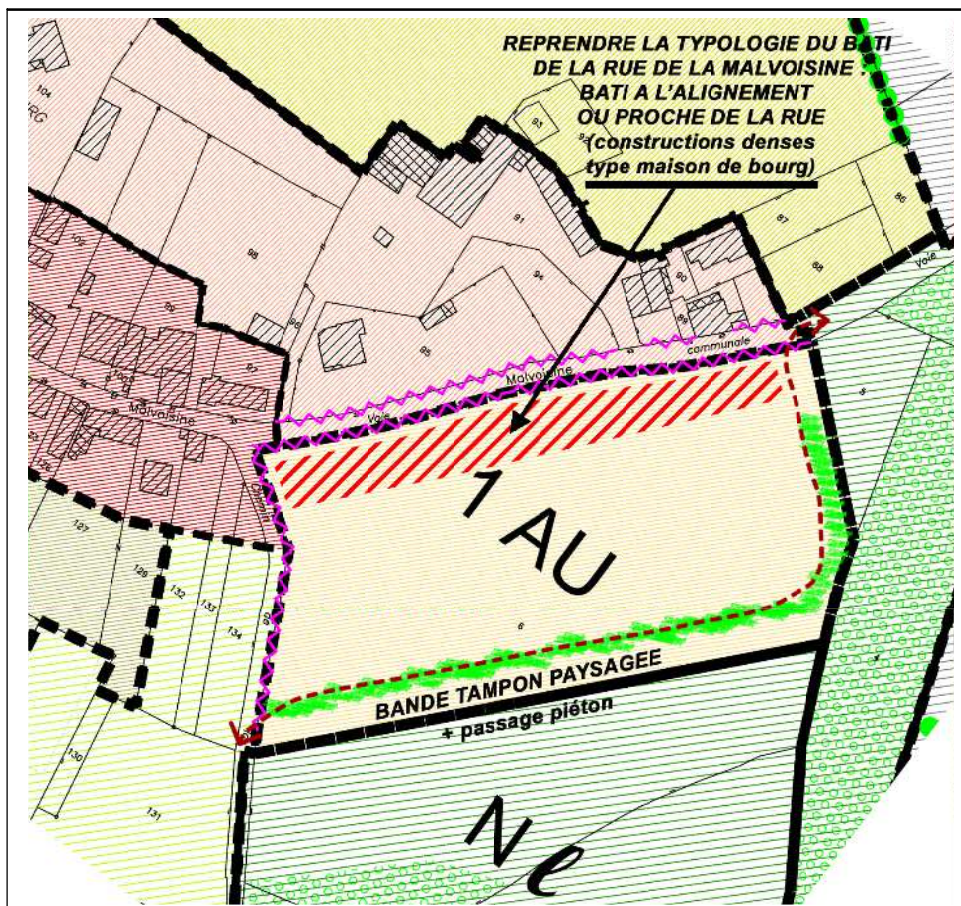


L'objectif de l'équipe municipale est d'affirmer l'importance de ce vallon dans le bourg et **renforcer sa lisibilité**. Cet objectif passe par plusieurs éléments :

- permettre le développement urbain de **part et d'autre** du vallon pour donner un cadre à cette vallée. Le vallon sera donc à terme au cœur de zones bâties, renforçant ainsi son attractivité. La fontaine est dans le cadre de ce projet le « point de ralliement » de ces futurs quartiers d'habitations. Deux zones AU ont donc été définies. Le vallon sera classé en zone N *ℓ* pour permettre éventuellement de petits équipements de loisirs.
- une première zone d'habitat dans le prolongement de la rue de Malvoisine. Cette zone de 1.6 ha est marquée par la présence de murs de pierres calcaires protégés au titre du L. 123 1 7<sup>e</sup> et soumis au permis de démolir. L'objectif est d'intégrer ces murs dans l'aménagement du site. On peut ainsi imaginer un bâti à l'alignement sur la rue de Malvoisine (comme dans le reste de la rue), avec entrée des parcelles « par l'arrière » depuis le point bas. Ce bâti, serré, de type centre bourg est imposé via une orientation spécifique. Le reste des constructions donneraient sur la vallée et sur un chemin piéton et bande paysagée en limite de zone N. Le chemin piéton permet un accès vers la Fontaine et vers les différents équipements publics cités plus haut.



