

La densification des zones urbaines de Saligny

Saligny-Vendée 85



Aymeric LOISY
Stage de découverte
DA3-PIND-2013

Tuteur : Didier BOUTET

La densification des zones urbaines de Saligny

Saligny-Vendée 85



Aymeric LOISY
Stage de découverte
DA3-PIND-2013

Tuteur : Didier BOUTET

Avertissement

- Le PIND¹ est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

¹ Projet INDividuel de 3^{ème} année au département aménagement

Remerciements_____

Je tiens à remercier les personnes suivantes pour leur contribution à mon projet ainsi que pour leurs conseils :

- J. ROTUREAU, Maire de la commune de Saligny,
- C. HAMEL, ancien Maire de Saligny, président de l'association « Les amis de Saligny »,
- S. GUITEL, professeure associée à l'école Polytechnique de l'Université de Tours, urbaniste qualifiée,
- D. BOUTET, professeur et chercheur à l'école Polytechnique de l'Université de Tours, tuteur de ce projet,
- D. LOISY, adjoint à l'urbanisme aux Lucs sur Boulogne, membre du Syndicat Intercommunal Yon et Vie et de la commission de révision du S.Co.T.²

² Schéma de Cohérence Territoriale

Sommaire :

<i>Introduction</i>	7
<i>I. Saligny, une commune attractive librement urbanisée</i>	9
A. Une étendue bocagère à proximité des réseaux de transport	9
B. La gestion d'une commune active	16
C. Un patrimoine foncier sous pression	19
<i>II. Les espaces de la densification</i>	27
A. Pourquoi les gens viennent-ils à Saligny ?	27
B. Quels sont les espaces densifiables ?	29
C. Les limites et obstacles actuels à la densification	36
<i>III. A quelle vitesse la commune va-t-elle engager le mouvement de densification ?</i>	43
A. Quels scénarios la commune peut elle envisager ?	43
B. Quelle est l'utilité de faire évoluer l'urbanisme aujourd'hui ?	46
C. Combien de temps la commune pourra-t-elle accueillir de nouveaux habitants au sein de ses parties urbaines existantes ?	49
D. L'évolution nécessaire du S.Co.T. et du P.L.U.	50
Conclusion	53
Bibliographie et sitographie	55
Index des sigles	58
Annexes	59
Table des matières	66

Introduction :

La densité démographique française est deux à trois fois plus faible que celle de nos voisins italiens, allemands, belges ou anglais. Elle mesure un rapport entre la population et la surface au sol, ou un rapport entre le bâti et la surface au sol. La France est le pays de l'Europe qui a la plus forte croissance démographique, de sorte que la demande d'habitat reste soutenue. Lorsqu'une situation géographique devient avantageuse pour vivre et travailler, la nécessité d'accueillir les nouveaux arrivants est naturellement primordiale. Dans l'Ouest de la France, la Vendée est un département plutôt dynamique où les emplois manquent moins que dans la majorité du reste de l'hexagone. Ce département au littoral attrayant, est également dynamique en arrière pays. Le foncier y est plus abordable et les réseaux permettent facilement de parcourir les espaces. Dans ce cadre, le département est caractérisé par une progression démographique continue : sur 30 ans, entre 1968 et 1999, la Vendée a gagné 120 000 habitants soit une progression de 28% de sa population contre 17.7% au niveau de l'hexagone. Victime de son attractivité, la pression foncière s'accroît et les prix de l'immobilier grimpent. Entre 2000 et 2008, 71 689 logements ont été autorisés, de 63 à 77% en maisons individuelles. De plus, cet accroissement n'est pas terminé, à l'horizon 2015 la D.R.E.A.L.³ des Pays de la Loire évalue les besoins de logements de la Vendée à plus de 5 500 par an. Il convient de différencier les constructions vendéennes selon leur usage. La grande majorité des logements secondaires sont localisés à proximité du littoral. Le paradoxe est tel que depuis la loi Solidarité sur le Renouvellement Urbain de 2000, il n'y a jamais eu autant d'étalement urbain ! L'observatoire de la ville indique

que 60 000 hectares de terres agricoles disparaissent sous l'effet de l'urbanisation chaque année. En Vendée, les différents projets d'aménagement consomment en moyenne 1650 hectares de foncier par an, pour l'essentiel au détriment des espaces agricoles. Cette consommation est donc deux fois supérieure à la moyenne française !

Au Nord de la Roche sur Yon, la petite commune rurale de Saligny n'a jamais connu une aussi forte densité de population et elle est de plus en plus dépendante de l'usage de la voiture. Ainsi, du point de vue communal comme départemental, l'aménagement contemporain a pour objectif de développer la centralité afin d'utiliser les transports doux. Les communes doivent rester connectées au réseau national voire européen affirme le géographe M. LUSSAULT à l'issue du travail de recherche Territoires 2040 de la DATAR⁴. L'espace libre est encore vaste au sein de ce paysage de bocage, en revanche il tend à diminuer nous précise la chambre d'agriculture. Afin de rendre possible cette cohabitation de l'urbain en milieu rural, cette étude vise à comprendre comment la venue de nouvelles populations pourrait ne pas effacer les parcelles agricoles. La commune de Saligny détient un potentiel foncier non exploité d'une valeur importante. A l'heure où le conseil général de la Vendée revendique l'élaboration du P.V.U.⁵ et que le pays Yon et Vie révisé sont S.Co.T., il est temps de faire progresser les modes d'habiter et de prévoir l'avenir avec une plus grande maîtrise du foncier. Typiquement une propriété de Saligny est aujourd'hui composée d'une parcelle de 300 à 800 m², comprenant une maison de plain pied. Il y a généralement un

³ Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

⁴ Délégation de l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale

⁵ Plan Vendée Urbanisme

petit jardin. On y accède par un lacet de routes secondaires. Est-ce que ce modèle d'accession individuel à la propriété va perdurer ? Est-ce qu'il ne présente pas déjà quelques inconvénients ? L'habitation est le lieu de base de la vie d'une famille. Ainsi, si l'on veut comprendre les formes des résidences, on se doit de comprendre les manières d'habiter.

L'objet de ce dossier est d'analyser la manière d'habiter à Saligny, de découvrir les potentialités de ses espaces urbains. Ce travail décrit plusieurs organisations permettant de lire l'avenir avec une analyse adaptée. Avant de construire un autre lotissement sur une parcelle agricole, ne pourrait-on pas se

retourner vers les espaces urbains pour les densifier ? Ce dossier questionne ces espaces pour comprendre leur fréquentation. Est-ce que les habitants souhaitent vivre au sein d'un espace vivant, dense, ou préfèrent-ils une maille urbaine plus lâche, avec des jardins étendus ? Tous les acteurs de l'aménagement foncier vendéen sont concernés. La densification urbaine semble être le défi de demain qui n'a pas de recette miracle. De nombreuses opérations sont possibles, permettant à l'habitant de jouir d'un cadre de vie rural tout en permettant aux agriculteurs d'y exercer leur métier.

Photographie 1: Les différents types d'habitations sur la commune de Saligny, réalisation: A. LOISY



Photographie 2 : le paysage urbain autour du centre bourg nord de Saligny, 2013, réalisation: A. LOISY





