

## **DEUXIEME PARTIE :**

# **JUSTIFICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU**

## I – RAPPEL DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS

### 1. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Saint Vincent Sterlanges comprend une population de 637 habitants au recensement complémentaire de 2005. Cette population est en augmentation depuis le début des années 90, puisqu'au RGP de 1990, la population communale était de 550 habitants. Entre ces deux dates la commune a donc connu une augmentation de 16 %, soit un rythme moyen de près de 1 % par an pendant quinze ans.

Cette évolution, on l'a vu est essentiellement liée à un solde migratoire positif et assez fort ces dernières années. La commune a vu d'importants lotissements se dessiner ces dernières années (la Coudraie, le Fief des Moulins ...).

On pourra rappeler que ce solde migratoire favorable permet de limiter le vieillissement relatif de la population communale comparativement au canton. La commune accueille en effet une population jeune, active, travaillant dans les communes limitrophe (notamment Chantonay). Saint Vincent est devenue une commune périurbaine.

Période	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2005
taux annuel moyen de variation de la population	+1,22	-1,08	+1,10	+0,8

L'étude démographique permet d'esquisser plusieurs hypothèses de développement pour estimer la population communale pour 2025 (perspective à 15 ans).

3 hypothèses de travail pourront être faites en fonction du rythme de croissance supposé sur Saint-Vincent Sterlanges.

La première hypothèse avec un rythme de croissance assez fort qui aurait même tendance à s'accélérer d'année en année. Ainsi la commune passerait progressivement d'un rythme moyen de 0.8 % ces dernières années à un rythme de 1.3 % par an vers 2020. La commune profite de sa situation :

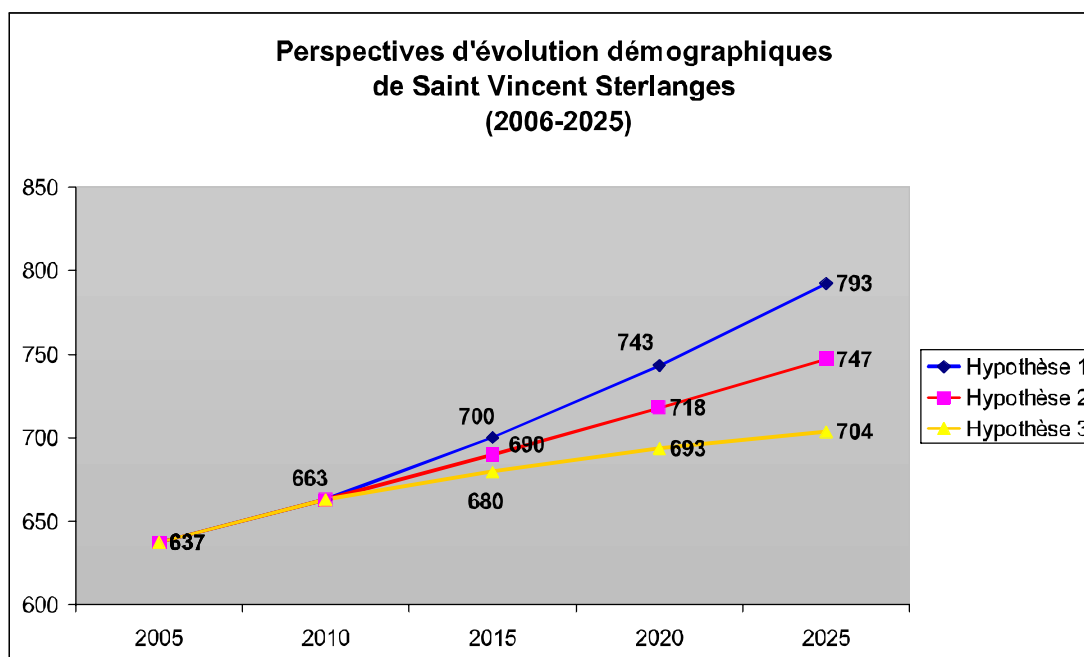
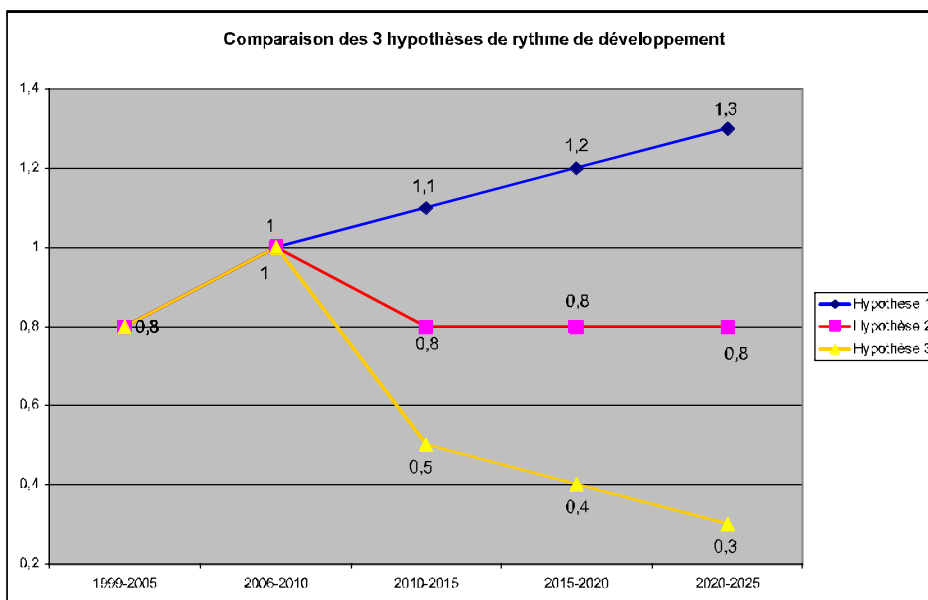
- à proximité d'un pôle urbain dynamique en terme d'activités économiques
- à mi distance entre deux échangeurs autoroutiers de l'A83. A noter que la mise à deux fois de l'axe Chantonay / Bournezeau et sa prolongation vers La Roche sur Yon devrait être un atout pour l'ensemble du canton et notamment Saint Vincent Sterlanges. L'attractivité devrait se confirmer.