*Intégrer les murs de pierres dans l'aménagement*



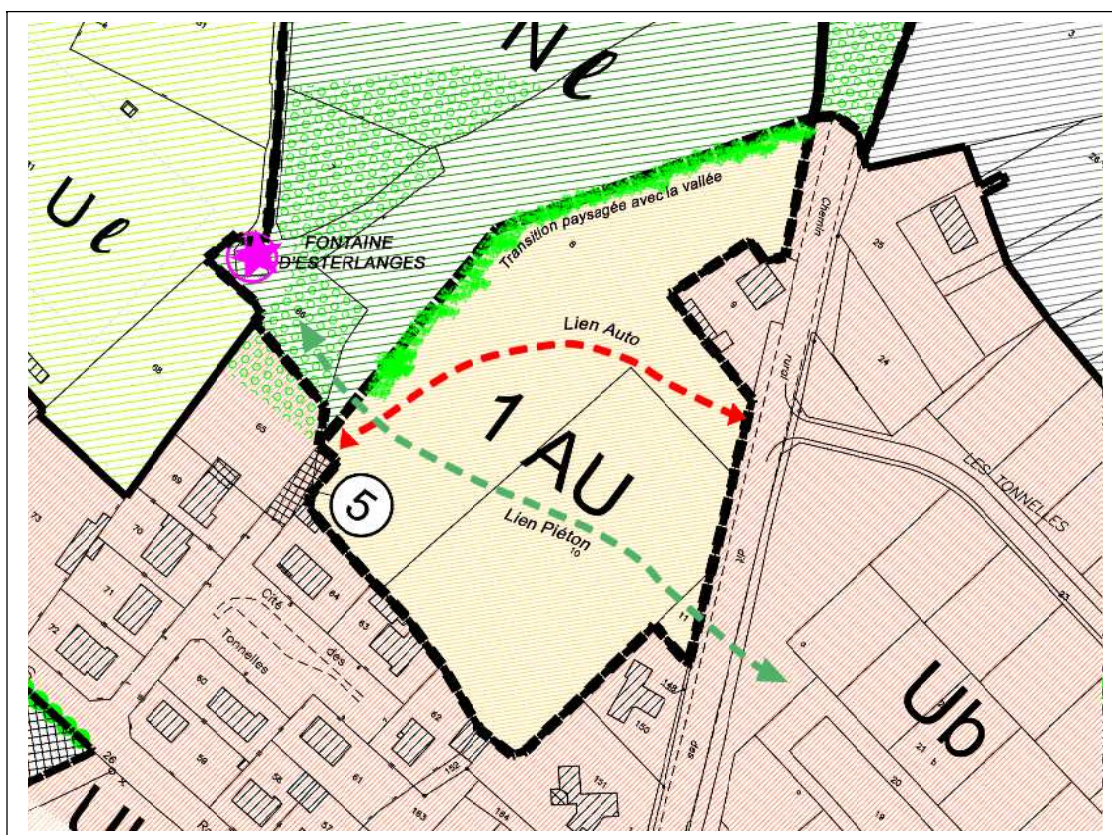
*Extrait des orientations spécifiques*



Sur ce secteur on pourra donc imaginer 24 constructions (500 m<sup>2</sup> par parcelle environ).

Face à cette première zone AU, une seconde zone d'urbanisation future sera créée de façon à faire le pendant. Cette zone vient en prolongement de quartiers d'habitation pavillonnaires plus « classiques », le type d'urbanisation à adopter ne doit donc pas être le même. La densité sera probablement plus faible. Ce secteur représente 1.7 ha et environ une quinzaine de constructions seront réalisables. Les principaux objectifs de ce secteur sont de permettre l'accès à la Vallée et permettre un lien vers la Cité des Tonnelles et la rue des Roches. De façon à mener à bien cette piste de développement des orientations spécifiques seront prises :

- lien piéton entre le lotissement le fief des moulins et la Fontaine d'Esterlanges et prolonger l'axe de vue vers le bourg depuis l'ancienne voie ferrée, située sur un point haut.
- Permettre un lien entre le lotissement le fief des moulins et la cité des Tonnelles via l'ER n° 5.
- Transition paysagée entre la zone AU et la vallée avec également cheminements piétons entre l'ancienne voie ferrée et la fontaine et menant vers le parc des sports et la mairie.

