur BALLANFAT pense qu'il faudrait envisager de développer le maraichage dans le cadre de la reconversion des terrains agricoles. Par exemple, les élus d'opposition ont proposé un projet de maraichage communal bio pour améliorer la qualité de la production dans le secteur.
- Monsieur BALLANFAT soulève la question de l'exposition des habitants aux nuisances. Dans la ZAC, certaines zones se situent à proximité immédiate des champs et sont exposées à des nuisances. Aussi, créer une ceinture verte permettrait de les atténuer.
- Monsieur Florent BALLANFAT demande si la qualité des logements peut être intégrée dans le PADD. Il lui semble que les bailleurs sociaux sont peu impliqués dans l'amélioration de la qualité des logements sociaux. Or, c'est un enjeu réel en termes d'amélioration énergétique et thermique.
- Sur le confortement de l'offre en matière d'équipements et de services sur le territoire, M. BALLANFAT pense qu'il est nécessaire d'avoir une discussion sur les critères qui accompagneront cette évolution : quelles seront les bases qui serviront à définir les services dont la population aura besoin demain avec le vieillissement de la population ? Il propose de réfléchir par exemple aux problèmes de l'accès aux services de santé et de la continuité de l'offre de soin. Il suggère la création de centres de santé municipaux qui correspondent à l'aspiration d'un certain nombre de praticiens.
- Concernant les déplacements et les transports, M. BALLANFAT relève qu'il n'est pas fait mention des transports publics dans le PADD. Même s'il s'agit du domaine de compétence de Troyes Champagne Métropole, il pense que nous devrions quand même afficher des intentions concernant le développement de la desserte et de l'offre en matière de transports publics car c'est un élément important en terme développement durable.
- Sur la question de la mobilité, M. BALLANFAT se demande comment on fera demain pour apporter les services au plus près des gens. Selon lui, il manque la notion de « proximité » dans le PADD en termes de services et de commerces.

Séance du 2 juillet 2024

***Délibération du Conseil Municipal
de SAINT-ANDRE-LES-VERGERS
- N° 2024/537***

- Madame Catherine LEDOUBLE lui répond concernant le maraîchage qu'il est prévu de rendre inconstructible certains terrains sur la partie droite de l'avenue d'Echenilly, l'idée étant de les flécher, pour ceux qui seraient potentiellement cultivables, sur de l'activité de maraîchage et non pas de l'agriculture plus gourmande en produits phytosanitaires. Cela permettrait aussi de préserver l'identité de la commune.

Le fait de vouloir boucher les trous entre les tranches de la ZAC déjà réalisées, c'est justement pour éviter d'avoir des zones agricoles à traiter au milieu des habitations. De plus, il sera ajouté une frange verte entre les zones agricoles et les habitations.

- Concernant la réhabilitation des logements sociaux, Mme Catherine LEDOUBLE explique que cette problématique n'a pas sa place dans ce type de document, même s'il s'agit d'un sujet effectivement important.

Madame SARTORI ajoute qu'il est fait mention des enjeux de mixité pendant le PADD et le PLU globalement n'ont pas vocation à détailler l'état des logements notamment les logements locatifs sociaux. On peut à l'échelle d'opérations prévoir des programmations de logements dans lesquels on va imposer un certain pourcentage de typologie de logement. En revanche l'état du bâtiment n'est pas un sujet que le PLU va pouvoir gérer.