En suivant cette évolution la commune aurait une population d'environ **793 habitants vers 2025**, soit une augmentation de 156 habitants en 15 ans. Ce rythme correspond à un rythme plus soutenu que les périodes précédentes, et même si la commune possède les principaux équipements de base (équipements sportifs, deux écoles, salle des fêtes, et lagune en projet) il est important d'évaluer ce chiffre au regard de l'intégration sociale de ces habitants.

Une deuxième hypothèse, avec un rythme de croissance dans la moyenne de ce qu'a connu la commune ces dernières années. La commune passerait ainsi d'un rythme aux alentours de 1 % par an (deux importants lotissements sont en cours de réalisation et devrait attirer rapidement une nouvelle population), à un rythme aux alentours de 0.8 % par an jusqu'en 2025. La population serait ainsi de **747 habitants vers 2025**, soit une augmentation globale de 110 habitants en une quinzaine d'années. Ce rythme, modeste, lui permet de garder le rythme de croissance qu'a connu la commune ces dernières années.

Une troisième hypothèse avec toujours un rythme positif mais qui se ralentit d'année en année. Le rythme reste assez élevé à court terme en raison des deux lotissements en cours, mais progressivement la commune freine sa croissance (à priori la commune pourrait être maître-d'ouvrage) de certains futurs quartiers. La commune passe ainsi d'un rythme de 1 % par an à 0.2 % par an vers 2025. La commune passerait ainsi à une population de **704 habitants** en 2025 soit une population supplémentaire de 67 habitants.