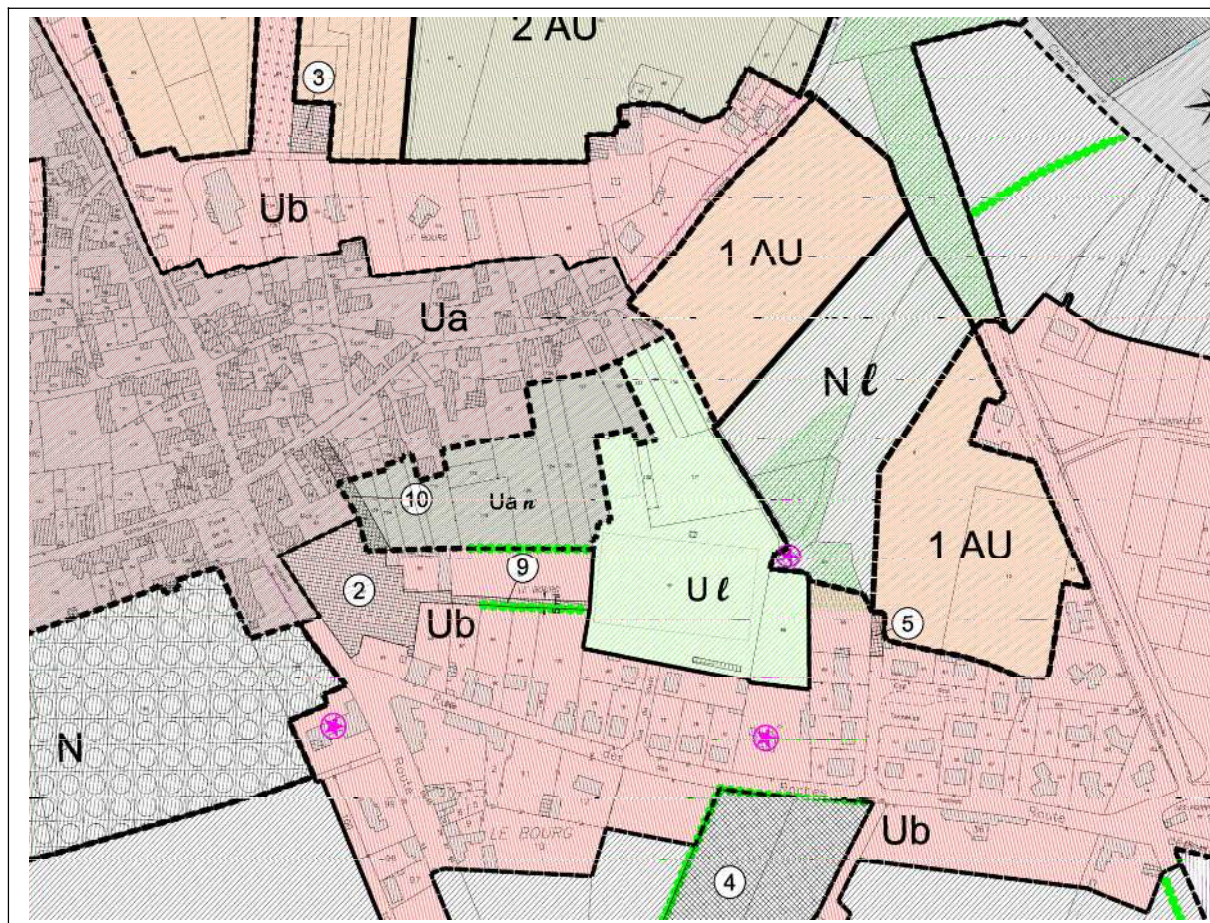


L'aménagement piéton et paysager de ce site, véritable fil conducteur, ne pourra se comprendre qu'avec la réalisation des chemins piétons entre le parc des sports et la Mairie. Deux emplacements réservés ont donc été mis en place (les numéros 2 et 9). L'emplacement réservé n° 2 servira également à la réalisation de divers équipements publics (non encore précisément définis), d'espaces publics (agrandissement du parking actuel...), aménagement de sécurité d'entrée d'agglomération...



En prolongement, de ces secteurs, sera créée une zone *Ul*, à vocation de loisirs, cette zone englobe le terrain de football et le terrain de tennis mais également des terrains le long du chemin qui mène à la fontaine de façon à permettre à la commune de créer un équipement de loisirs type salle de sport sur ce site.

Ainsi, par ces aménagements la commune renforce, de nouveau, l'importance en termes d'équipements collectifs du vallon. Il s'agit d'un des axes directeurs de ce PLU. On retrouve sur le plan ci-dessous, l'importance des ER n° 2, 9 et 10 pour permettre l'aménagement cohérent de l'ensemble de la vallée.



L'aménagement de ces quartiers permettra à tous les habitants de la partie du bourg située entre la rue de Malvoisine, la rue des Roches et le fief des Moulins de rejoindre le bourg via un cheminement piétons agréable et sécurisé.



### 3- L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU CIMETIERE

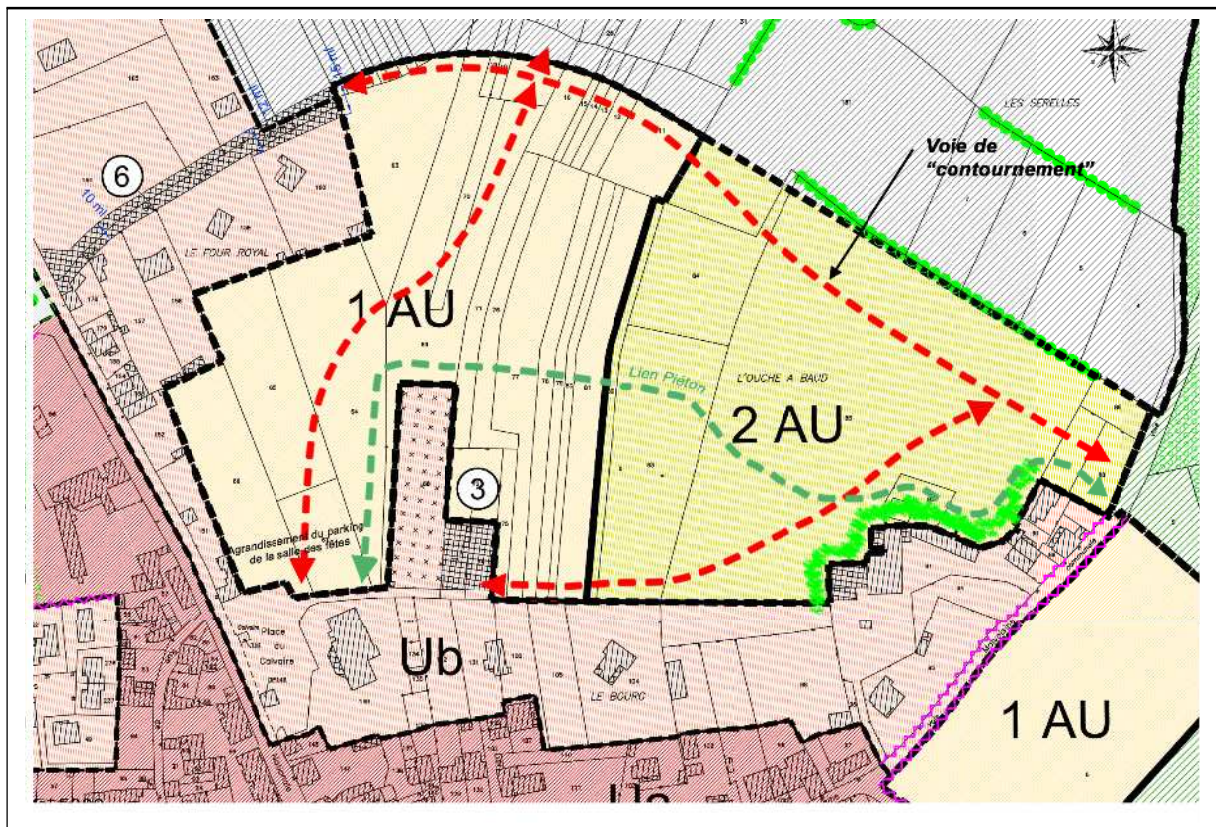
Dans le prolongement Nord du bourg, un secteur a été défini. Ce site comprendra deux temps dans l'aménagement. Une première zone 1 AU d'environ 4 ha a été définie. Une grande partie de ce site est déjà en cours de réflexion, ce projet prévoit 24 lots. Au total, le site pourra accueillir environ une trentaine de constructions. Afin de garantir l'aménagement, la commune a préféré garder les orientations spécifiques dans l'attente de l'aménagement effectif du quartier.