- Concernant les professionnels de santé, Madame Catherine LEDOUBLE explique qu'il est prévu dans le PADD de permettre le développement des structures existantes et l'installation de nouveaux professionnels, mais les moyens plus concrets de mise en œuvre n'ont pas leur place dans ce document.
- Concernant la partie transports Madame Catherine LEDOUBLE répond qu'encore une fois ce n'est pas du ressort de ce document. Madame SARTORI ajoute qu'un diagnostic territorial a été réalisé. On a mis en évidence tous les paramètres liés aux transports et aux déplacements. Le fait d'inscrire dans le PADD que vous allez participer au développement des transports collectifs n'a pas de transcriptions réglementaires puisque la Commune n'a pas la compétence pour le faire.
- Monsieur BALLANFAT ajoute que la Commune a une compétence en termes de voirie et qu'il y a peut-être des aménagements qui peuvent être faits pour favoriser la circulation des bus par exemple dans notre commune. Madame SARTORI répond que nous avons dans le PADD des orientations qui sont en faveur du transport collectif.
- En ce qui concerne la proximité des commerces Madame Catherine LEDOUBLE répond que ce sont des points qu'il va falloir travailler en adéquation avec la charte commerciale qui est prévue dans le SCoT. Cela fera l'objet d'un travail ultérieurement. Concernant le développement des services, elle explique qu'il y a des investissements importants qui sont en cours pour améliorer la qualité de nos services et que nous allons continuer dans cette voie en s'adaptant aux besoins.

Séance du 2 juillet 2024

***Délibération du Conseil Municipal
de SAINT-ANDRE-LES-VERGERS
- N° 2024/537***

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

- **PREND ACTE de la tenue du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

Pour Extrait conforme

La secrétaire de séance
Mme ERCAN Meryam



Catherine LEDOUBLE

Catherine LEDOUBLE
2024.07.06 12:02:11 +0200
Ref:6833116-10247381-1-D
Signature numérique
la Maire

Commune de

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-André-les-Vergers,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : XX/XX/XXXX
APPROUVÉ LE : XX/XX/XXXX

Dossier 23111007
20/06/2024

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME	4
1.1 Modérer la croissance démographique et maintenir l'attractivité du territoire observées ces dernières années.....	4
1.2 Maintenir un parc de logement fonctionnel répondant aux besoins de la population actuelle et future.....	5
1.3 Préserver les principales caractéristiques urbaines et architecturales.....	6
1.4 Conforter et développer l'offre en matière d'équipements et de services sur le territoire.....	6
1.5 Protéger les biens et les personnes face aux risques et aux nuisances	6
CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	6
2.1 Organiser et sécuriser les déplacements dans la commune	7
2.2 Prévoir du stationnement perméable sur le territoire communal.....	7
2.3 Conforter et développer les aménagements cyclables.....	7
CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	8
3.1 Conforter la capacité des différents réseaux publics	8
3.2 Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables.....	8
3.3 Développer l'offre en matière de communications numériques.....	8
CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.....	9
4.1 Maintenir et développer les activités économiques et les emplois.....	9
4.2 Prendre en compte les spécificités commerciales du territoire.....	9
4.3 Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs	9
CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	10
5.1 Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue.....	10
5.2 Porter une attention particulière au grand paysage et au paysage urbain	10
5.3 Mettre l'eau au cœur des projets.....	11
CHAPITRE 6. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	12

CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME

1.1 Modérer la croissance démographique et maintenir l'attractivité du territoire observées ces dernières années

- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants de façon plus modérée tout en préservant l'identité de la commune, le cadre de vie et une taille permettant de conserver une bonne intégration des habitants. Aussi, la commune se fixe un objectif démographique à environ 14 000 habitants d'ici 2035, en cohérence avec les services et les équipements collectifs présents sur le territoire.
- Prioriser le développement résidentiel en densification et en renouvellement urbain afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Finaliser l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) d'Echenilly
- Rester un territoire attractif pour les familles et les jeunes
- Permettre de bien vieillir sur le territoire en développant l'offre en matière de logements inclusifs et séniors
- Continuer à accueillir de nombreux profils d'habitants diversifiés (âge, catégories socio-professionnelles, etc.)
- Porter une attention particulière sur l'augmentation de familles monoparentales sur le territoire dans l'offre de logements proposée
- Trouver l'équilibre entre densification et maintien de la qualité du cadre de vie, notamment en interdisant les constructions de second rang

Nombre de logements réalisés depuis 2020, en cours de réalisation et programmés (y compris dans la ZAC) : 425 logements

Dont environ 100 logements qui ont été déjà réalisés depuis 2020

Dont environ 50 logements qui sont en cours de réalisation au sein du tissu urbain