Carte 1 : Saligny en France,
source : location- et-vacance.com

I. Saligny, une commune attractive librement urbanisée

A. Une étendue bocagère à proximité des réseaux de transport

1. La situation

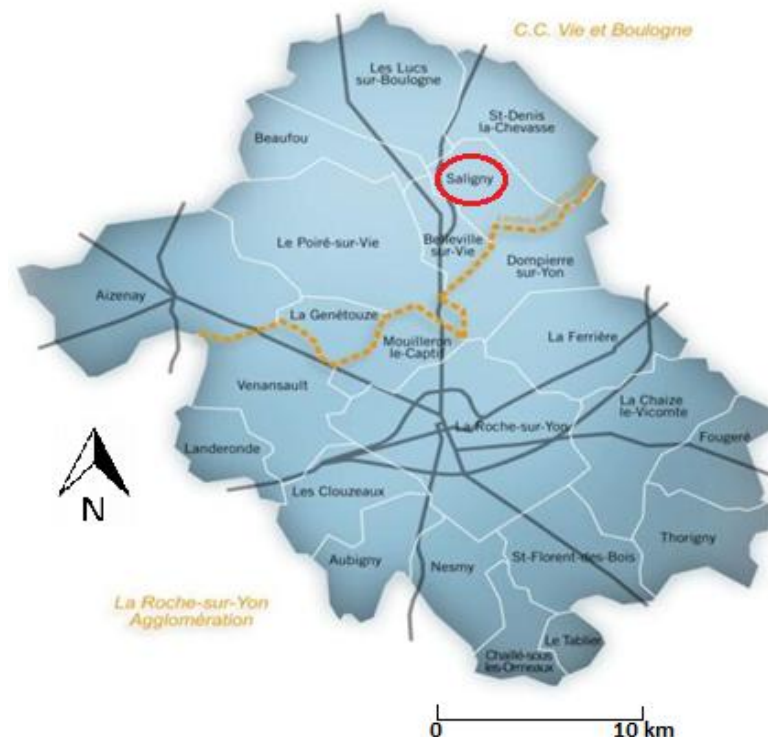
La commune de Saligny se situe dans la région des Pays de la Loire, au sein du département de la Vendée. Positionnée entre les Sables d'Olonne et Nantes, plus précisément à 15 minutes de la Roche sur Yon (Chef lieu du département), Saligny bénéficie d'une facilité d'accès aux réseaux routiers et ferroviaires. Ce vaste territoire s'étend sur 23.4 km², entre les communes des Lucs sur Boulogne et de Beaufou au Nord, de Belleville sur Vie à l'Ouest, de Dompierre au Sud et de Saint Denis la Chevasse à l'Est. Il est parcouru par un petit cours d'eau selon un axe Sud-Est, Nord-Ouest: la Boulogne. On identifie un territoire rural, vallonné et de bocage.

Carte des réseaux de transport vendéens en 2013



Carte 2 : Saligny au sein des réseaux de transports vendéens, source : visite-la-france.fr

Carte des communes du pays Yon et Vie en 2013



Carte 3 : Pays Yon et Vie, comprenant Saligny, source : paysyonetvie.fr

La commune est dotée d'un P.L.U.⁶ (plan de zonage en annexe page 60 de ce dossier) depuis 2005 sur lequel on identifie clairement le territoire. Le croquis de la page 11 synthétise ces données. Selon un axe Nord-Sud, la rocade et la voie ferrée imposent une limite franche entre le Nord Est urbanisé et le Nord Ouest agricole. La Boulogne et ses affluents, valorisés de part et d'autre par la communauté de commune Vie et Boulogne (carte page 9) forment un tracé sinueux du Nord au Sud permettant de distinguer là aussi, le bocage à l'Est des zones urbaines à l'Ouest. La Boulogne et ses affluents dessinent une coulée verte accueillant de la verdure au centre bourg de Saligny. Dans la courbe de la voie rapide (confère à la capture d'écran ci-dessous), selon un tracé rectiligne, l'ancienne route nationale traversant Saligny est longée par des entreprises, visibles depuis la voie rapide. Enfin, entre la rocade et la coulée verte, le bourg de cette commune forme un tissu pavillonnaire étendu sur 78 hectares. Deux taches urbaines organisées en village rue sont observables sur la route de Dompierre au Sud et celle de Saint Denis la Chevasse à l'Est.

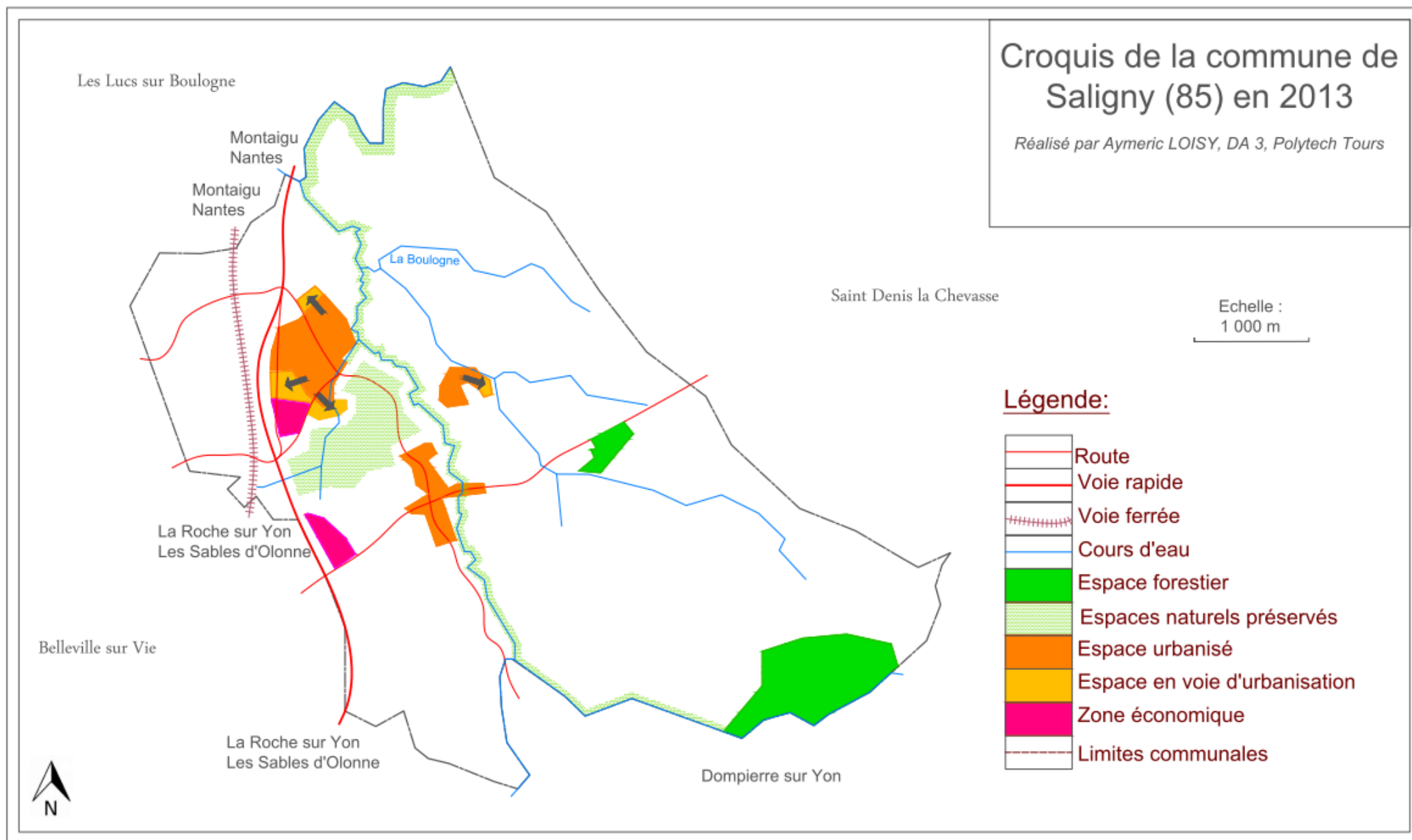


Capture d'écran 1: Photo aérienne de la principale zone urbaine de Saligny en 2009, source : géoportail.fr

Carte 4 : Limites et parcellaire cadastrales de la commune de Saligny, réalisation : A. LOISY, source : le Conseil général de la Vendée



⁶ Plan Local d'Urbanisme



Croquis 1: L'extension des espaces résidentiels de Saligny en 2013, réalisation: A. LOISY

2. Utilisation des sols

Au sein du bas bocage vendéen, les sols bruns de Saligny sont propices à l'agriculture. Le bourg ancien est situé sur un massif granitique creusé de part et d'autre par les affluents de la Boulogne. Cette rivière est mise en valeur par la communauté de communes Vie et Boulogne, qui incite les municipalités à créer des zones naturelles sensibles aux abords du cours d'eau. La topographie des lieux, impose de petites parcelles entourées de haies bocagères même après les remembrements qui ont réorganisé les terres des années 1970 à 2000. Les élevages bovins composent la majorité des polycultures produisant du lait et de la viande.



