

Commune de Saint-André-les-Vergers

# MODIFICATION DU PLU

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°8



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 29 juin 2022  
approuvant les dispositions modification  
du Plan Local d'Urbanisme

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

**APPROUVÉ LE : 29/06/2022**

Dossier 21011011  
13/06/2022

réalisé par



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

Commune de

# Modification du PLU

Plan Local d'Urbanisme –

Modification n°8

Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

## **COMMUNE DE SAINT-ANDRE-LES-VERGERS**

### **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Les orientations d'aménagement constituent des "zooms" sur des secteurs d'enjeux. Sur le territoire de la commune de Saint-André-les-Vergers, il s'agit du secteur d'Echenilly, des diverses zones à urbaniser destinées à l'habitat, d'un secteur d'entrée de ville, du centre-ville et des chemins à préserver.

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.

Ces orientations d'aménagement sont présentées ci-après secteur par secteur.

<b>LE SECTEUR D'ECHENILLY .....</b>	<b>4</b>
La zone à urbaniser destinée à l'habitat .....	4
La zone destinée aux loisirs le long de la Rocade Ouest .....	6
OAP Secteur Avenue Echenilly / Rue de Saussi .....	8
<b>LES AUTRES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>9</b>
Secteur dit Le Fileux .....	10
Secteur dit Les Perrières.....	11
Secteur dit Le Bas des Fourches aux Moines .....	12
<b>LA ZONE A URBANISER EN ENTREE DE VILLE DITE DU BAS DES FOURCHES AUX MOINES .....</b>	<b>13</b>
<b>LE PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE.....</b>	<b>14</b>
<b>LES CHEMINS A PRESERVER .....</b>	<b>15</b>
<b>OAP - RUE DE LA CROIX BLANCHE / CHEMIN DES ROISES .....</b>	<b>16</b>
<b>OAP - RUE DES FRERES GILLET .....</b>	<b>18</b>

## LE SECTEUR D'ECHENILLY

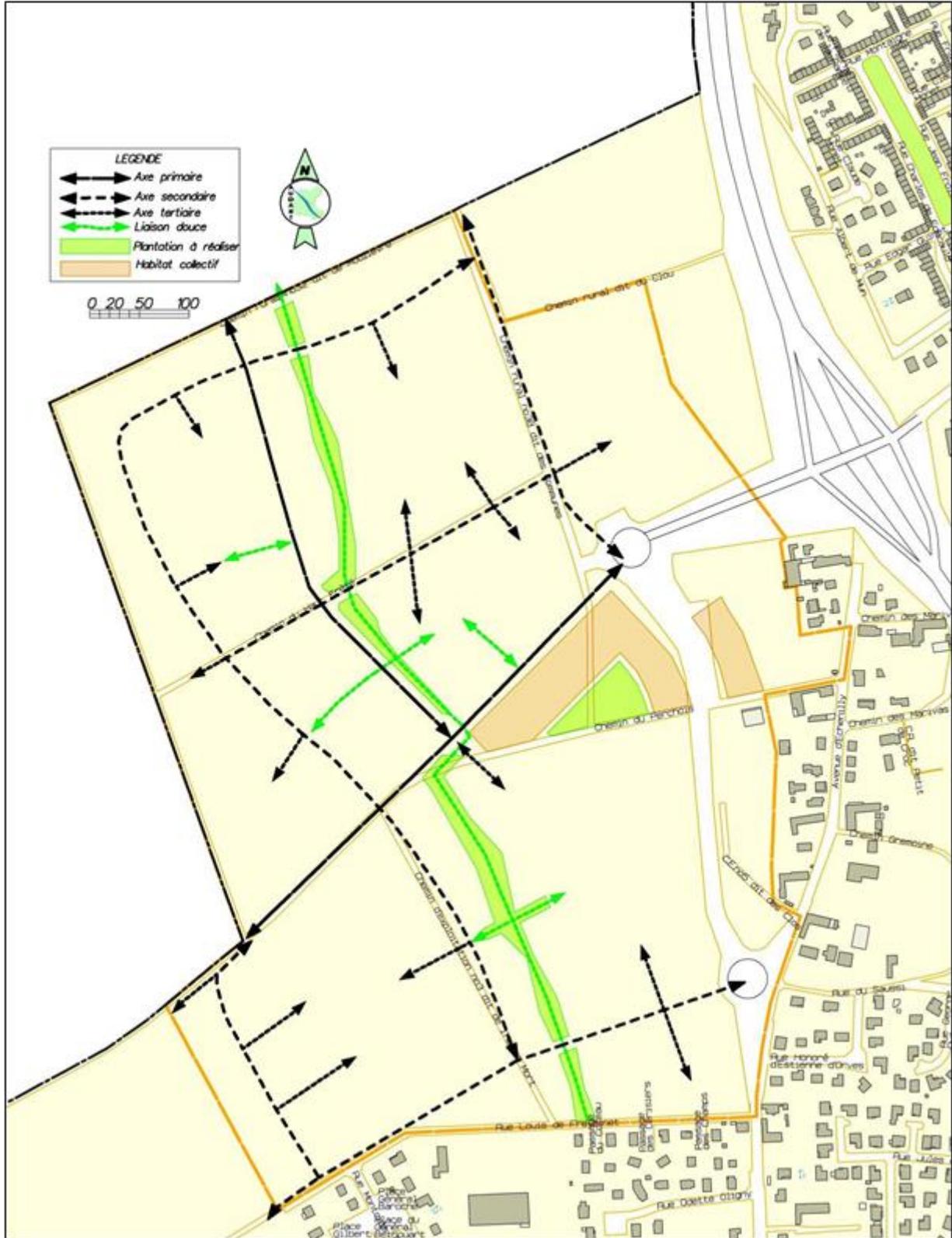
---

### La zone à urbaniser destinée à l'habitat

La zone à urbaniser 1AUA destinée à l'habitat sur le secteur d'Echenilly correspond à un vaste secteur d'extension de la commune, situé à l'ouest de la rocade dans la continuité d'un hameau existant. Le parti d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté créée sur ce secteur repose sur un double objectif : assurer un développement harmonieux du secteur, tout en respectant la qualité du cadre de vie des habitants d'Echenilly.