Dont environ 275 logements qui seront réalisés dans les 15 prochaines années dans de la ZAC d'Echenilly

Nombre d'habitants au 1er janvier 2024, (donnée INSEE) : 12 775 habitants, soit 75 habitants supplémentaires par rapport aux données INSEE 2020 (12 700 habitants)

Considérant une moyenne de 2 personnes/ménage

Aucun desserrement des ménages

Potentiels fonciers disponibles :

*** terrains mobilisables en dents creuses : 3 ha d'après le diagnostic foncier**

Si on considère une rétention foncière de 40% de ces terrains et une densité moyenne de 16 logements/ha, il est possible de créer 32 logements soit 64 habitants supplémentaires

*** logements vacants : 583 logements d'après les fichiers fonciers des impôts**

Si on considère que 25% de ces logements sont mobilisés pour devenir des résidences principales, 145 logements sont disponibles ce qui représente 290 habitants supplémentaires

TOTAL : opérations en cours + potentiels fonciers disponibles = + 1 204 habitants supplémentaires

1.2 Maintenir un parc de logement fonctionnel répondant aux besoins de la population actuelle et future

- Organiser le développement résidentiel en définissant un échéancier spatial et temporel afin d'accueillir progressivement les nouveaux habitants
- Continuer de proposer un parcours résidentiel complet et maintenir une mixité dans le parc de logements
- Maintenir le taux de vacance à environ 6 % afin de garantir le bon fonctionnement du marché immobilier et réduire la vacance de longue durée
- Mettre en place une stratégie de valorisation de l'existant et de réhabilitation des logements anciens et vétustes

1.3 Préserver les principales caractéristiques urbaines et architecturales

- Conserver et mettre en valeur l'identité architecturale des centres anciens de la commune
- Renforcer l'identification et la protection du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine (patrimoine industriel, maraîcher, corps de ferme, maisons bourgeoises, maisons de ville, vestiges des Abbayes, etc.)
- Porter une attention particulière sur les travaux de rénovation et de réhabilitation afin de ne pas dénaturer les constructions anciennes
- Rechercher la qualité architecturale dans les projets de constructions individuelles et groupées

1.4 Conforter et développer l'offre en matière d'équipements et de services sur le territoire

- Permettre le maintien des équipements et des services scolaires, médicaux-sociaux, fonctionnels, sportifs, culturels...présents sur la commune tout en assurant l'évolution de ces derniers dans le temps
- Accompagner les différents projets de création d'équipements et de services
- Développer des équipements publics et des services sur le quartier d'Echenilly afin d'en faire un lieu de vie
- Tendre vers une sobriété énergétique au niveau des bâtiments publics : améliorer les performances énergétiques et environnementales, la consommation énergétique des bâtiments (production photovoltaïque en toiture, système de chauffage, etc.) et optimiser leur fonctionnement

1.5 Protéger les biens et les personnes face aux risques et aux nuisances

- Prendre en compte les risques naturels (inondation par remontée de nappes, retrait gonflement des argiles, cavité souterraine) en évitant d'artificialiser les sols dans ces espaces
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et à la préservation des zones humides, en maintenant des espaces perméables et des espaces verts dans les projets d'aménagement et en encourageant la création de noues
- Prendre en compte les risques technologiques (sites pollués, sites industriels, transport de matières dangereuses, nuisances sonores, canalisation de gaz, ...)
- Prendre en compte des nuisances sonores liées à la présence de la rocade, des voies bruyantes et des activités économiques

CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

2.1 Organiser et sécuriser les déplacements dans la commune

- Assurer un maillage cohérent entre les différentes zones urbaines
- Interdire les nouvelles voies en impasse
- Veiller à ne pas induire, par la trame urbaine, de circulation de poids-lourds à proximité des espaces d'habitation
- Hiérarchiser les voies en fonction des usages et intégrer dans les projets les problématiques liées à la présence des piétons et des vélos, au stationnement et à la vitesse de circulation
- Accompagner la création de nouvelles voies et de nouvelles places de stationnement suivant les besoins et les type d'opérations (résidentielles, économiques, équipements)