Photographie 3: Ferme à la périphérie est de Saligny, près de la Rétière, 2013, réalisation: A. LOISY

3. Historique de la commune

Cette commune était une paroisse très prospère de plus de 1200 habitants en 1639 quand fut construit le prieuré en face de l'église. A l'époque, le prieur de Saligny supervisait la paroisse de Belleville sur Vie, une commune limitrophe, qui ne comptait que 250 habitants, et disposait d'une dizaine de prêtres ou chapelains. Pendant la révolution, Saligny subit, comme d'autres paroisses, bien des dommages. Charette était à Saligny au mois de janvier 1794 quand il apprit la prise de Noirmoutier. Saligny est restée une commune rurale pratiquante comme le montre la photographie ci-contre. Le bourg n'a jamais été très vaste puisque la population était dispersée au sein des hameaux, il y a donc peu de traces d'anciennes constructions. La révolution industrielle française puis l'exode rural ont dépeuplé la commune passant de 1200 habitants en 1900 à 900 habitants en 1960. Les fermes trop petites divisaient les familles qui quittaient cette campagne en quête de travail. Ensuite, les nouveaux modes de déplacement et les dynamiques résidentielles ont fait de Saligny une commune bénéficiant d'une situation géographique valorisante. La proximité des réseaux routiers et l'étendue des terrains constructibles ont alors fait évoluer l'économie immobilière de la commune depuis un demi-siècle. Précédemment, suite à une période de relatif déclin démographique entre 1968 et 1975, cette commune avait connu une légère augmentation de sa population, avec un taux de croissance annuel régulier de +1,5 % jusqu'en 1999. Ensuite, la période 1999/2009 a traduit une forte attractivité avec un taux de croissance annuel qui a atteint 3,7%.



Photographie 4: Reproduction de la grotte de lourdes derrière l'Eglise, années 1960, Saligny, source : C.HAMEL

4. Patrimoine architectural

La richesse de l'histoire de ce haut lieu catholique est visible à travers quelques éléments du patrimoine architectural. Il est important de se pencher sur l'évolution de l'architecture de Saligny dans cette étude puisque nous souhaitons comprendre les manières d'habiter aujourd'hui. A quelques pas de l'église figurent quelques bâtiments témoignant de l'activité passée dans le hameau :

- Maison forte et tour de la Rochette (11, rue de la Croix aux Pages). Cette construction, positionnée en surplomb du ruisseau de la Grange (un affluent de la Boulogne) est une figure incontournable pour pénétrer dans l'ancien petit centre bourg de la commune. Elle indique la rupture entre les constructions du XVI-XVIIème siècle et les lotissements des années 80.



Photographie 5: Maison forte et tour de la Rochette, Saligny, 2013, réalisation: A. LOISY

- L'ancien Prieuré (2, rue du Portallet) date de 1639. Ce bâtiment témoigne de l'activité religieuse importante au XVIIème.



Photographie 6: Ancien Prieuré, face à l'Eglise, Saligny, 2013, réalisation: A. LOISY

- L'église style néogothique reconstruite dans les années 1859-1888 a été financée pour l'essentiel par le Conseil de fabrique (organisme des paroissiens pour gérer leur église) et une aide de l'Etat, la commune n'ayant pu apporter de financement. Les pierres de granite nécessaires au nouvel édifice, ont été extraites de petites carrières ouvertes dans les rochers autour du bourg. Certains matériaux ont été récupérés de l'ancien édifice, devenu trop petit. Elle est un symbole de la commune, un repère dans l'horizon. Sous l'église, vers le ruisseau, fut creusée une imitation de la Grotte de Lourdes.



Photographie 7: Eglise catholique de Saligny, 2013, réalisation: A. LOISY

Analyse de l'évolution du bâti, l'exemple de l'école primaire :



Afin de comprendre la manière de vivre dans cette commune, il est intéressant de comparer l'évolution des écoles primaire/maternelle, en accord avec les manières de vivre à chaque époque. On verra par la suite que cette analyse chronologique a des liens étroits avec la manière d'habiter.

La première photographie date de 1913, date de création de cet établissement. L'école élémentaire catholique imposait une séparation entre les élèves filles et garçons. Cette bâtisse privée catholique abritait les enfants de la commune. Elle comprend un rez-de-chaussée et un grenier. On y accédait par des chemins en terre depuis la campagne. Elle existe toujours mais elle est aujourd'hui mixte et pourvue d'un parking automobile. Des enfants en classe de maternelle y étudient également.

La seconde est l'école publique du Sablier du frêne. Aujourd'hui transformée en centre de loisirs et pôle d'accueil des associations salignaises, elle est composée d'une maison à étage et d'un bâtiment plus moderne économe en énergie, réalisés dans les années 2000. Ce dernier est de plain pied, sur la partie droite du dessin.

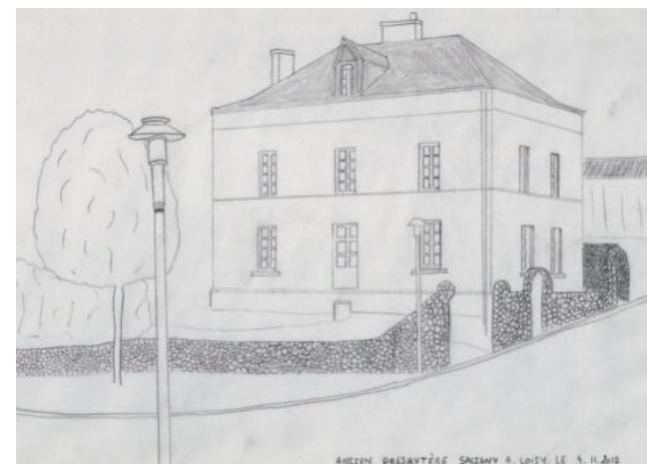
Enfin, la nouvelle école du Sablier du frêne, achevée en 2012 fait état d'une architecture très moderne. Le toit terrasse accentue la faible hauteur du bâtiment de plain pied. Un parking à double voies permet aux parents de venir chercher leurs enfants en voiture en effectuant peu ou pas de créneaux.

Ainsi, les écoles sont de plus en plus basses, avec un accès de plus en plus facile par la voiture. Lorsque l'on compare les deux dernières constructions de l'école du Sablier du frêne, l'emprise du bâtiment est quasiment identique. En revanche, les parties récentes de ces bâtiments ont pour volonté d'économiser l'énergie qui coûte cher aux collectivités. Voyons à présent le lien étroit avec les espaces habités.

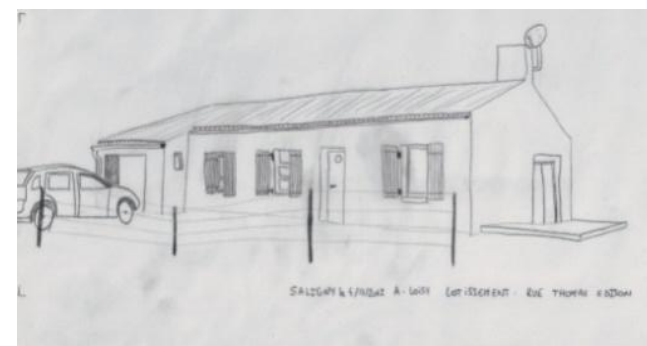
En ce qui concerne les espaces résidentiels, cette commune s'insère dans un cadre typiquement vendéen. Les bâtiments ayant moins de 50 ans sont essentiellement de plain pied, les plus anciens comprennent au moins un étage. Quelques bâtiments hauts remarquables (R+2) sont des anciennes maisons bourgeoises. Ces constructions droites, dressées en cœur de bourg s'étendent sur une faible superficie de sol. Elles sont en pierre, surplombées d'une couverture en ardoise et de larges cheminées, s'était un signe de distinction, de richesse lorsqu'elles furent construites dans les années 1900. Les photos anciennes que l'ancien maire de la commune a fournies en page 39, indiquent que l'on accédait à ces maisons par d'étroites ruelles. Les autres maisons hautes étaient celles des agriculteurs qui stockaient leurs denrées à l'étage, au sec.