Le projet en cours de réflexion respecte les orientations définies ci-dessous :

- réserve de terrains pour l'agrandissement du parking de la salle polyvalente
- cheminement piéton le long du mur du cimetière (dont l'agrandissement est prévu)
- extension prévues vers l'Est (zone 2 AU) et vers la voie « de contournement » du bourg.

La zone 2 AU est son prolongement « logique » et devra intégrer l'axe de contournement du bourg (prolongement de l'ER n° 6) et les cheminements piétons vers le cimetière et les voies de liaisons prévues dans le schéma ci-dessous. Les liens devront prévoir en particulier une liaison en site propre vers la salle polyvalente. Cette liaison permet également un lien piéton entre le quartier de la rue de Malvoisine et le Nord du bourg sans passer par la rue Nationale.

Une transition paysagée devra également être prévue vis-à-vis de l'ancienne ferme de Malvoisine.



Au total, l'ensemble de l'aménagement de ce secteur ci du bourg permettra l'accueil d'environ 30 construction à court terme et 32 à plus long terme (2 AU). Ce secteur représente un peu moins de 8 ha.



#### 4- L'AMENAGEMENT DE L'OUEST DU BOURG

On le voit, la commune a privilégié à court et moyen terme le développement de la partie Est du bourg. Dans une perspective de long terme, l'équipe municipale a également défini des terrains constructibles à l'Ouest à proximité de la route de Saint Cécile. Ces secteurs prendront la forme de deux sites de 1.4 et 1.3 ha.

Le premier secteur à proximité du village de l'Aubraie permettra la réalisation de 12 constructions environ et devra s'intégrer à la zone paysagée aux abords des anciens fours à chaux, élément de patrimoine local identifié au titre du L. 123 17° et soumis au permis de démolir.