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Favoriser les liaisons avec le centre de Saint-André.
2. Remailler les lotissements existants avec les nouvelles voiries.
3. Assurer des liaisons avec La Rivière-de-Corps, qui prendront en compte les circulations douces.
4. Prévoir un habitat diversifié et de qualité.
5. Créer un front de rue avec des commerces le long de la voirie de rétablissement de l'avenue d'Echenilly.
6. Mettre en place un cordon d'espaces verts du nord au sud.
7. Organiser un réseau de voies structuré de la manière suivante :
  - a. Une voirie primaire structurante comportant une piste cyclable, d'une emprise totale de 25 mètres de large composée d'une chaussée de 5,5 mètres ;
  - b. Des voiries secondaires d'une emprise totale de 13,50 mètres de large composées d'une chaussée de 5,50 mètres. La largeur de la chaussée peut être réduite à 3 mètres dans le cas d'une voie à sens unique ;
  - c. Des voiries tertiaires de desserte interne, d'une emprise totale de 10 mètres de large composées d'une chaussée de 5 mètres.
8. Aménager les stationnements de manière à drainer les eaux de pluie.



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

## La zone destinée 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. Certaines constructions peuvent en effet être implantées sur ces espaces identifiés en tant que territoire de vallée de Seine et/ou espace de sport, de loisirs et de tourisme au Schéma Directeur de la région troyenne.

Le parti d'aménagement défini vise 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.

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Un cône de vue paysager au Nord.
2. Mise en place de plantations à réaliser en bordure de la Rocade Ouest.
3. Accroche des nouvelles voies 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.
4. Création d'une liaison douce en bordure de la bande boisée le long de la Rocade Ouest.



## OAP Secteur Avenue Echenilly / Rue de Saussi



### LEGENDE

- ↔↔↔ Axe primaire
- ↔↔↔ Axe secondaire
- ↔↔↔ Liaison douce
- Espace boisé à conserver
- - - Limite de OAP

Source : Perspectives

Les objectifs de cette OAP sont d'organiser le site de façon préventive afin de garder l'identité du quartier, d'éviter sa densification, mais aussi de planifier les voiries dans le but de préserver la fluidité de déplacement.

Ce secteur constructible sera réservé à de l'habitat individuel (de type maison de ville ou maison individuelle).

La liaison douce qui traverse le site est à maintenir et à aménager. Dans la mesure du possible, les vergers devront être conservés.

## **LES AUTRES ZONES A URBANISER**

---

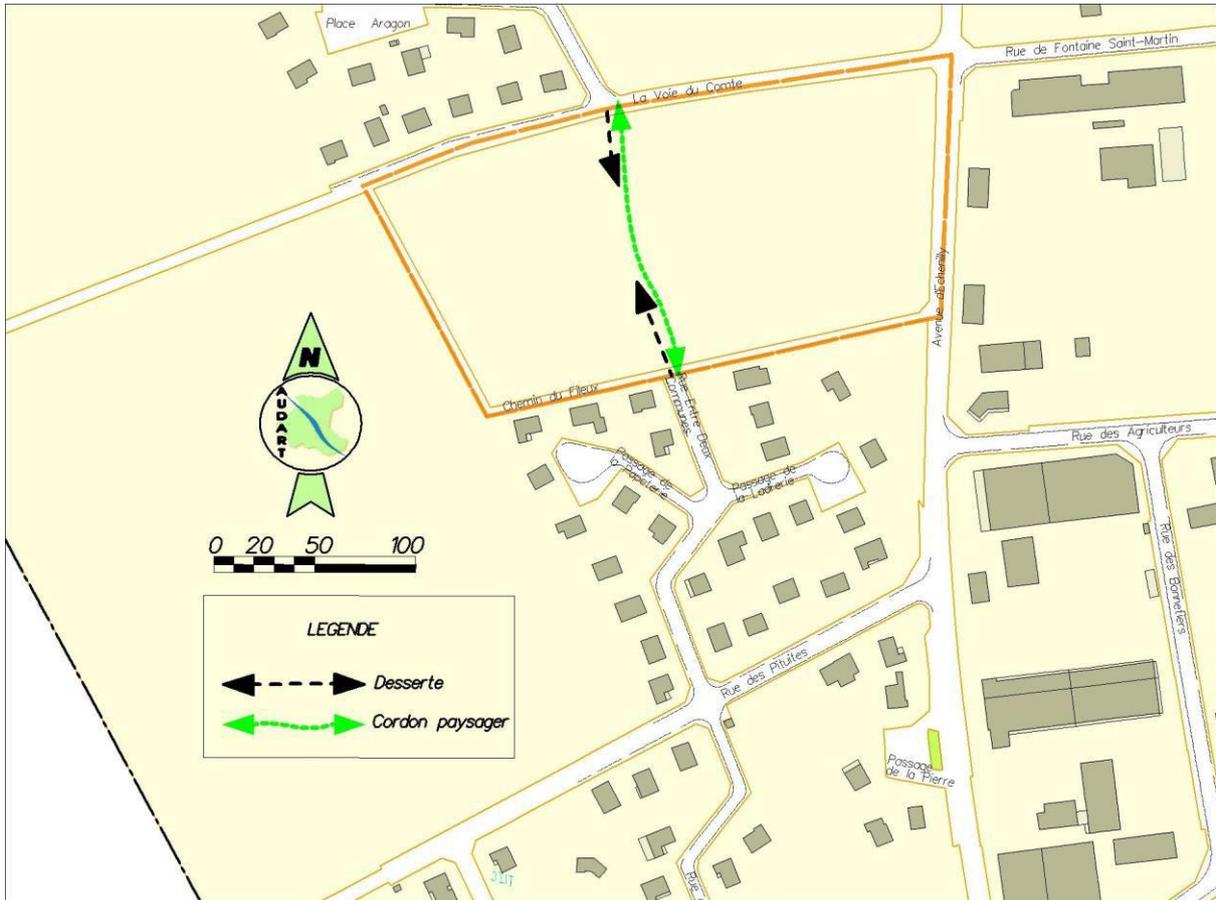
Les autres zones à urbaniser correspondent à des terrains situés dans la continuité du tissu existant, dans lesquels la commune souhaite que soit réalisé un aménagement de qualité s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace.