Parmi les résidences plus récentes, on trouve essentiellement des maisons de plain pied, quelques unes ont un sous sol. Construites en parpaing crépi, elles abritent généralement trois à quatre chambres, un salon, une cuisine, une salle de bain, un débarras et un garage. Généralement d'une superficie de 100 à 150 m², elles sont couvertes d'un toit en tuiles et parfois d'une cheminée. Les terrasses, qu'il est important d'observer dans ce dossier, apportent un lien entre l'intérieur de la bâtisse et le jardin qui est primordial. En général située sur la partie arrière des maisons, la terrasse permet une jouissance privative de son tènement. En Vendée, les constructions sont traditionnellement sans étage, cela fait partie de la culture des habitants et de l'identité du territoire. Aujourd'hui ce critère est maintenu afin de garantir l'accès aux logements par les personnes à mobilité réduite.

Tout comme les écoles, les logements résidentiels actuels ont une architecture différente de celle des années 1900. Aujourd'hui, on construit des maisons de plain pied, uniquement en tuiles, accessibles par de larges rues.



Croquis 3: Ancien Presbytère, Rue de la Croix aux Pages, Saligny, réalisation: A. LOISY



Croquis 2: Maison typique d'un lotissement de Saligny, réalisation: A. LOISY

B. La gestion d'une commune active

1. Les équipements et la vie à Saligny

Avec des équipements rudimentaires, à savoir une bibliothèque, une salle polyvalente, un foyer des jeunes, un complexe sportif, un centre de loisirs, des aires de jeux et bientôt une salle omnisport cette petite commune est tournée vers l'accueil de familles. Les autres équipements dont elle bénéficie sont en dehors des limites municipales, géré par la communauté de communes Vie et Boulogne. Les quelques services privés qui animent le centre bourg au quotidien sont : le boulanger, le tabac-presse et le coiffeur. Cependant, cet espace est dynamisé par une quinzaine d'associations qui montrent que les habitants sont actifs. Entre sports et loisirs de plein air, la commune est originale pour son rassemblement annuel accueillant plusieurs milliers de personnes : « La course à la Brouette ». Les spectateurs se pressent pour voir une vingtaine de brouettes effectuer une course de folie durant trois heures sur un parcours de 500 m. Les uns parcourant plus de 50 km à une vitesse folle, les autres se disputant la plus belle brouette, ou la plus animée : un véritable challenge ! Cette manifestation est organisée depuis 1984 par le comité des fêtes de Saligny, le 15 août. Un feu d'artifice et des chapiteaux sont mis en place à cette occasion.



Photographie 8: Course à la Brouette de Saligny, le 15 août 2010, source: comitedesfetessaligny.fr

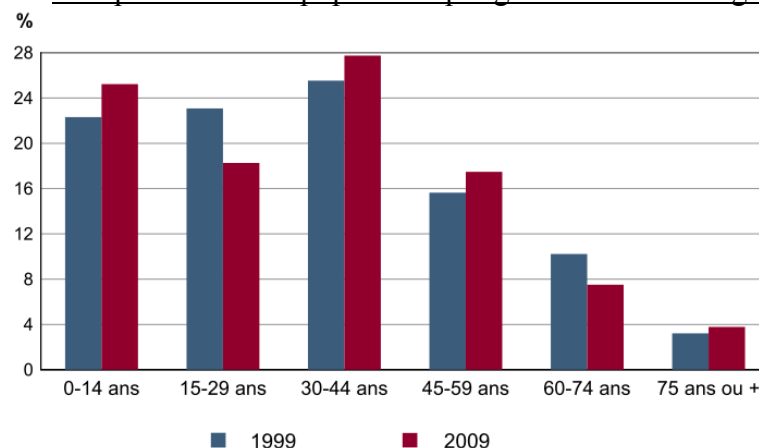
2. Une population jeune et dynamique

La population de Saligny croît régulièrement depuis les années 1980. En 2009, cette commune comptait 1 709 habitants (Source : INSEE, RP 2009), 523 de plus qu'en 1999, soit une évolution importante de +3.6%. Cette rapide progression est en partie due à la construction de la deux fois deux voies reliant Nantes à la Roche sur Yon, en passant par Saligny, en 1989. Les communes limitrophes enregistrent également les mêmes progressions. Saligny est l'une des plus petites communes de la communauté de communes. Par exemple, en 2009, Belleville sur vie comptait 3 755 hab., les Lucs sur Boulogne comptait 3 251 hab., Beaufou comptait 1 154 hab. ...

3. De plus en plus d'habitants

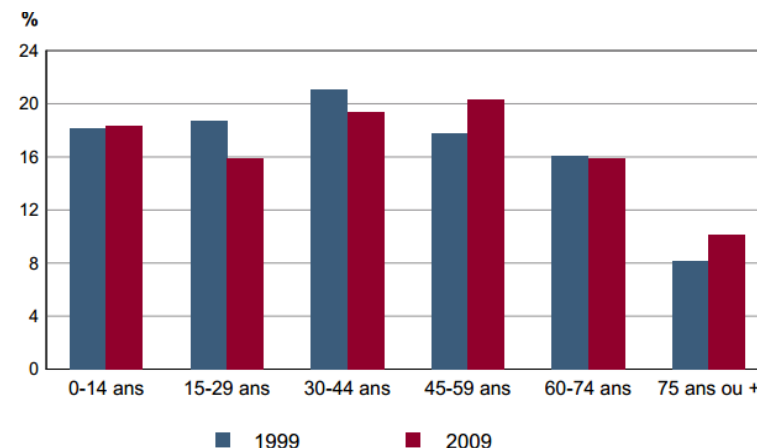
En 2009, les enfants (0 à 14 ans) sont nombreux dans la commune, ils représentent près de 25% des habitants (Confère à la figure 2 ci-dessous) alors que cette population est de 18% seulement dans le département (confère à la figure 1 ci-dessous). A l'opposé, les personnes qui ont 75 ans ou plus ne représentent que 3,9% de la population contre 8,9% dans le département. Saligny appartient à l'arrondissement de la préfecture du département : la Roche sur Yon. L'arrondissement regroupe 230 386 habitants avec une densité de 92 habitants au km². La population de Saligny en représente donc moins de 1%. De 1990 à 1999, l'arrondissement a gagné 13 334 habitants. En même temps, la population du département (539 664 hab.) a gagné 30 308 habitants. On est ici dans le cas d'un département attractif qui comprend un arrondissement d'arrière pays plutôt attrayant lui aussi. Malgré quelques disparités, le milieu est faiblement peuplé, ce qui correspond à des espaces ruraux. En revanche, la forte concentration de jeunes actifs permet de comprendre le dynamisme entrepreneurial qui s'y déroule.

Comparaison de la population par grande tranche d'âge la Vendée par rapport à celle de Saligny en 1999 et 2000



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Figure 2: Population par grande tranche d'âge à Saligny, source: INSEE



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Figure 1: Population par grande tranche d'âge en Vendée, source: INSEE

4. De jeunes actifs salariés qui travaillent hors de Saligny

Parmi les 1185 habitants de la commune, 614 sont actifs : 345 hommes et 269 femmes. En 2009, le recensement faisait état d'un taux de chômage de 5.1% soit un taux très inférieur à celui connu dans l'hexagone de 10.6% (en 2009). Une petite minorité de ces actifs exerce dans la commune ; 466 personnes vont travailler en dehors. Sur la commune, le milieu agricole est fortement représenté avec 26% des sièges sociaux d'entreprises.