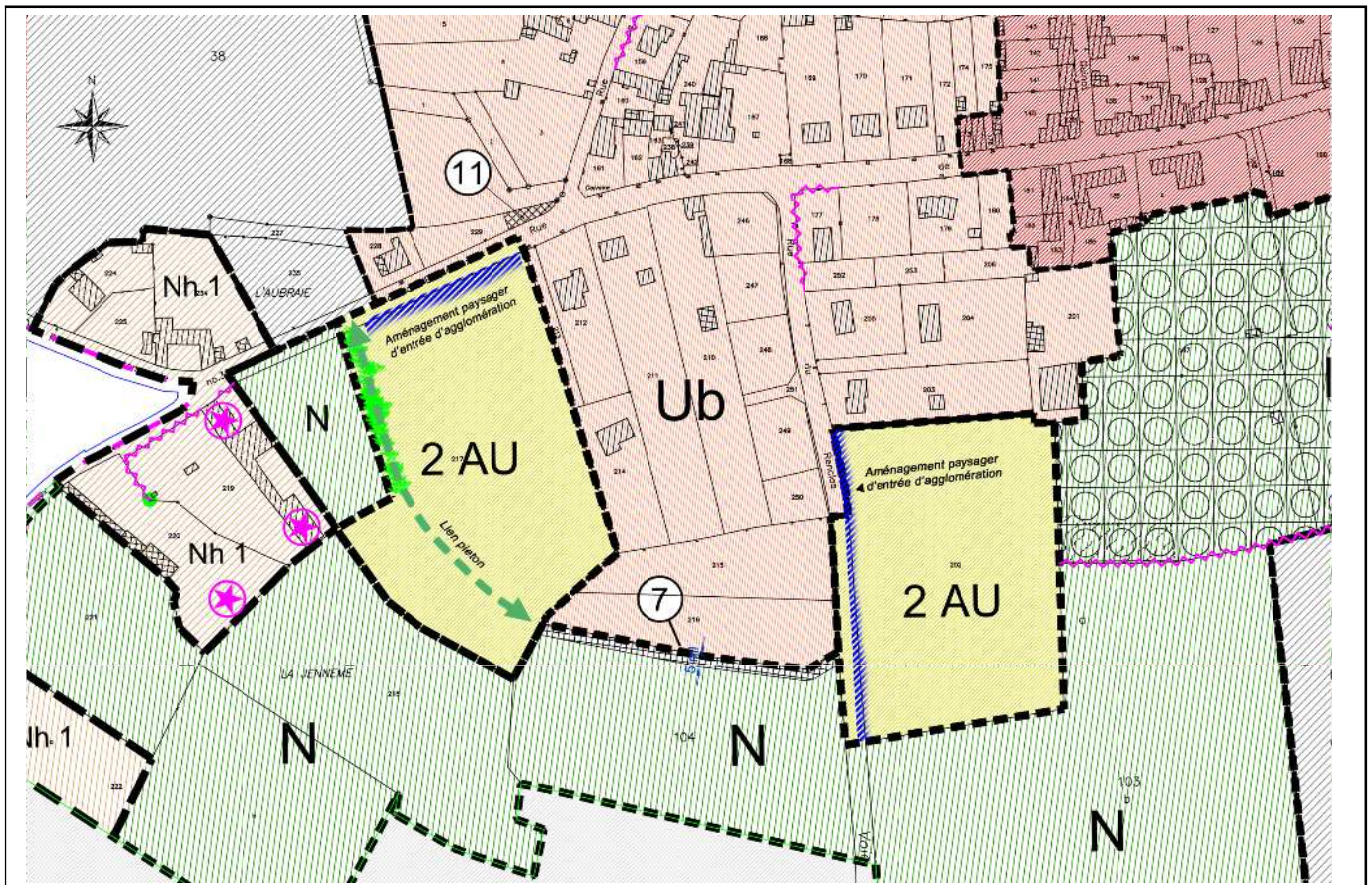
Cette petite zone N a été mise en place pour bien identifier :

- l'extrémité Ouest du bourg
- préserver un fond de vallon
- bien identifier le village de l'Aubraie

Un aménagement paysagé devra être réalisé le long de la route de Sainte Cécile, de façon à créer une entrée d'agglomération valorisante. Cette zone 2 AU constituera l'entrée Ouest du bourg et il n'est pas souhaitable d'urbaniser plus à l'Ouest si l'on veut garder l'identité paysagère du petit vallon qui marque la frontière entre Saint Cécile et Saint Vincent Sterlanges. L'idée est également de préserver les abords des fours à chaux.

Le second secteur est localisé le long de la rue du Renclos et délimité par le parc privé du logis de Fontaines. Ce secteur viendra en prolongement des zones bâties pavillonnaires qui se sont développées ces dernières années dans ce secteur. Etant situé en entrée d'agglomération, il faudra être attentif à l'aménagement de la rue du Renclos (arbres d'alignement, aménagement de chaussée...).

**De façon à coordonner l'aménagement de ces deux quartiers, des liens piétons devront être créés, conformément aux orientations spécifiques et via l'emplacement réservé n° 7.**