	1999-2005	2006-2010	2010-2015	2015-2020	2020-2025
	0,8 % par an	1 % par an	1,1 % par an	1,2 % par an	1,3 % par an
<b>Hypothèse 1</b>	<b>637</b>	<b>663</b>	<b>700</b>	<b>743</b>	<b>793</b>
	0,8 % par an	1 % par an	0,8 % par an	0,8 % par an	0,8 % par an
<b>Hypothèse 2</b>	<b>637</b>	<b>663</b>	<b>690</b>	<b>718</b>	<b>747</b>
	0,8 % par an	1 % par an	0,5 % par an	0,4 % par an	0,3 % par an
<b>Hypothèse 3</b>	<b>637</b>	<b>663</b>	<b>680</b>	<b>693</b>	<b>704</b>



## 2. EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

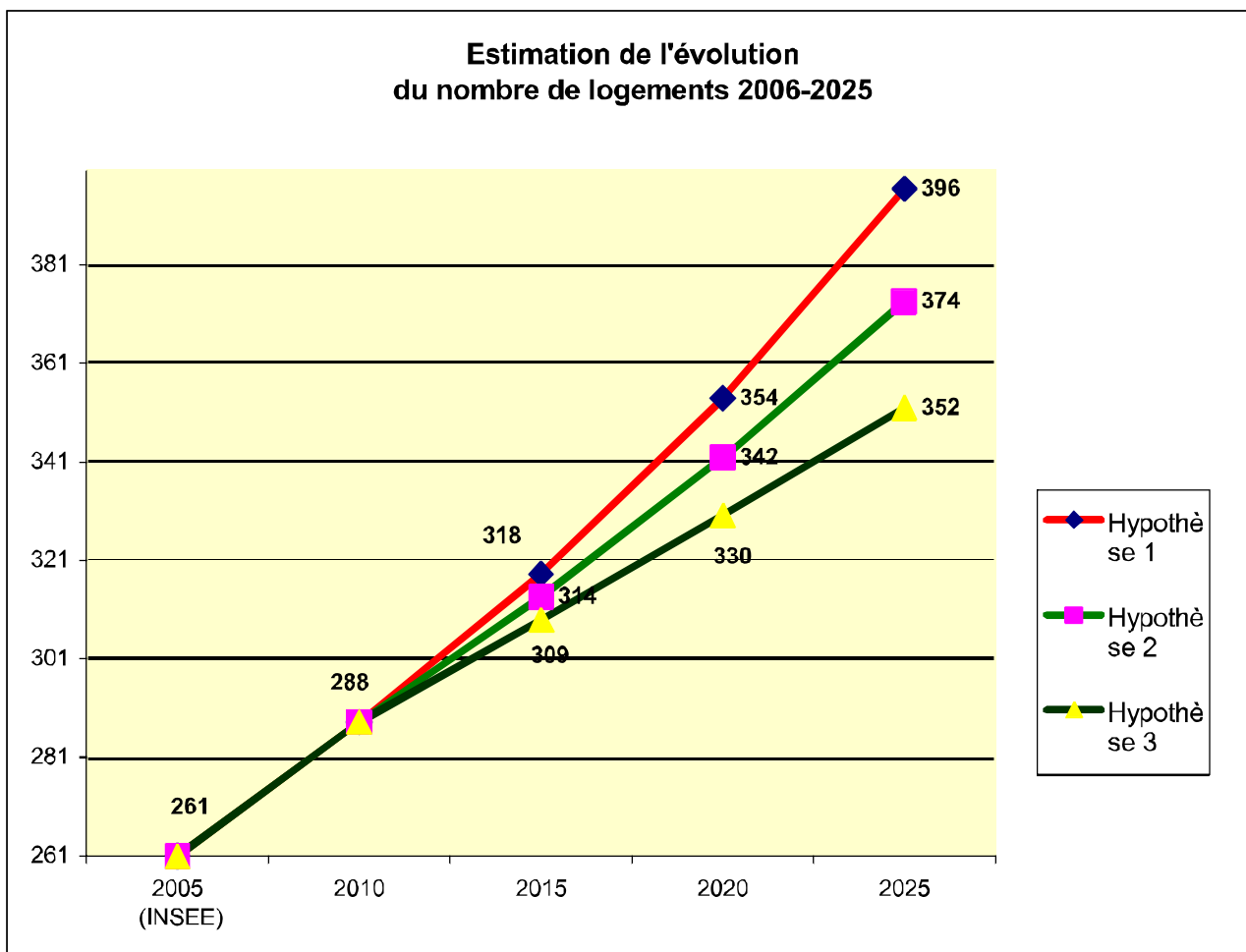
La croissance démographique permet d'évaluer le besoin de logements sur la commune. On l'a vu la croissance actuelle est essentiellement liée au solde migratoire. La croissance de la commune est donc essentiellement liée à l'arrivée de population extérieure. Le nombre de personne par logement est donc assez faible et sans doute orienté à la baisse pour les prochaines années. Compte tenu :

- du phénomène de décohabitation des ménages (séparations, divorces...),
- du maintien des personnes âgées à domicile,
- du fait que les jeunes vivent de plus en plus longtemps seuls.