Dans l'arrondissement le taux de chômage est de 7,8%, il est de 9,7% dans le département. On comprend alors que Saligny est un lieu de vie plus qu'un lieu de travail pour la majorité de ses jeunes habitants. Au sein d'un arrondissement dynamique, cette commune rurale comprend un nombre conséquent de salariés, peu de dirigeants. Les quelques entreprises que concentre la commune sont des petites unités, employant moins de 10 salariés, en grande partie dans le secteur de l'agriculture, la sylviculture et la pêche. (Confère figure 3 ci-contre) Par ailleurs, il faut bien souligner que 80% des actifs sont titulaires d'un emploi sous contrat à durée indéterminée ou titulaires de la fonction publique ce qui permet de comprendre que les ménages puissent avoir un accès facilité à la propriété. (Les banques accordent plus aisément des prêts aux actifs titulaires de ces contrats de travail qu'aux autres)

Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2010

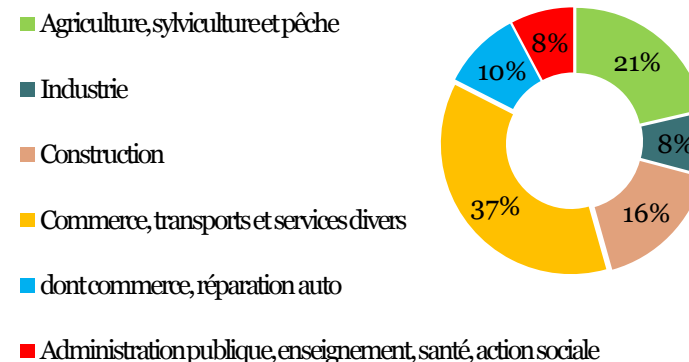
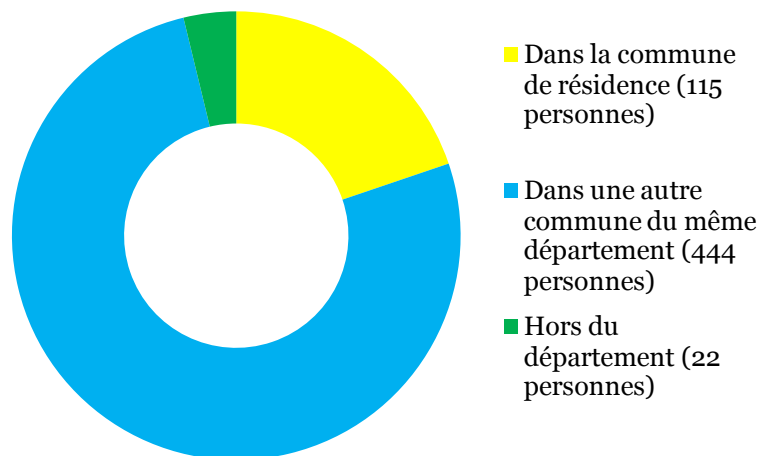


Figure 3: Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2010 à Saligny, réalisation : A.LOISY, source: INSEE

Où vont travailler les habitants de la commune ?



Ainsi, Saligny est une ville peu touchée par le chômage. Les emplois salariés et agricoles sont très importants comparativement aux moyennes nationales. La figure ci-contre nous indique que la grande majorité des actifs travaillent hors de la commune. Le revenu net moyen déclaré par ménage et par an est de 21 922€, ce qui est relativement haut pour une population plutôt salariale ayant une faible imposition. A Saligny l'impôt par foyer fiscal s'élève à 430€ contre 642€ en moyenne en Vendée. Etant donné ces conditions de vie moins onéreuses, la commune est attractive.

Figure 4: Répartition du lieu de travail des habitants de Saligny, réalisation : A. LOISY, données : INSEE RP 2009

C. Un patrimoine foncier sous pression

1. Un habitat peu onéreux

« Vendée, une démographie apportée.

Depuis plus de onze ans, la Vendée fait preuve d'un remarquable dynamisme démographique, avec une population de 635 000 habitants, en croissance de 1.5% chaque année. C'est le rythme le plus élevé des cinq départements de la région, qui le place au 3^{ème} rang national. Toutefois, ce chiffre s'explique davantage par l'excédent des arrivées (85%), notamment des retraités en villégiature, que par une croissance endogène. »

3 752 000 habitants dans les Pays de la Loire. Quotidien Ouest France, mercredi 2 janvier 2013, INSEE

En 2009, la commune comprenait 653 logements: 620 résidences principales et 15 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 18 logements sont recensés vacants). Il y a seulement 4 appartements, le reste des logements sont des maisons. De plus, la grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 77,6% des ménages.

Le parc de logements est ancien : 296 seulement ont été construits après la dernière guerre (1945), soit une proportion de 66,4% de l'ensemble. Les données du cadastre indiquent que depuis 1989, date de la mise en circulation de la deux fois deux voies reliant Saligny à Nantes et la Roche sur Yon, ce sont 124 maisons qui ont été construites dans les parties urbaines de la commune. Sur l'ensemble de la commune, cela représente 607 constructions. Attention, ces constructions font état de la demande d'un permis de construire mais n'indiquent pas la création d'une maison entière, cela peut aussi renvoyer à l'élaboration d'un agrandissement, d'une construction lourde, d'une réhabilitation... Ces données ont été fournies par le service des impôts de la Roche sur Yon.

D'autre part, le nombre moyen de personnes occupant un logement tend à diminuer selon l'INSEE⁷. De nombreux facteurs peuvent l'expliquer : le nombre croissant de divorces impliquant moins de personnes par foyer, le vieillissement de la population... : c'est la décohabitation. Selon le dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement de P. MERLIN et F. CHOAY, on a longtemps considéré qu'une occupation « normale » correspondait à une personne par pièce habitable (les statistiques de l'INSEE sont établies sur cette base). A Saligny, les grandes demeures, celles comprenant 5 pièces ou plus représentent près de 56 % des résidences principales, ce qui est avantageux pour les familles. Les renseignements statistiques concernant les installations sanitaires et le mode de chauffage nous indiquent que les équipements sont généralement individuels, très rarement collectif. Il faut observer ici une tendance à la privatisation des résidences, au chacun chez soi contrairement à ce que l'on observe dans certaines moyennes et grandes villes, là où les réseaux de chauffage peuvent être communs à plusieurs propriétés.

⁷ Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

Avec un nombre moyen d'occupants par résidence principale en baisse, la densité de la commune de Saligny est de 73 hab. / Km² (INSEE 2009). Une forte proportion de la population salignaise est composée de jeunes ménages avec des enfants en bas âges. Ces individus s'installent en vue d'accéder à la propriété. En 2009, seuls 14 H.L.M.⁸ sont répertoriés sur la commune, abritant 28 individus. On est donc très loin des 10% de logements sociaux au sein des communes de moins de 3 500 hab. que voudrait requérir le gouvernement français lors d'une nouvelle loi qui sera discutée au cours de ce printemps 2013 à l'Assemblée Nationale.

Malgré tout, le prix moyen du m² construit n'est pas élevé, il est de 1 630€ en mars 2013. Par exemple, le promoteur immobilier MILCENDEAU vend un terrain de 527m² à 53 500€ et une maison de 107m² comprenant entre autre 3 chambres et un garage de 21m² pour 139 000€ au sein d'un lotissement. Ainsi, 192 500 euros sont nécessaires pour l'acquisition de cet ensemble. Les locations sont elles aussi bon marché puisqu'elles atteignent, pour un appartement comme pour une maison, la modique somme de 7€/m²/mois. Leur prix à l'achat est équivalent à celui des maisons.



Dessin 1: Maison individuelle d'un promoteur immobilier vendéen en 2013, Vendée, source: Milcendeau.fr



Plan 1 : Maison individuelle d'un promoteur immobilier vendéen en 2013, source: milcendeau.fr



Photographie 9: Lotissement aéré Les Hauts de Saligny II, réalisation: A. LOISY

Depuis les années 1990, la commune mandate des promoteurs privés pour la découpe des parcelles urbanisables en lots à bâtir. Pour des raisons économiques, les surfaces sont faibles : de 300 à 700 m², adaptées aux ressources financières des ménages. Il faut sans cesse adapter les découpages parcellaires aux capacités financières des futurs habitants. Cela donne le paysage de la photo ci-contre.

⁸ Habitats à Loyers Modérés

Au sein des communes avoisinantes, les découpages sont disparates puisque les plus grands terrains sont vendus par les communes réalisant d'elles mêmes le découpage de leur parcelles comme aux Lucs sur Boulogne par exemple : de 400 à 1000 m². Bénéficiant de peu d'équipements, les produits immobiliers se commercialisent moins cher à Saligny que dans d'autres communes pourvues par exemple d'un supermarché, d'une station essence bon marché, de commerçants ...

M. ROTUREAU, Maire de Saligny, « Des parcelles de 400 m² sont proposées aujourd'hui sur la commune car les habitants qui souhaitent accéder à la propriété ont des moyens financiers plus limités que dans les années 80' et ils ont également une autre culture de l'habitat. »

Propos recueillis le 5 janvier 2013 à Saligny.

Depuis les années 1980, les prix du foncier ne cessent de croître. Selon le programme annuel d'intervention 2010-2014 de l'E.P.F.⁹ le prix de vente des terrains a subi une hausse de 8% de 2005 à 2006 qui s'est poursuivie de 7% de 2006 à 2007 puis de 10 % de 2007 à 2008. La pression foncière est visible par la quantité de terrain disponible aux accédants à la propriété. Plus la pression est forte, moins il y a de terrain disponible. En Vendée la taille moyenne des lots est inférieure à la moyenne régionale (en 2010, 932m² contre 1 030m² au niveau régional).