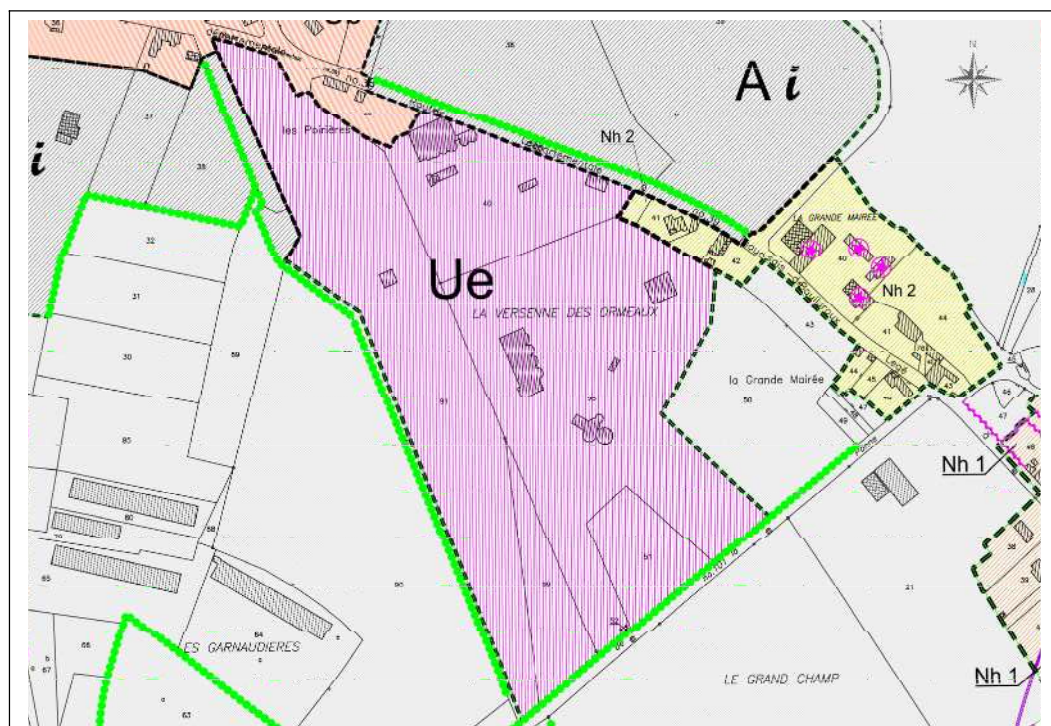




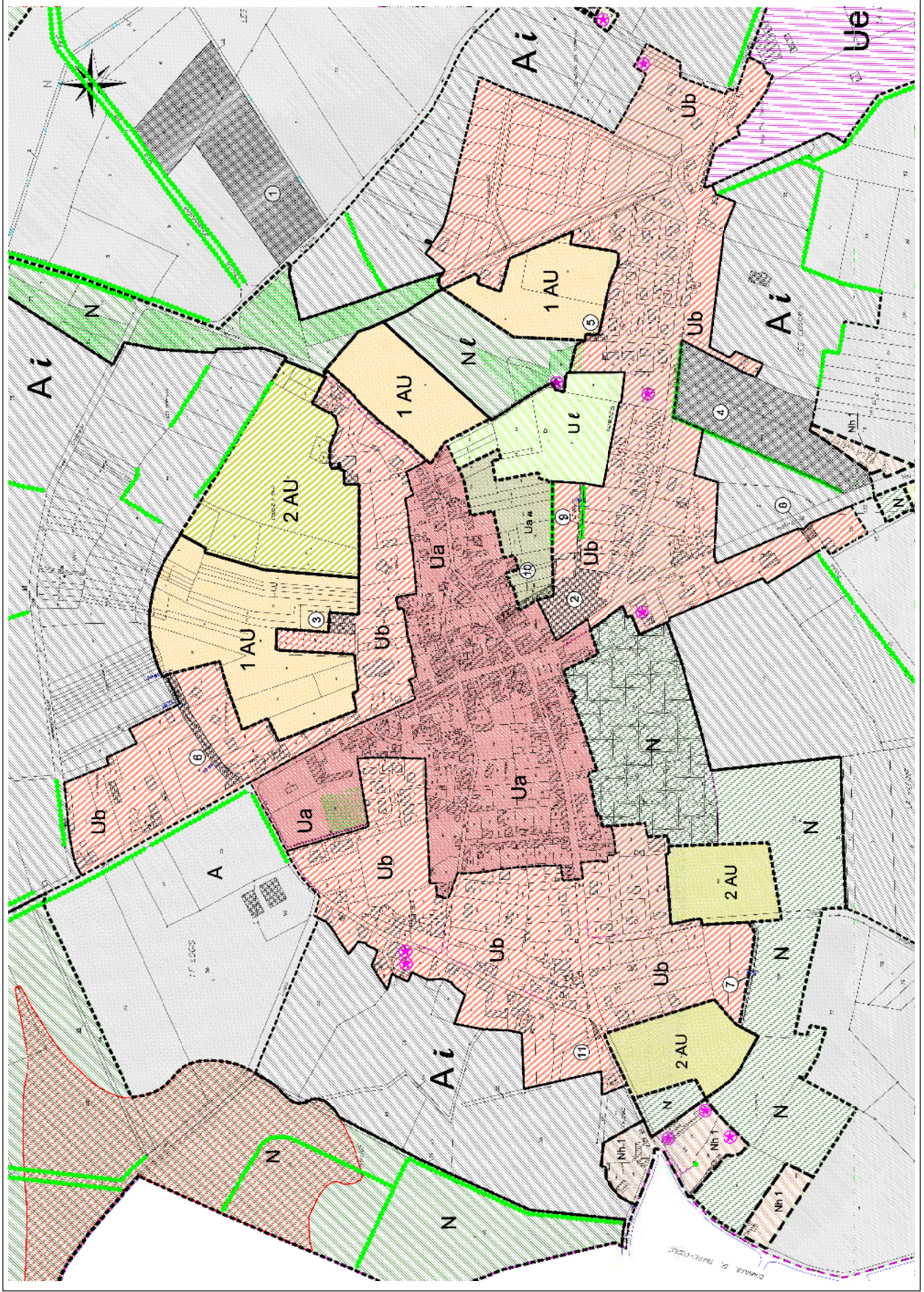
*Les abords immédiats du village de l'Aubraie,  
Un site à valoriser*

## 5- LES ZONES D'ACTIVITES

Saint Vincent Sterlanges est situé dans la périphérie immédiate de Chantonnay, les zones d'activités du canton sont plus situées à Chantonnay ou à proximité des principaux axes de transports (Bournezeau par exemple). Développer ces zones d'activités n'est pas une priorité de la commune. Néanmoins, une zone existe de longue date, d'abord occupée par les fours à chaux (qui constitue aujourd'hui une friche industrielle) puis par une entreprise de transports (Guinaudeau) et par une entreprise d'engrais (Agro Bocage). Cette dernière occupe une très grande partie des 7 ha. En fait, la zone Ue est occupée entièrement par ces deux entreprises. La zone Ue sera maintenue dans son état.