Du fait de leur localisation, ils jouent un rôle-clef dans la composition urbaine. 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 termes de maillage des voiries, d'accroche au réseau existant, de liaisons douces, d'espaces verts et paysagers.

Les **principes d'aménagement** de ces zones à urbaniser sont exposés ci-après.

## Secteur dit Le Fileux

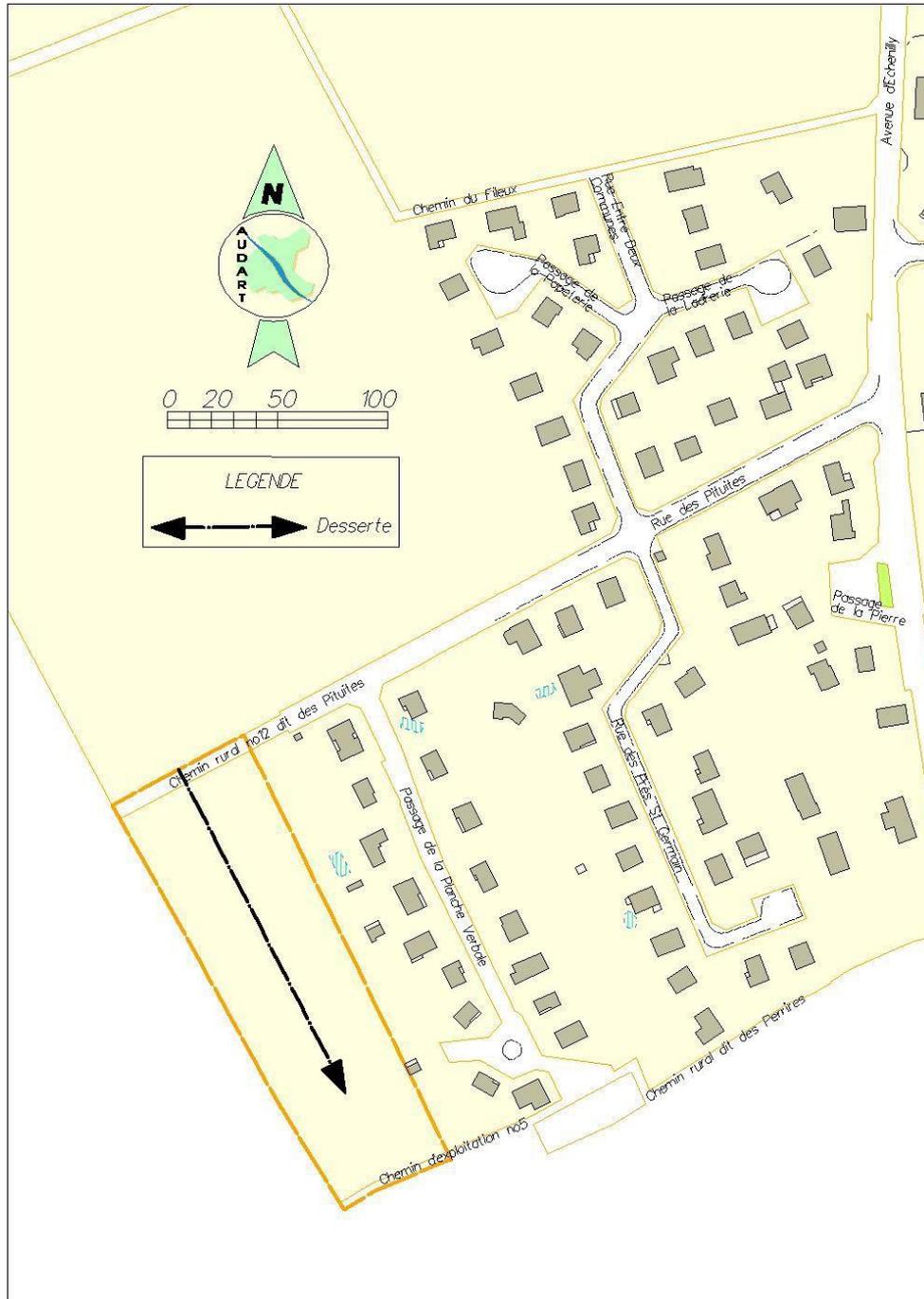
1. Accroche et hiérarchisation d'un système de desserte à partir des points de connexions existants.
2. Mise en place d'un cordon d'espaces verts du nord au sud.
3. Prévoir un habitat diversifié.