2. Besoins de construire, le calcul du point mort

Il y aura 840 000 habitants en Vendée en 2040 si les tendances démographiques actuelles se confirment durant les 30 prochaines années. Sa population augmenterait ainsi de 1,0 % chaque année, soit plus de 7 000 nouveaux habitants. Avec 240 000 habitants supplémentaires entre 2007 et 2040, la Vendée pourrait ainsi héberger, sans tenir compte des contraintes exogènes qui pourraient modérer ce résultat, une population nouvelle correspondant à plus de 4 fois la population de la Roche-sur-Yon. Elle serait le reflet des migrations résidentielles avec un solde migratoire (résultante des entrées et des sorties du territoire) très important et compris entre 7 000 et 8 000 personnes en moyenne chaque année.

« De plus la Vendée connaîtrait un vieillissement accéléré de sa population, avec une moyenne d'âge de 46 ans en 2040, contre 41 ans en 2007. En particulier, le nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus devrait doubler de 2007 à 2040 pour atteindre 310 000 habitants : les seniors représenteraient alors 36 % de la population vendéenne. En revanche, le solde migratoire est déficitaire dans la tranche d'âge des 20-24 ans, traduisant notamment l'attrait des jeunes vendéens pour la capitale régionale (Nantes) afin d'y suivre leurs études supérieures. »

⁹ Etablissement Public Foncier Vendéen

INSEE, Vendée : 240 000 habitants supplémentaires d'ici 2040, Vincent BONNEFOY et Nicole GICQUAUD

Entre 1999 et 2006, la Vendée enregistre la plus forte évolution régionale avec une progression de population de 1,4% par an (57 378 habitants supplémentaires), soit 0,5 point de plus que la moyenne régionale. Cet accroissement concerne la quasi-totalité du territoire départemental. Sur cette période, la croissance de la population vendéenne est due pour 1,2% au solde migratoire, traduisant ainsi l'attractivité du département. Le solde naturel est également positif (+0,2%).

La rareté du foncier, associée à un accroissement de la pression foncière illustre, notamment sur ces zones tendues, la nécessité de développer de programmes d'accession sociale à la propriété et des programmes locatifs à loyers maîtrisés dans un département touché par la hausse des prix du foncier.

« Une nécessaire gestion de l'espace :

Les différents projets d'aménagement (activité économique, habitat et infrastructures) consomment en moyenne 1650 hectares de foncier par an, cette « artificialisation » du territoire se faisant pour l'essentiel au détriment des espaces agricoles. »

EPF Vendéen, programme pluriannuel d'intervention 2010-2014

Dans ce genre de situation, il est nécessaire de calculer le point mort, le stade à partir duquel le nombre de logements est suffisant pour accueillir les arrivants. La technique du point d'équilibre de l'économiste Guy Taïeb permet de mesurer l'impact de la production de logements sur la croissance démographique. Le point mort est basé sur 4 observations liées aux besoins de logements :

- Le renouvellement ou remplacement de logements
- L'évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants
- Le desserrement des ménages
- La croissance démographique

Le tableau de calcul du point mort, en annexe page 65 de ce dossier confirme plusieurs observations : il y a 18 logements vacants en 2009 (2.7 % des logements) à Saligny ce qui correspond aux 3% nécessaires au fonctionnement des échanges immobiliers que l'on rencontre dans toute commune. De plus, il y a peu de résidences principales qui deviennent secondaires, on observe donc une pression foncière importante. Le taux d'occupation des logements décroît donc il y a peu de renouvellement urbain. Enfin, il faut souligner le remarquable effet démographique : 190 logements ont participé à l'accueil de 523 nouveaux arrivants entre 1999 et 2009. Sur cette période, 19 logements par ans ont été nécessaires pour pallier au manque de renouvellement urbain et au manque de densification. Ces données confirment le fait que la commune s'est fortement développée, selon une extension urbaine importante.

3. Saligny est contrainte de sa situation favorable

Comme nous l'avons vu précédemment, de 1999 à 2009 la commune de Saligny a enregistré une croissance annuelle de population de +3.7%. Cela représente chaque année la nécessité d'héberger 35 individus dus au solde naturel positif (+2.0 %) ainsi que 30 individus provenant du solde apparent des entrées et des sorties sur la commune. Ainsi, la commune se doit d'accroître son parc immobilier afin de permettre aux individus d'aller travailler et d'élargir leur famille. En effet, si on prend du recul, sur les 20 dernières années, la croissance de la commune a été très variable. Cela a fluctué à cause de la création d'une infrastructure routière conséquente, du bon fonctionnement économique des entreprises environnantes, de l'attrait pour un cadre de vie proche de la nature...

Est-ce que ce type de croissance va perdurer ? En décembre 2012, le projet à court terme de création d'un nouveau lotissement au Nord de la commune a imposé une nouvelle conception de sa pratique de l'urbanisme. Comme le montre la figure ci-contre des hypothèses que le P.L.U. affichait en 2005, à savoir 20 nouveaux logements par an, le rythme a été légèrement plus soutenu. La perspective souhaitée par la commune en 2012 étant de freiner légèrement la dynamique pour, sur les cinq années à venir, revenir à une moyenne annuelle de 15 à 17 nouveaux logements créés. Ce lotissement est actuellement en cours de réflexion, s'étendant sur une superficie de 4.60 hectares. La notice explicative de ce projet fait état d'une volonté de densifier ce nouveau lotissement. Les élus jugent nécessaire de passer de 10 log./hect à 15 log./hect minimum. En effet, la municipalité affiche sa volonté au travers d'une O.A.P.¹⁰ qui comprend une analyse de l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En plus de ceci, une charte paysage promeut l'idée de préserver une partie

¹⁰ Opération d'Aménagement et de Programmation

Nombre de nouveaux logements créés

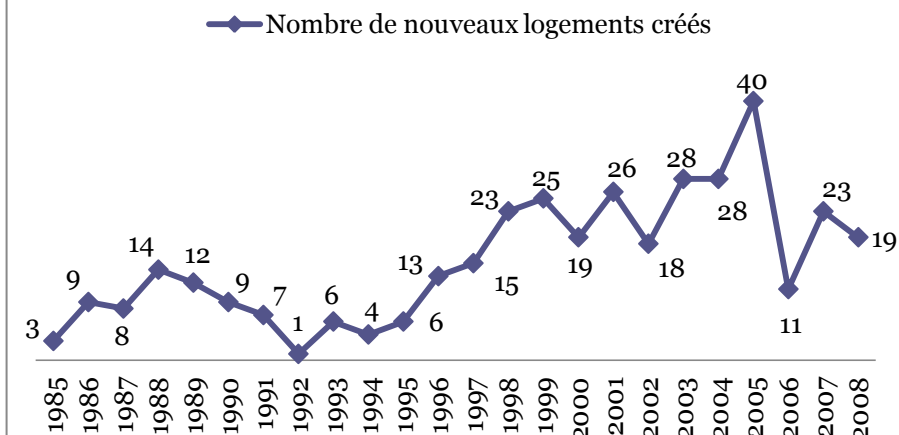


Figure 6: Représentation graphique du nombre de nouveaux logements créés chaque année de 1985 à 2008 à Saligny, Réalisation : A. LOISY, données : Révision du P.L.U. de Saligny décembre 2012

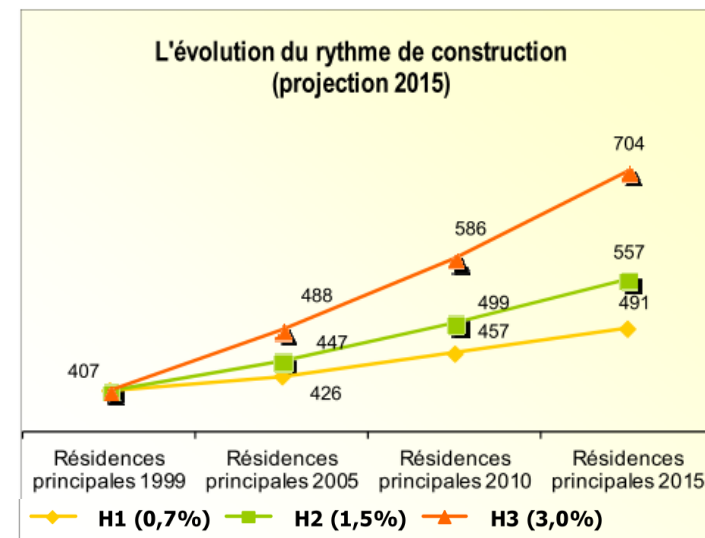


Figure 5 : Projection de l'évolution du rythme des constructions à Saligny de 1999 à 2015, source : Révision du P.L.U. de Saligny décembre 2012

des haies du bocage. Est-ce que cela est suffisant pour préserver les productions agroalimentaires. La dernière projection de ces constructions date de 2005 et elle a sous estimé l'attractivité de la commune.