De façon à l'adapter à l'évolution démographique attendue : jusqu'en 2010 on retiendra 2.3, puis 2.2 jusqu'en 2015, 2.1 jusqu'en 2020 et 2 personnes par logement en moyenne vers 2025.

Ainsi le nombre de personnes par ménage diminue d'année en année. Ceci conjugué à une augmentation démographique a un aspect important sur le dynamisme de la construction. Le tableau ci-dessous traduit le besoin en logements en suivant les trois hypothèses décrites précédemment.

<i>Nombre de Résidences Principales</i>	<i>2005 (INSEE)</i>	<i>2010</i>	<i>2015</i>	<i>2020</i>	<i>2025</i>
<b>Hypothèse 1</b>	261	288	318	354	396
Evolution					
par période		27	30	36	42
Evolution totale					135
Besoin terres constructibles calcul MOYEN réalisé avec 800 m <sup>2</sup> par parcelle et 25 % d'espaces publics					<b>14,44 ha</b>
<b>Hypothèse 2</b>	261	288	314	342	374
Evolution					
par période		27	25	28	32
Evolution totale					113
Besoin terres constructibles calcul MOYEN réalisé avec 800 m <sup>2</sup> par parcelle et 25 % d'espaces publics					<b>12,00 ha</b>
<b>Hypothèse 3</b>	261	288	309	330	352
Evolution					
par période		27	21	21	22
Evolution totale					91
Besoin terres constructibles calcul MOYEN réalisé avec 800 m <sup>2</sup> par parcelle et 25 % d'espaces publics					<b>9,69 ha</b>



**Le rythme de développement retenu sera l'hypothèse n° 2. Cette hypothèse évalue la population communale à 747 habitants vers 2025, soit une augmentation de 110 habitants.**

Cette évolution entraînerait, essentiellement à cause de la baisse du nombre de personnes par logement, un besoin de 113 logements supplémentaires, soit une surface théorique de 12 ha en surfaces constructibles (850 m<sup>2</sup> moyen par parcelle et 25 % d'espaces publics).

**Au total, les surfaces vouées à l'extension de l'habitat dans le bourg proposées dans ce PLU, proposeront 13.7 ha, soit très légèrement plus de façon à contrer une éventuelle rétention foncière.**

Le document de travail du PLH (avril 2007) faisait état d'un besoin de 60 logements pour 2007-2012. Le PLU prend donc en considération cette estimation. Le tableau en page précédente estimait à 52 logements pour 2015. L'estimation est donc réaliste.

Par ailleurs, la moitié de ces zones (47 %) sont inscrites en zones 2 AU, permettant à la commune de maîtriser son foncier, et d'ouvrir à l'urbanisation les terrains en fonction des besoins.

Les surfaces constructibles sont reprises dans le tableau suivant :