2.2 Prévoir du stationnement perméable sur le territoire communal

- Prévoir dans les projets d'aménagement des espaces de stationnements pour les visiteurs
- Créer de nouvelles zones de stationnement perméable à proximité des équipements, des services publics ou d'intérêt collectif
- Encourager l'utilisation de matériaux perméables pour la réhabilitation des espaces de stationnement

2.2 Conforter et développer les aménagements cyclables et piétons

- Intégrer les circulations douces dans les nouveaux aménagements, en lien avec les services et les équipements, afin de réduire l'usage systématique de la voiture pour les déplacements quotidiens
- Poursuivre le déploiement des aménagements cyclables à l'échelle du territoire et en cohérence avec les aménagements réalisés à l'échelle de Troyes Champagne Métropole
- Créer des connexions douces entre les quartiers et les communes limitrophes à travers les aménagements cyclables et les cheminements piétons
- Conforter et entretenir les cheminements piétons au sein des milieux naturels et urbains (chemin des Roises, chemin du Bert, voie verte des Viennes, etc.)

CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

3.1 Conforter la capacité des différents réseaux publics

- Prévoir le développement urbain en priorité dans des secteurs déjà équipés et desservis par les réseaux publics
- Anticiper les futurs besoins en matière de réseau sur la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) d'Échenilly

3.2 Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables

- Intégrer les dispositifs utilisant des énergies renouvelables dans leur environnement paysager et urbain afin de sauvegarder le caractère des lieux dans lesquels ils sont installés et dans un souci de prise en compte des nuisances potentiellement générées
- Respecter l'aire d'influence paysagère délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO
- Favoriser les projets de développement des énergies renouvelables en lien avec les filières adaptées à la typologie du territoire (photovoltaïque sur toiture, sur parking, etc.), à l'exception de l'éolien et de la méthanisation
- Permettre et encadrer l'installation des dispositifs de régulation thermique (climatisation, pompe à chaleur, géothermie, etc.)

3.3 Développer l'offre en matière de communications numériques

- Maintenir et accompagner la desserte numérique sur le territoire en fonction des évolutions nationales tout en conservant le cadre de vie des habitants

CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

4.1 Maintenir et développer les activités économiques et les emplois

- Assurer la pérennité des activités économiques en place
- Prévoir des espaces stratégiques pour le développement de l'activité économique au sein du territoire
- Accompagner la mutation des sites économiques délaissés
- Assurer une meilleure insertion paysagère des sites d'activités économiques et commerciales
- Prévoir des franges paysagères suffisantes pour isoler les nuisances visuelles, et éventuellement auditives, induites par la présence de ces activités
- Interdire l'installation de nouvelles activités polluantes dans les zones résidentielles
- Conserver une offre d'emploi diversifiée
- Préserver et accompagner le développement des activités maraichères, identité de la commune
- Préserver l'activité agricole

4.2 Prendre en compte les spécificités commerciales du territoire

- Maintenir les commerces dans le centre ancien et les pôles commerciaux de périphérie
- Asseoir le rôle du centre commercial Carrefour en tant que pôle commercial de proximité

4.3 Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs

- Développer les espaces naturels et de loisirs sur l'ensemble du territoire communal
- Maintenir et aménager les espaces de promenades le long de la voie des Viennes, de la Fontaine Saint-Martin et dans les autres espaces naturels du territoire

CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

5.1 Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue

- Protéger les espaces naturels remarquables, les corridors écologiques et les principaux réservoirs de biodiversité dans les espaces boisés
- Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité représentés par la vallée de la Vienne et son réseau hydrographique, ainsi que le ru de la Fontaine Saint-Martin et le bassin des Roises
- Préserver et entretenir les espaces boisés dont celui de l'île Germaine, du Foirail, de la vallée de la Vienne et de la Fontaine Saint-Martin
- Identifier et protéger les zones humides
- Éviter de créer de nouveaux obstacles et de nouvelles fragmentations au sein des corridors écologiques
- Encourager les plantations de haies, d'arbres ou de bosquets afin de constituer des écrans végétaux entre les espaces
- Trouver l'équilibre entre densification et maintien de la qualité du cadre de vie
- Maintenir, identifier et protéger des espaces de respiration au sein des zones urbanisées en conservant les jardins, les cœurs d'îlot, les boisements, les alignements d'arbres, les milieux semi-ouverts, les parcs et promouvoir l'utilisation des essences locales pour les plantations
- Sauver le patrimoine génétique des anciens vergers par du greffage de variétés d'arbres fruitiers notamment