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

## Secteur dit Les Perrières

1. Accroche et hiérarchisation d'un système de desserte à partir des points de connexions existants.
2. Accompagnement végétal des voies structurantes.
3. Prévoir un habitat diversifié.

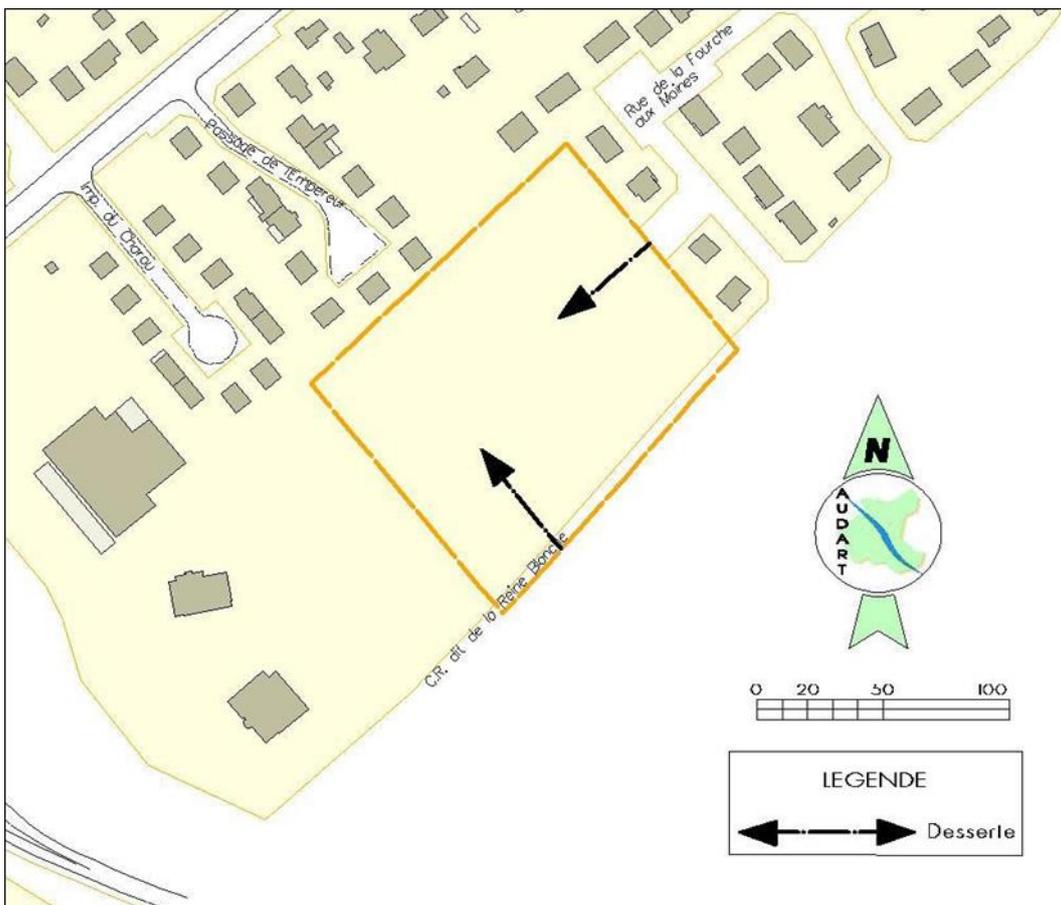


Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

## Secteur dit Le Bas des Fourches aux Moines

Les orientations d'aménagement retenues pour le secteur ont évolué et nécessitent d'être adaptées. La traduction graphique et écrite des principes d'aménagement envisagés sur ce site fait donc l'objet d'une nouvelle transcription.

1. Accroche et hiérarchisation d'un système de desserte à partir des points de connexions existants.
2. Accompagnement végétal des voies structurantes.
3. Prévoir un habitat diversifié.



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

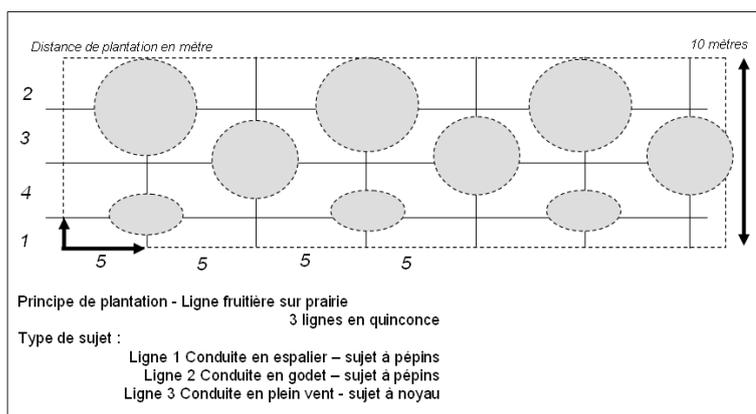
## LA ZONE A URBANISER EN ENTREE DE VILLE DITE DU BAS DES FOURCHES AUX MOINES

La zone à urbaniser 1AUY est située le long de la Rocade Ouest, à proximité du giratoire permettant les échanges en entrée / sortie du tissu communal à partir de la RD677. Une étude d'entrée de ville a été menée sur ce secteur de manière à assurer la qualité de l'urbanisation à venir, de type économique et plus spécifiquement commercial.