## 7- PRESERVER LES ZONES AGRICOLES

Le territoire de la commune est restreint : 446 ha et le bourg fortement présent dans la commune. Celui-ci représente 15 % du territoire communal.

L'objectif est de bien identifier le bourg et donc d'éviter les constructions nouvelles dans les villages et hameaux.

La majeure partie du territoire communal est donc classée en A, réservée aux activités agricoles.

Des zones Ai (Agricoles Inconstructibles) constituent des zones agricoles strictes et en quelque sorte une protection paysagère et de protection des exploitations agricoles. Ces terres constituent également, à titre secondaire, une réserve foncière et peuvent pour le très long terme être urbanisées. On retrouve ces zones Ai soit :

- à proximité du bourg pour éviter un mélange entre activités agricoles et habitations.
- La partie Nord et Nord Ouest du bourg, qui constitue le haut de vallon du petit Lay. L'objectif est d'éviter des constructions agricoles à proximité d'un vallon et d'ensembles boisés intéressants. Les abords de l'exploitation agricole rue de Meslon ont été classés en A, de façon à permettre de nouveaux bâtiments agricoles.

Dans les villages différents zonages seront adoptés :

- Là où des bâtiments agricoles sont encore en activité, un zonage de type Nh1 sera adopté. Ce type de zone permet uniquement l'extension mesurée des logements existants. On retrouve également ce type de zonage aux abords du Petit Lay. Deux logements sont en effets concernés par le PPRI. Le Règlement autorisera seulement une extension de 30 m<sup>2</sup> pour chacun des deux logements. L'important dans ce secteur est d'éviter d'augmenter les risques lors des inondations.
- Dans le cas des autres villages (ex la Mairie) un zonage de type Nh2, permettant également la transformation et le changement d'affectation sera adopté. Ce sera le cas dans la majorité des villages. Ce type de zonage permettra le maintien du patrimoine de qualité dans les villages si aucune activité agricole n'est présente à proximité. C'est pourquoi un diagnostic a été réalisé de façon à permettre, là ou c'est possible, les changements d'affectation pour les bâtiments traditionnels en pierres témoins de l'architecture traditionnelle vendéenne de la fin XIX<sup>ème</sup> début XX<sup>ème</sup> siècle.



## 8- PRESERVER LES ZONES NATURELLES

La commission a délimité de vastes zones N à l'intérieur desquelles toute construction est interdite. La commune de Saint Vincent bénéficie du passage du Petit Lay sur tout le côté Nord de la commune, le côté Ouest marque également le paysage commune, grâce à un affluent du Petit Lay.

On l'a vu, ce secteur est concerné par les risques d'inondation ; la zone N reprend donc ses délimitations, en étant plus généreux de façon à reconnaître les qualités paysagères du vallon au Nord du bourg.

Certains ensembles boisés ont été repérés au titre des Espaces Boisés Classés (Articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ou au titre du L. 123-1-7°.

- Au Nord / Nord-Est de la commune pour une surface de 13 hectares environ. Ces espaces sont également classés en zone N.
- Le long de l'ancienne voie ferrée. Une végétation « naturelle » s'est développée depuis l'arrêt de la voie ferrée. Aujourd'hui, ce site est utilisé par des cheminements piétons. Il est aujourd'hui important de préserver ces bosquets. Par endroits, ils retiennent également les talus et limitent l'érosion des sols.
- Le Parc du château des Fontaines. Ce parc de plus de 6 ha est situé dans le bourg et constitue un ensemble paysager et historique important. Le classement du parc a d'ailleurs été demandé aux services des Monuments Historiques.
- Au village de la Petite Mairie, un ensemble boisé a été repéré de façon à créer une transition avec le parc du Château des Roches Filées situé sur Saint Germain de Princay. Ce boisement est également classé en N.
- Au Village de l'Aubraie, de façon à préserver les abords des anciens Fours à chaux.

**Au Total les ensembles boisés, classés au titre du L. 130-1 du Code de l'Urbanisme représentent une superficie de 25.13 ha soit 3.5 % de la commune.**

De façon à préserver l'identité bocagère de la commune, la majeure partie des haies a été recensée et protégées. Elles sont identifiées au titre du L. 123 1 -7° du Code de l'Urbanisme. Pour pouvoir être supprimées, une déclaration préalable sera nécessaire. En cas de destruction manifestement volontaire de haies bocagères indiquées au plan, la commune pourra exiger la replantation de haies d'aspect bocager.

Par exemple, au Nord de la commune, dans la partie la plus vallonnée les haies protégées sont plus importantes de façon à limiter le ruissellement des eaux.

L'impact des choix opérés par la municipalité est repris dans le tableau suivant.