5.2 Porter une attention particulière au grand paysage et au paysage urbain

- Prendre en compte la fragilité des paysages agricoles exposés de la plaine et les vues sur la Côte de Champagne et le vignoble reconnu au patrimoine mondial (notamment en intégrant les objectifs qualitatifs des chartes de la mission UNESCO sur l'éolien et le photovoltaïque)
- Intégrer une démarche qualitative d'intégration paysagère des activités économiques au sein du tissu urbain
- Préserver et développer les aménagements paysagers (alignements d'arbres, franges paysagères, etc.) à proximité des activités économiques et des routes à grande circulation afin de réduire leur impact paysager et sonore
- Prendre en compte les principales composantes du paysage urbain (jardins, parcs, vergers, haies, simplicité des clôtures, etc.) qui fondent la cohésion et l'harmonie du tissu bâti diversifié hérité des campagnes d'urbanisation passées

- Définir des espaces tampons entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés
- Conforter et développer la place de la nature en ville à travers la mise en valeur des parcs, des espaces publics verts aménagés et des boisements

5.3 Mettre l'eau au cœur des projets

- Prendre en compte le phénomène de ruissellement des eaux pluviales en favorisant l'infiltration et le retour aux nappes phréatiques (matériaux drainants, limitation de l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, etc.)
- Préserver le réseau hydrographique communal composé notamment de la Vienne, du ru de la Fontaine Saint-Martin et du bassin des Roises
- Ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le territoire
- Encourager la création de noues dans les projets d'aménagement

CHAPITRE 6. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Saint-André-les-Vergers se positionne comme un pôle structurant à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole, offrant à ses habitants tous les services et les équipements utiles aux besoins quotidiens. Ses fonctions structurelles économiques, de services, d'équipements ou encore commerciales bénéficient également aux communes de l'intercommunalité. De par son positionnement, le territoire a connu un important développement résidentiel ces dernières années.

La commune souhaite modérer cette croissance démographique observée ces dernières années tout en restant attractive. L'amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie au sein du bourg sont également recherchés. Cela se traduit par le maintien et le développement d'espaces de respiration et végétalisés. L'équilibre entre densification et qualité de vie est l'une des priorités.

❖ Développement résidentiel

L'objectif est d'optimiser les capacités constructibles dans la commune pour répondre aux besoins de croissance démographique.

1- Nombre d'habitants projeté à l'horizon 2030/2035 : **14 000 habitants** soit une croissance de 0,63 %/an, et un gain d'environ **1 200 habitants supplémentaires** par rapport au seuil démographique de 2020

2- Nombre de logements supplémentaires pour répondre à l'objectif démographique : **600 logements** (soit en moyenne la création de 40 logements par an entre 2020 et 2035)

3- Considérant :

- que **425 logements** sont déjà réalisés ou programmés sur le territoire (y compris dans la ZAC d'Echenilly) ;
- que la résorption de la vacance de 25% apporte un potentiel de **145 logements** ;
- que les surfaces disponibles en dents creuses (considérant une rétention foncière de 40% des espaces identifiés) soit **32 nouveaux logements** ;
- qu'une densité moyenne de 16 logements/ha a été retenue ;
- qu'une surface supplémentaire de 25 % est nécessaire pour les espaces communs dont les voiries, les espaces verts, les espaces de stationnement ;

L'emprise foncière maximale en consommation d'espaces pour le développement résidentiel d'ici 2035 sera de **4 ha¹**.

¹ La ZAC d'Echenilly n'est pas compatibilisée dans les objectifs de consommation foncière car sa création et le commencement effectif des travaux sont antérieurs à 2021.