Le parti d'aménagement défini vise à construire le front urbain en s'appuyant sur la logique de plantation existante.

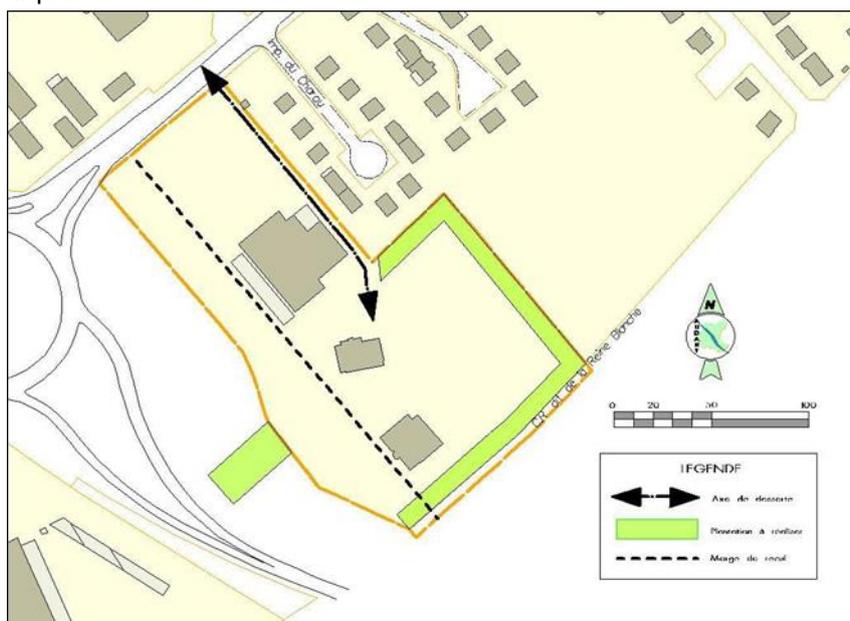
Les principes d'aménagement retenus pour cette zone sont les suivants :

1. Accroche d'un axe de desserte interne à la zone sur la RD677.
2. Création d'une bande végétale d'une emprise de 10 mètres de large en bordure du front sud-est du secteur, composée de trois lignes plantées d'essences fruitières (voir schéma ci-contre).



3. Principe d'agrafe végétale de 20 x 40 mètres en front de zone.
4. Respect d'une marge de recul pour l'implantation du bâti.

Les orientations d'aménagement retenues pour le secteur ont évolué et nécessitent d'être adaptées. La traduction graphique des principes d'aménagement envisagés sur ce site fait donc l'objet d'une nouvelle transcription graphique.



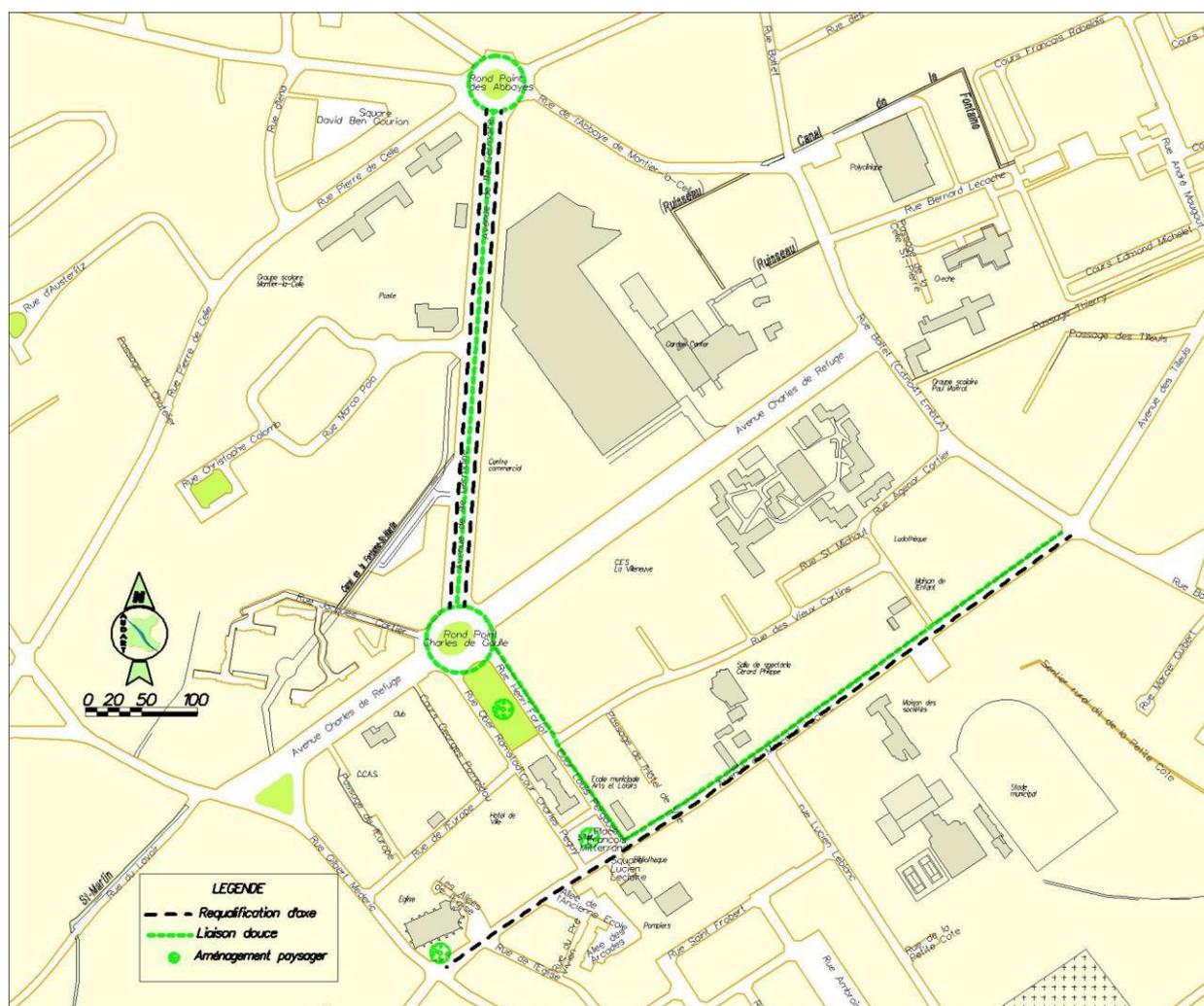
Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