Lotissement « Les Hauts de Saligny »

« Les travaux de viabilisation de la tranche 3 vont se poursuivre jusqu'en octobre 2012. Le conseil municipal a pris connaissance des premières esquisses et notamment des aménagements de voirie nécessaires à la desserte de ce futur espace d'habitat. »

*Le bulletin communal du second semestre,
Urbanisation du secteur de Bel-Air*

Afin de répondre à ces besoins, la commune pense aussi quelques projets à long terme. Il serait possible de s'étendre à l'est et au Sud afin de centraliser les commerces et services au sein du bourg ancien, sur la place de l'église. Des plans de prévoyance ont été réalisés par la chambre d'agriculture et la commune pour retirer les exploitations agricoles proches du bourg à partir d'autres sièges d'exploitation, plus éloignés des parties urbaines. 17,62 hectares ont été utilisés pour construire des lotissements depuis 2004. En effet, aujourd'hui, la C.D.C.E.A.¹¹ gère l'étalement urbain sur les terres agricoles, ce qui implique une étape supplémentaire avant la construction de nouveaux lotissements. Depuis 2005, le Pays Yon et Vie a passé une convention avec la Chambre d'Agriculture de Vendée pour la mise en place et l'animation d'un observatoire de l'agriculture périurbaine. Le travail consiste à analyser le plus en amont possible les conséquences de l'urbanisation sur l'activité agricole. Par ailleurs, les parcelles agricoles restantes sont utilisées de manières plus intensives dans le but de rééquilibrer les productions.



Photographie 10: Localisation des lotissements salignais créés de 2004 à 2012, source : Révision du P.L.U. de Saligny décembre 2012

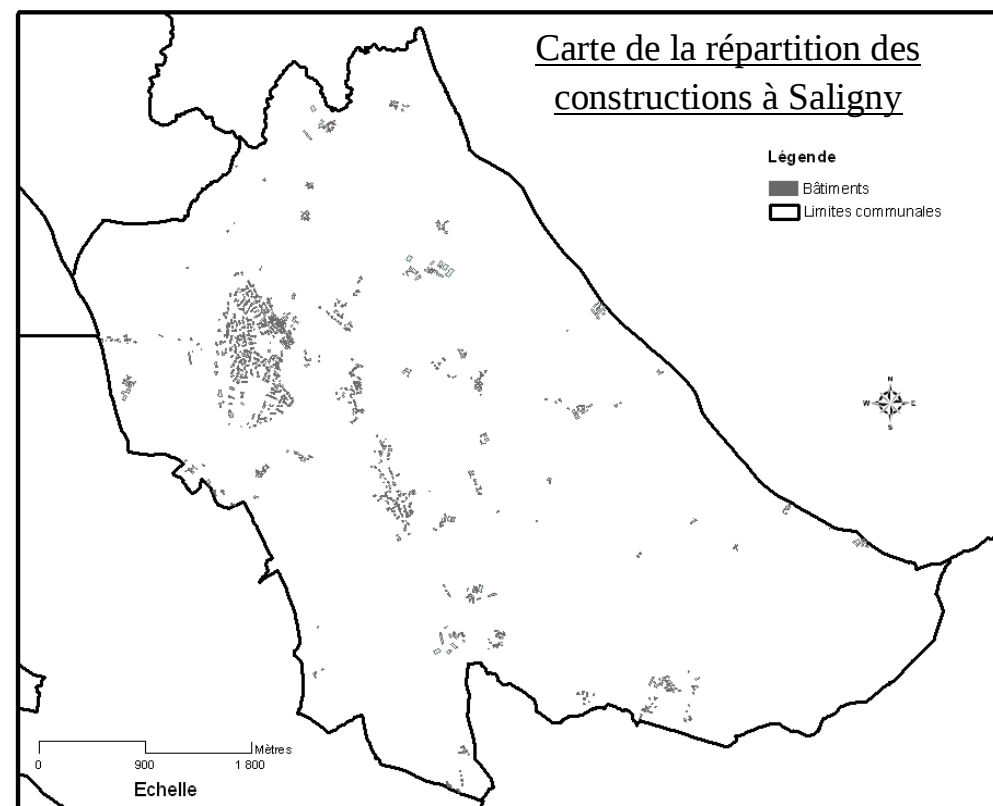
¹¹ Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles

Voici la liste des lotissements qui ont été réalisés depuis 2004 :

Pour comprendre l'étalement urbain de la commune, il faut analyser le plan ci-contre. Il indique que 187 logements ont été construits de 2004 à 2012 soit une moyenne de 23 logements par an. Par rapport au calcul du point mort, on peut ajouter que l'on remarque ici une accélération du rythme des constructions depuis une dizaine d'années. Les maisons, originellement concentrées autour de la « tache urbaine » au Nord Ouest se sont ensuite étendues au sein des villages. A l'aide du plan cadastral de la commune au 1/1000^{ème} (en annexe page 61 de ce dossier), on visualise la taille des tenements qui ont plus que doublé de 1950 à 1990. L'emprise des maisons a aussi doublée. Proportionnellement, elle a une faible emprise sur la parcelle aujourd'hui. Avant il y avait des maisons étroites sur de petites parcelles, maintenant il y a des maisons de forte emprise au sol, sur de plus vastes parcelles. Ainsi, à l'œil nu et sans s'approcher très près du plan on remarque qu'entre 1900 et 1990, il y a eu de nouvelles constructions, différenciées par leur surface au sol, leur disposition... La rupture est nette. Dans le cas du bourg de Saligny, la rupture est visible dans un périmètre de 300 m autour de l'église. Le reste a été construit sous la pulsion des lotissements durant les années 1970 avec l'aide à la pierre promue par l'Etat. Ailleurs sur la commune, les morceaux de hameaux se sont également étalés sur la campagne, selon des phases de construction plus ou moins programmées. Aujourd'hui, la commune est composée d'ensembles pavillonnaires dispersés. Il n'y a pas de continuité urbaine donc la voiture est indispensable pour tout déplacement.

Date	Nom	Densité (log/hect.)	Nombre de logements
2004	Villa Médicis	10	13
2004	Les Vétiviers 1	7,83	29
2006	Village de la Rochette	10,57	59
2009	Les Vétiviers 2	7,83	9
2009	Les Hauts de Saligny 1	10,72	32
2011	Les Hauts de Saligny 2	10,72	21
2012	Les Hauts de Saligny 3	10,72	24
2013	Bel-Air	>15 log./hect.	?

Tableau 1: Récapitulatif des lotissements créés depuis 2004 sur la commune de Saligny, réalisation: A. LOISY



Plan 1: Répartition spatiale du bâti à Saligny en 2013, réalisation: A. LOISY, données : le Conseil Général de la Vendée

4. Les transports

L'équipement en automobile des habitants de la commune est élevé. 28 ménages seulement n'en ont pas. Comme l'indique le tableau ci-dessous la proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 95,2% : dans le département, cette proportion est de 90.4%. Saligny est attractive pour les automobilistes qui travaillent en dehors de la commune. On peut donc souligner un phénomène de précarité énergétique des ménages qui gagnent peu d'argent et qui consacrent une grande partie de leur revenu aux dépenses de déplacement. Que deviendront-ils lorsque le prix du gasoil augmentera ? Une plateforme de covoiturage a récemment été mise en place près de la bretelle d'insertion permettant d'accéder à la deux fois deux voies. Cette organisation minimise les frais de déplacements. Il n'y a pas de transports publics qui desservent la commune. La ligne ferroviaire Nantes- La Roche sur Yon s'arrête à Belleville sur Vie. Depuis le bourg de Saligny, il faut parcourir 3 km afin d'atteindre cette gare, une piste cyclable le permet.