## TABLEAU DE SYNTHESE : CONSEQUENCES DE L'URBANISATION ET MESURES COMPENSATOIRES

INCIDENCES	NATURE ET IMPACTS	MESURES COMPENSATOIRES
<p><b>Sur les milieux naturels et les paysages</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'augmentation de l'urbanisation entraîne de fait une atteinte aux milieux naturels.</li> <li>■ Extension de l'urbanisation :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- au Nord de la commune, aux abords du cimetière</li> <li>- de part et d'autre du vallon d'Esterlanges</li> <li>- sur la route de Saint Cécile dans une perspective de plus long terme</li> </ul> </li> </ul>	<p>Les Choix opérés par la municipalité entraînent une atteinte mesurée sur les espaces naturels, favorisant là où c'est possible la restructuration urbaine. Le choix de la municipalité de maîtriser le rythme de croissance limite l'impact sur le paysage de la construction.</p> <p>Le développement de la commune se cale par rapport au développement démographique qu'elle a connu ces dernières années et s'intègre dans une perspective de développement industriel du canton de Chantonmay (zones d'activités en cours de réflexion sur les communes voisines).</p> <p><b>Extensions urbaines :</b></p> <p>Le développement urbain de part et d'autre du vallon d'Esterlanges constitue le développement prioritaire de la commune dans un moyen terme. Le développement de ces futurs quartiers s'intègre dans une réflexion globale de l'aménagement du vallon. Les futurs équipements communaux seront tous situés dans ce vallon, et la mise en place de liaisons piétonnes pour les relier participent à sa mise en valeur. La Fontaine dans ce cadre joue son rôle de point de ralliement.</p> <p>L'impact sur le milieu Naturel sera limité par le recours à l'urbanisation de quartiers (rue de Malvoisine) de façon plus dense, pour limiter la consommation d'espace (imposé via une orientation spécifique).</p> <p>Le pendant à ce site pourra accueillir un développement plus « classique » afin de créer une transition avec le tissu urbain existant.</p>



		<p>Identification et préservation des entités paysagères et boisée de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc privé dans le bourg</li> <li>- ancienne voie ferrée</li> <li>- abords du château des Roches Filiales sur Saint Germain de Princy</li> <li>- boisements au Nord de la commune</li> <li>- identification de la vallée du Petit Lay et limitation stricte des constructions dans ce secteur en raison du caractère inondable de la vallée.</li> <li>- Préservation des haies bocagères notamment dans la partie Nord de la commune (aspect bocader et vallonné du site au contraire de la partie Sud de la commune qui possède un aspect de plateau céréalier – la boutonnière de Chantonmay)</li> <li>- Identification des éléments de patrimoine (murs et logis)</li> </ul> <p>Possibilité de préservation du patrimoine ancien dans les villages en encourageant à la réhabilitation s'il n'y a plus d'activités agricoles à proximité (identification des granges à réhabiliter (ex la Mairie) ou ancienne gare de Tramway le long de la RD 137).</p>
<p><b>Traitement des eaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Imperméabilisation</b> des sols.</li> <li>■ <b>Qualité des eaux</b> modifiée par la réalisation de nouvelles zones d'habitation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Assainissement</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schéma modifié à l'occasion du PLU (pour tenir compte des nouvelles constructions).</li> <li>- Création d'une station de lagunage au Nord Est du bourg de façon à améliorer le rejet des eaux usées dans le bourg de saint Vincent (peu de constructions dans le bourg sont au Normes sanitaires)</li> </ul> </li> <li>■ <b>Respect des 7 objectifs vitaux du SDAGE et du SAGE du Lay.</b></li> </ul>
<p><b>Activité agricole</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Développement de l'urbanisation</b> au dépend de l'activité agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Possibilité de développement des d'exploitations : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le classement en A a été réservé aux bâtiments à vocation agricole (y compris les maisons d'exploitants (ex : bâtiments rue de Meslon).</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Il ne reste plus que deux sièges d'exploitation sur la commune. Néanmoins, les terres sont également exploitées par des agriculteurs venant d'autres communes justifiant le classement en A des meilleures terres notamment au Sud de la commune sur le Plateau.</b></p>



	<p>■ <b>L'augmentation de l'urbanisation</b>, génère des flux plus importants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le caractère concentré des zones soumises à la construction devrait limiter les déplacements. Des circulations douces ont été prévues par exemple pour permettre aux enfants de relier le restaurant scolaire sans prendre les voies structurantes.</li> <li>■ Liens piétons entre les quartiers (secteurs rue de Meslon et secteur cimetière par exemple ou entre les deux zones 2 AU à l'Ouest du bourg.</li> <li>■ Limitation stricte des constructions dans les villages (pas de village constructible pour de nouveaux logements). Une urbanisation incontrôlée de la construction dans les villages en zone rurale augmenterait les déplacements et les coûts de voiries (entretien plus fréquent et élargissement nécessaires) et réseaux. Une telle politique serait contraire au principe de développement durable adopté par la loi SRU (augmentation des déplacements signifie, augmentation de la pollution, augmentation des risques, augmentation de la fréquence d'entretien de la voirie...).</li> <li>■ Réseau de cheminements piétons le long de la vallée d'Esterlanges et de l'ancienne voie ferrée</li> <li>■ Modes de circulation doux prévus dans le bourg pour relier les principaux équipements de la commune.</li> </ul>
--	--	---

### Sur les déplacements

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme de la commune Saint Vincent Sterlanges respecte les dispositions de l'art. L. 121-1 1° du Code de l'Urbanisme car une attention toute particulière a été portée **l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains, et ruraux. Les hypothèses de développement ne sont pas démesurées et correspondent au rythme démographique attendu ces prochaines années dans le canton (cf. PLH).**

L'identification des ensembles boisés de la commune et de la vallée du Petit Lay participe également à cet objectif.