## LE PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE

Le projet de requalification du centre-ville de Saint-André-les-Vergers s'inscrit dans la volonté affichée 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 sont les suivants :

1. Requalification de l'avenue du Maréchal Leclerc à travers des aménagements de voirie et d'espace public.
2. Aménagement paysager de la place de l'église.
3. Aménagement paysager de la place de la mairie en la reliant à la bibliothèque.
4. Aménagement paysager de l'esplanade de la salle des fêtes.
5. Requalification de l'avenue de l'Île Germaine, depuis le rond-point Charles de Gaulle jusqu'au rond-point des Abbayes.
6. Mise en place d'une liaison douce depuis l'avenue du Maréchal Leclerc jusqu'au rond-point des Abbayes.

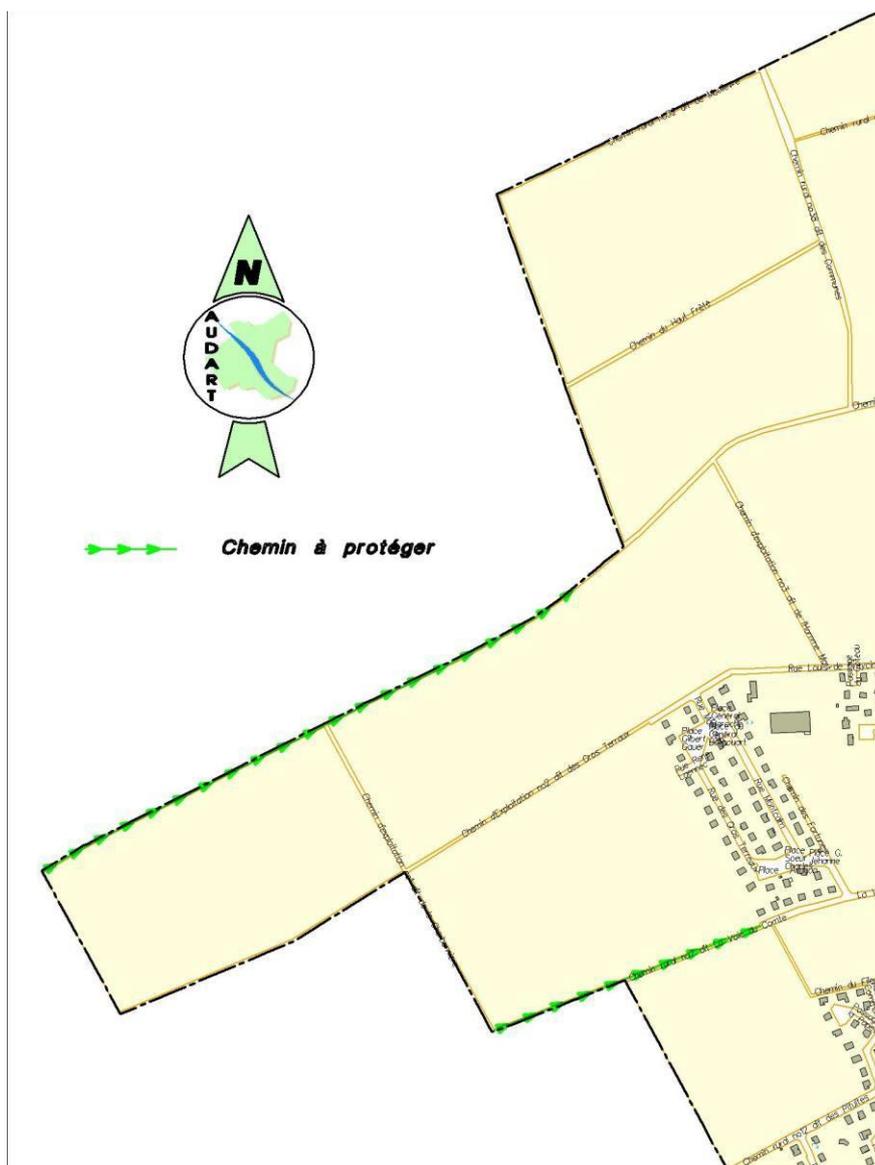


## LES CHEMINS A PRESERVER

Plusieurs 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, cette orientation d'aménagement identifie les chemins qui jouent un rôle important sur le territoire de la commune de Saint-André- les-Vergers, notamment en termes 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.