Tableau de surfaces du PLU de Saint Vincent Sterlanges

Zone	description	localisation	Surface totale	nouveaux logements estimés		observations
Zones Urbaines	Ua	zone bâti dense, resserré	Centre Bourg	10,50 ha	5	divisions foncières parcelles libres ...
	Ub	zone bâti moins dense essentiellement pavillonnaire	Nord du bourg	6,70 ha	5	
			Ouest du bourg	10,70 ha	10	
			Sud et Sud Est du bourg	14,70 ha	32	
	Ua n	Jardins à préserver	Centre bourg	1,20 ha	0	
	Ue	Activités	Sud Est du bourg	10,00 ha	0	
	Ul	loisirs	Centre Bourg	1,90 ha	0	
<b>Total zones U</b>			<b>55,70 ha</b>	<b>52</b>		
Zones d'Extension	1AU h	Zones d'extension Urbaines (court terme)	Vers Cimetière	4,00 ha	30	850 m <sup>2</sup> de taille moyenne et 30 % d'espaces publics
			Vallée de la Fontaine D'esterlanges (N)	1,60 ha	24	500 m <sup>2</sup> de taille moyenne et 25 % d'espaces publics
			Vallée de la Fontaine D'esterlanges (S)	1,70 ha	15	800 m <sup>2</sup> de taille moyenne et 30 % d'espaces publics
	2 AU	Zones d'extension Urbaines (long terme)	Vers Cimetière	3,70 ha	32	800 m <sup>2</sup> de taille moyenne et 30 % d'espaces publics
			Vers Four à Chaux	1,40 ha	12	800 m <sup>2</sup> de taille moyenne et 30 % d'espaces publics
			Vers Parc	1,30 ha	11	800 m <sup>2</sup> de taille moyenne et 30 % d'espaces publics
<b>Total zones AU</b>			<b>13,70 ha</b>	<b>124</b>		
Zones Naturelles	Nh1	Extension mesurée uniquement		6,70 ha	0	
	Nh2	Transformation possible		2,40 ha	Non Calculée	
	N	Zones naturelles vallées, boisements		79,70 ha		
	NI	Zone Naturelle de loisirs	Fontaine	18,40 ha		
<b>Total Zones Naturelles</b>				<b>107,20 ha</b>	<b>-</b>	
Zones Agricoles strictes				211,70 ha	-	
Zones Agricoles Inconstructibles				76,10 ha	-	
<b>Total zones Agricoles</b>				<b>287,80 ha</b>		
<b>Total général</b>				<b>446,00 ha</b>	<b>176</b>	

## II - OBJECTIFS DU PLU

Les objectifs de la commune se déclinent autour de grands thèmes :

- Un développement harmonieux et maîtrisé de l'agglomération de Saint Vincent Sterlanges pour accompagner la dynamique démographique actuelle.  
Ce développement devrait rompre avec l'urbanisation linéaire le long de la RD 137.
- La préservation des zones naturelles et agricoles (vallée du Petit Lay et vallée de la Fontaine d'Esterlanges) et la préservation des points de vue intéressants.

Ces deux grands objectifs permettront à la commune de mieux gérer le développement de son habitat sur le territoire communal.

### 1- PRESERVER LA TYPOLOGIE ANCIENNE DU BOURG DE SAINT VINCENT STERLANGES

Au sein du bourg de Saint Vincent deux zones correspondant à deux typologies urbaines seront prévues.

Une zone Ua, reprenant, pour l'essentiel, le bâti ancien du bourg. Dans ces secteurs, le bâti est en règle générale à l'alignement des rues ou alors sous la forme de logis à l'intérieur de parcs clos de murs de pierres calcaires (voir partie analyse urbaine). Ces murs sont en effet une composante essentielle du tissu ancien, ils sont parfois très hauts (plus de 2 m), mais créent une intimité pour les parcelles privatives et une délimitation forte entre l'espace privatif et l'espace public. Le PLU, édictera donc des règles particulières pour à la fois protéger le tissu urbain (constructions à l'alignement par exemple) et pour la préservation des murs qui seront soumis au **permis de démolir** comme l'ensemble des constructions situées dans cette zone Ua.

La partie analyse urbaine a montré que le centre ancien de Saint Vincent était assez important en surface. La commune a connu en effet un développement urbain limité entre l'Entre Deux Guerres et le milieu des années 70, date correspondant à la reprise de son développement. Ainsi, le bourg ancien représente une surface de 25 % de l'ensemble des zones urbaines ce qui est important. Il était donc vital d'imposer des règles strictes pour préserver ce centre ancien et donc l'identité de la commune.

Au sein de ce centre bourg quelques éléments particuliers seront prévus :

Emplacement réservé (n° 10) pour permettre un lien piéton entre les deux écoles (privée et publique) et permettre aux enfants de rejoindre le restaurant scolaire en toute sécurité. Le restaurant scolaire étant situé à proximité de la mairie à mi-chemin entre les écoles.

Protection du petit bosquet à l'entrée Nord du bourg au titre du L. 123-1 7°. Ce bosquet est lié à une propriété privée et est clos de murs comme de nombreuses propriétés du bourg.