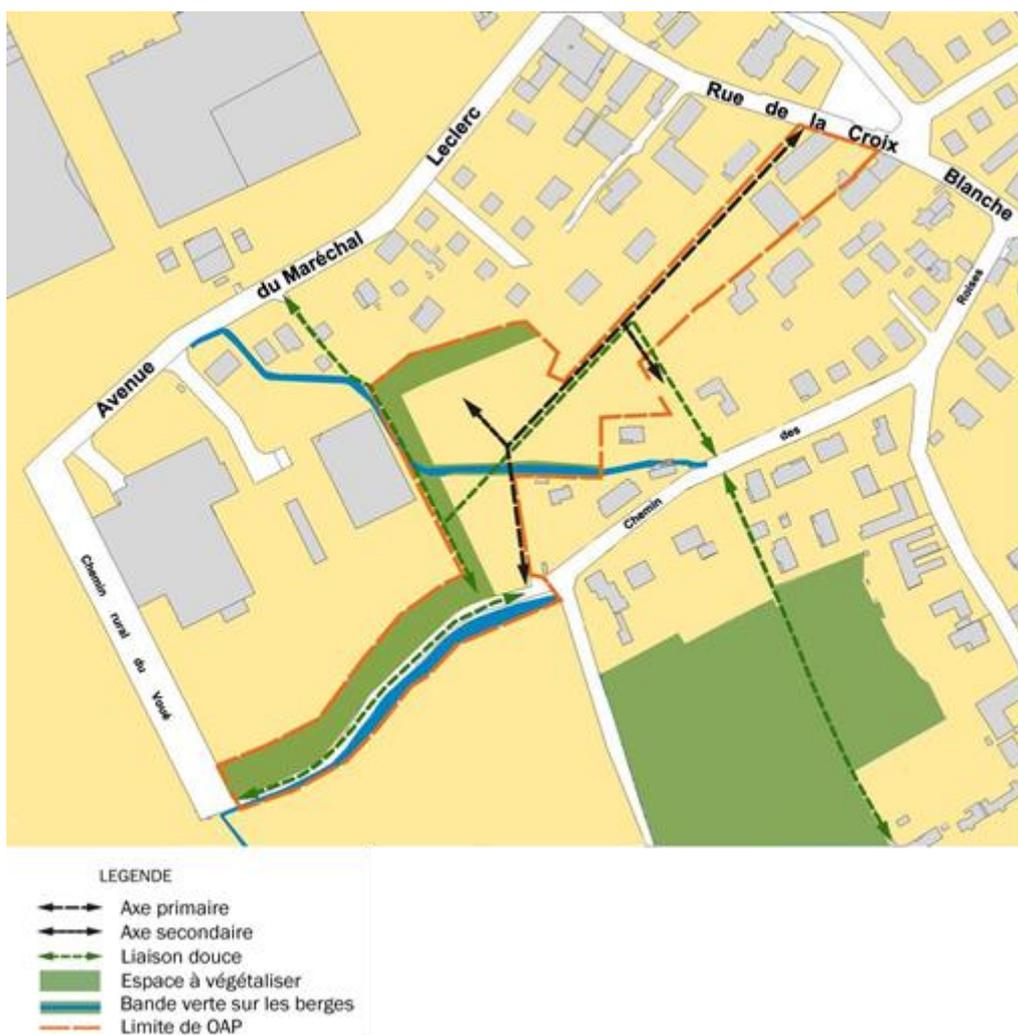
Pour ces raisons, la commune entend conserver les caractéristiques des chemins recensés ci-dessous :



Il s'agit des chemins suivants :

- Le chemin de la Voie du Comte,
- Le chemin du Perchois.

## OAP - RUE DE LA CROIX BLANCHE / CHEMIN DES ROISES



L'OAP se situe dans le périmètre de monument historique de l'église Saint André. Elle comprend plusieurs fossés qui drainent les eaux sur le site.

Des bandes vertes « tampons » de boisements devront être conservées :

- Entre le Bassin des Roises et la zone d'activités ; cette bande verte sera protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en tant que « élément de paysage à protéger » ;
- Entre les nouvelles constructions et la zone d'activités afin d'établir une limite claire entre les deux secteurs ;
- Entre le bâti situé au Sud de l'avenue Maréchal Leclerc et les nouvelles constructions.

Au niveau du ruisseau qui traverse le site, une bande verte de chaque côté devra être plantée.

L'objectif est d'alléger la densité sur le site, mais une profondeur de parcelle devra être gardée pour permettre l'implantation de pavillons.

La zone n'est actuellement pas desservie : un accès rue de la Croix Blanche et chemin des Roises devra être créé. La circulation résidentielle et la circulation liée à l'activité économique (avenue Maréchal Leclerc) ne devront pas communiquer.

Enfin, les circulations douces permettront de parcourir le site et de rejoindre les cheminements doux existants. Ils seront complétés par des noues.

Palette végétale possible pour les espaces à végétaliser en milieu humide :

**Aulne** – *Alnus glutinosa*

**Orme champêtre** – *Ulmus minor*

**Orme blanc** – *Ulmus laevis*

**Saule blanc** – *Salix alba*

**Saule marsault** – *Salix caprea*

**Saule pourpre** – *Salix purpurea*

## **OAP - RUE DES FRERES GILLET**

---

Le secteur est soumis au risque de remontée de nappe phréatique.

Des règles de non-imperméabilisation du terrain sont mises en place. Il s'agit de :

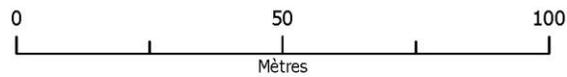
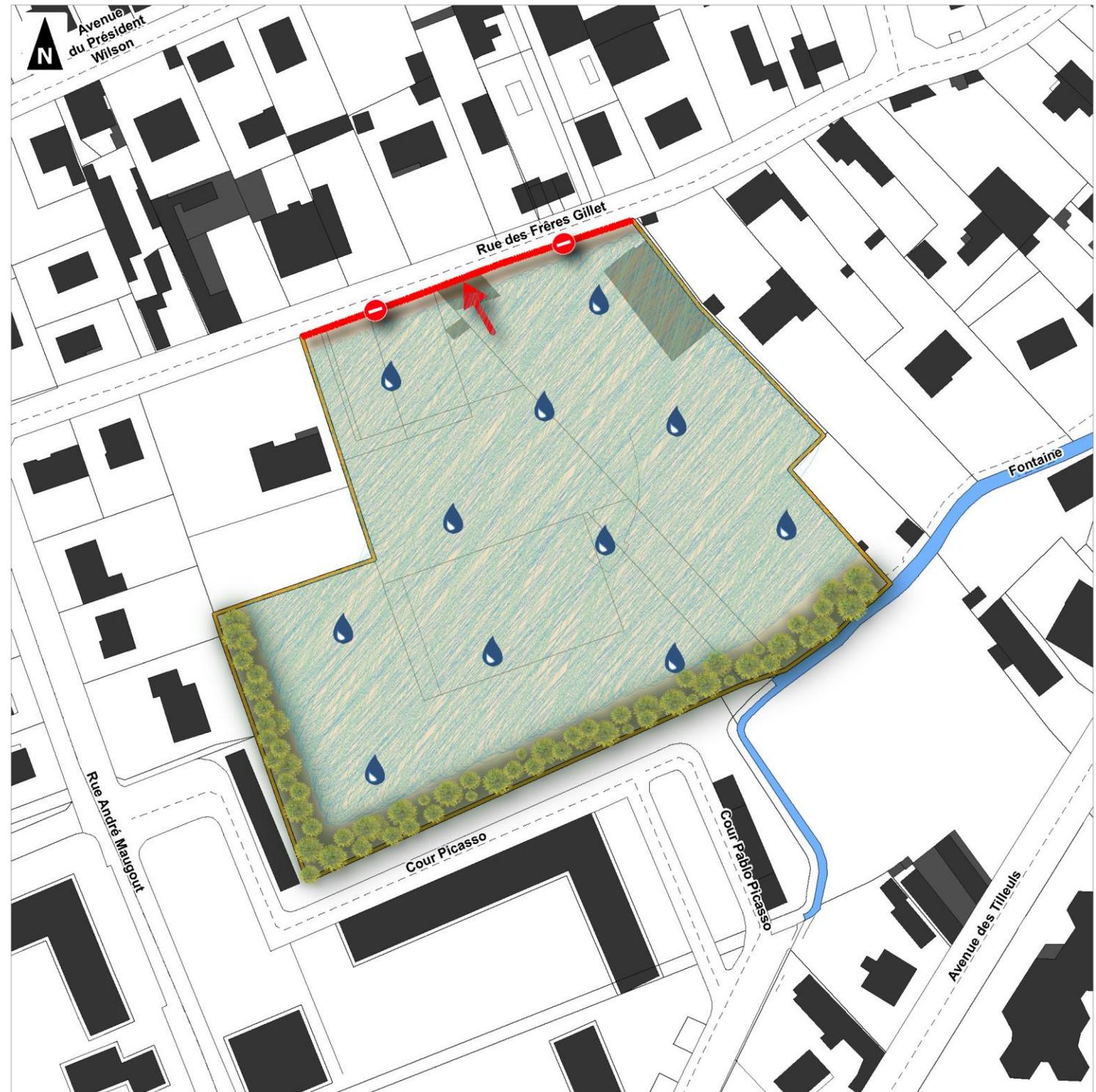
- Limiter l'imperméabilisation des parties communes ;
- Imposer la prise en compte de l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle ;
- Imposer un stationnement non imperméabilisé et une part d'espaces verts importants ;

Les milieux naturels de la parcelle, notamment au Sud et à l'Ouest sont protégés et doivent être préservés.

Afin de prendre en compte les risques liés à la circulation des véhicules Rue des Frères Gillet, un seul accès sera aménagé pour desservir l'ensemble du secteur. Les voiries internes, si elles sont nécessaires devront prendre accroche sur la voie de cet accès unique.

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Eléments de paysage à protéger
-  Créer un seul accès pour desservir la zone sur la Rue des Frères Gillet
-  Limiter l'imperméabilisation des parties communes futures
-  Infiltration des eaux de pluie obligatoire dans la zone



1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)