Au sein de la zone Ua, un sous secteur Ua n est créé : il s'agit d'un secteur constitué de jardins potagers sur le haut d'un vallon en limite du bourg ancien. Cette zone « tampon » entre le bourg ancien et les extensions récentes est un élément à préserver. Par ailleurs, cette zone Ua n s'inscrit dans la perspective de l'aménagement global de l'ensemble de la vallée d'Esterlanges (cf. supra).



*Exemple de typologie urbaine à préserver*

Au total, on pourra estimer le nombre de nouveaux logements possibles à 5 dans le bourg. Quelques parcelles de libre ont pu être repérées, mais ne se feront que par le biais de divisions foncières.

Le reste du bourg est classé en zone Ub, regroupant les constructions plus traditionnelles et aérées de type pavillonnaire (bâti en retrait de la voie notamment). Pour l'essentiel, cette zone reprendra les dispositions du RNU.

On retrouve cette zone à l'Ouest du bourg, en prolongement du centre ancien, au Nord du bourg à proximité du cimetière, le long de la RD 137 et surtout au Sud Est du bourg en direction de Saint Germain de Princay. C'est dans ce secteur que s'est fait le développement de la commune ces dernières années. Le lotissement du Fief des Moulins vient confirmer cette tendance au développement vers L'Est. Ce dernier lotissement constitue la limite du développement à long terme de ce côté ci du bourg, car il est situé sur un pont haut et construire plus bas aurait des conséquences paysagères importantes (vues vers le vallon du ruisseau de La Filée). Les terrains à proximités sont donc classés en zone Ai (Agricole Inconstructible).

La zone Ub englobe également les quelques constructions qui se sont réalisées vers les Moulins.

Au sein de cette zone seront prévus quelques éléments particuliers :

- Emplacement réservé n° 2 pour permettre l'aménagement qualitatif de l'entrée d'agglomération. Cet aménagement pourra se coupler avec la réalisation de quelques équipement collectifs (par exemple extension de la mairie, chemins piétons, parking ...)
- Emplacement réservé n° 9 pour permettre un chemin piéton entre l'espace public vu ci-dessus et le terrain de football
- Emplacement réservé n° 5 pour permettre un accès à la zone AU à proximité de la fontaine.
- Emplacement réservé n° 8, pour un élargissement de voirie
- Emplacement réservé n°11, pour permettre l'implantation d'une pompe de relevage pour la création de l'assainissement collectif.
- Emplacement réservé n°6 pour un élargissement de la rue de la Fortune s'inscrivant dans le schéma d'aménagement du Nord du bourg.
- Protection de certains éléments intéressants au niveau patrimonial (Tour, rue de Meslon ; Logis situé rue des Roches ; Anciens corps de bâtiments liés au château des Fontaines et quelques murs en pierres calcaires.



Tour rue de Meslon

**Au total on pourra imaginer la réalisation d'environ 47 logements dans cette zone Ub, en incluant le lotissement du Fief des Moulins, actuellement en cours de terrassement.**





Cette vallée sépare le bourg ancien des extensions urbaines récentes. Un espace de transition plus ou moins paysager s'est ainsi constitué progressivement sur ce secteur du bourg. On pourra noter les jardins potagers orientés au Sud sur le haut du vallon. Profitant de ces terrains libres, de nombreux équipements publics ou d'intérêt collectif se sont implantés progressivement dans ce secteur de la commune.

On distingue de l'Ouest vers l'Est : La Mairie et le restaurant scolaire, l'école privée, le terrain de football et le court de tennis, la Fontaine d'Esterlanges, et à l'extrême Est, l'ancienne voie ferrée transformée aujourd'hui en cheminements piétons.

L'ancienne voie ferrée est située sur le haut d'un talus d'où se dégage des vues intéressantes sur le bourg de Saint Vincent. Le dernier lotissement a d'ailleurs commencé à mettre en scène cette particularité du site avec la création d'un axe de vue entre les moulins et le bourg de Saint Vincent.

**Le réseau piéton servira d'épine dorsale à l'aménagement de cette vallée.**



*Photo aérienne du vallon d'Esterlanges (© IGN) et vue sur le bourg depuis l'ancienne voie ferrée et depuis le lotissement le fief des Moulins*