Equipement automobile des ménages	A Saligny	En Vendée
1 voiture	33.9	46.4
2 voitures ou plus	61.3	44

Tableau 2: Recensement de l'équipement automobile des ménages en 2009 à Saligny, réalisation: A.LOISY, données: INSEE 2009

Conclusion :

Ainsi, on a pu voir que Saligny est une commune située au sein d'une région économiquement motrice. Elle incarne une situation propice à l'hébergement des salariés qui circulent jusqu'aux pôles urbains régionaux afin de travailler. Ces jeunes actifs trouvent des biens immobiliers bon marché leur permettant d'accéder à la propriété au sein de la commune. Au sein d'un cadre naturel, ils fondent des familles que la municipalité conforte à travers des équipements adaptés. Le dynamisme de ce lieu accentue son attractivité en plus du solde naturel positif. Saligny, s'étale donc sur la campagne de 2.2 hect. en moyenne chaque année pour construire de nouvelles résidences, ce qui impose aux relativement nombreux agriculteurs une modification de leur manière de produire pour répondre aux marchés agricoles. Mais le dernier lotissement en cours de création pose les limites de ce dynamisme. La municipalité souhaite diminuer cet étalement sur la campagne, peut elle se tourner vers les zones urbaines pour accueillir encore d'autres habitants ?

II. Les espaces de la densification

A l'heure actuelle, la commune tire bénéfice d'une telle réflexion puisque les ménages sont encore entourés de leurs enfants, abrités sous le même toit que leurs parents. D'ici 10 ans, la situation devrait évoluer, les chambres des maisons vont probablement se vider, les retraités vont se concentrer au sein de ces lotissements : c'est la décohabitation. Saligny, forte de sa connexion aux réseaux, de son cadre naturel recherché et de son dynamisme, deviendra une ville lorsqu'elle dépassera les 2000 habitants (définition institutionnelle française). Si le taux de croissance de 3.7% perdure, la commune aura atteint ce seuil en 2015. Cette partie du dossier se penche particulièrement sur les zones urbaines de la commune. D'une superficie totale de 65.33 hectares en 2012, elles pourraient atteindre les 78.09 hectares en 2013 si la modification du P.L.U. est accordée. L'objectif est ici de comprendre, à partir d'une analyse empirique, les solutions identifiables qui permettent de loger d'avantage d'individus au sein des parties urbaines de la future ville. Pour cela, l'analyse portera sur un îlot résidentiel situé au cœur du bourg de Saligny, entre la rue de la Gravette, la rue de la Croix aux Forgerons et la rue de l'Aulnière. L'ouvrage du C.E.R.T.U.¹², Pour un habitat dense individualisé fournit des idées particulièrement adaptées à l'émergence de ces projets au sein de petites communes. Il nous permettra de comprendre qu'il y a d'autres moyens pour la commune de rester attractive.

A. Pourquoi les gens viennent-ils à Saligny ?

Au cours de cette travail, les nombreuses analyses de terrain ont dévoilé que lorsque l'on fréquente le centre bourg de Saligny par beau temps, on entend les enfants qui jouent sur les parkings des lotissements en impasses ou dans le parc de la mairie, les résidents tondent leur pelouse, les agents communaux entretiennent les espaces verts de la commune. Ce charmant cadre de vie rend le lieu vivant et attrayant. Voici les 3 principaux atouts de la commune :

- la situation géographique
- le foncier attractif
- le cadre de vie attrayant, proche de la nature

¹² Centre d'Etude sur les Réseaux les Transports, l'Urbanisme et les constructions

1. Bénéfice de la situation géographique

Les individus viennent habiter au sein de cette commune pour son avantageuse connexion au réseau routier. Voici le tableau des temps de transport en voiture depuis Saligny jusqu'aux principaux pôles urbains environnants. Il est ainsi facile d'accéder aux pôles urbains environnants.

Destination depuis Saligny	Temps de transport en voiture
La Roche sur Yon	15 min
Les Sables d'Olonne	35 min
Montaigu	15 min
Nantes	45 min
Paris	4h20min
La Rochelle	1h30 min

Tableau 3: Temps de transport pour atteindre les principaux pôles urbains depuis Saligny, en 2013, réalisation : A.LOISY

2. Prix du foncier attractif

Avec un prix du foncier moins onéreux que dans la majorité des communes limitrophes, l'usage de la voiture paraît encore plus avantageux que le fait d'acheter au sein des grandes villes, à proximité du lieu de travail. Là-bas, le foncier est abordable pour de jeunes ménages seulement dans la grande couronne, nécessitant encore l'usage de la voiture. A Saligny, le prix moyen du terrain constructible est de 76 €/m², il est de 88€ à Belleville sur Vie, 63€/m² aux Lucs sur Boulogne ...

3. Cadre de vie proche de la nature, attrayant

Si les habitants considèrent la commune comme étant calme, c'est peut être le fait d'être près d'un milieu rural étendu comme le montre le bandeau ci dessous. A Saligny, les anciennes générations souhaitent y trouver de l'espace à bon marché pour la famille, le chien et un jardin. Les nouvelles générations sont plutôt séduites par la dynamique communale et l'accès à des petites propriétés proches du cocon familial, des amis, des réseaux de transports... ils souhaitent avoir un petit espace vert agréable sans entretien. La commune est par exemple dotée d'une association de pêche très active et de nombreux chasseurs. De grands parcs arborés sont ouverts au sein des espaces urbains de la commune. De plus, la Boulogne est un cours d'eau mis en valeur par la communauté de communes Vie et Boulogne. Des circuits de randonnée y sont proposés, des jeux pour enfants... Dans ce sens il ne doit pas y avoir un sentiment de promiscuité au sein des projets de densification de cette commune. De plus, les formes et les programmes de densification doivent être adaptés à la diversité des demandes. Ce sont les prémices des quartiers durables affirme le C.E.R.T.U.. Cet ouvrage promeut les logements composés d'un jardin, d'un patio ou d'une grande terrasse et d'un garage, en milieu dense.



Figure 7: Bandeau de la commune de Saligny, source: site internet de la mairie de Saligny

B. Quels sont les espaces densifiables ?

Le laboratoire de la ville affirme que les espaces verts doivent être gardés, ils sont indispensables afin de faire accepter la densité urbaine. Ils renforcent les liens sociaux entre les habitants et permettent la continuité du paysage. C'est une alternative entre l'individuel et le collectif. La qualité des espaces publics est un élément fondateur du paysage. Des espaces d'intimité favorisent des interactions sociales sans créer le sentiment de promiscuité. Les formes et programmes sont adaptés à la diversité des demandes. C'est ce que l'on pourrait qualifier de prémices de quartiers durables. En conséquence, l'analyse portera sur un îlot dont on va découvrir les manières de densifier. Ensuite on étendra cette analyse aux parties urbaines de la commune pour en déduire l'organisation des lotissements vis-à-vis de la densification. Les espaces verts seront préservés car, comme le confirme le C.E.R.T.U., ils sont indispensables pour faire accepter la densité urbaine, lien social entre les habitants.

1. Le cas de l'îlot rue de l'Aulnière



Plan 3: Séparation de l'îlot selon l'époque des constructions, réalisation A. LOISY

Afin de comprendre concrètement la situation, cette analyse décrit réellement un îlot de la commune pour le densifier. Cet espace d'environ 3.2 hect est compris entre les rues de l'Aulnière au Nord, de la Gravette au Sud et de la Croix aux Forgerons à l'est. Il a été choisi car il comprend essentiellement des logements individuels en propriété. Il y a globalement des parcelles de 600 à 1200 m² bâties selon un lotissement des années 1980 et des maisons datant du milieu du XIXème siècle au Sud est. La mixité des logements et la taille des parcelles rend compte d'une réalité partagée par la plupart des espaces de la zone urbaine du PLU de la commune. Cet îlot sera donc considéré comme représentatif de la densification opérable sur l'ensemble de la commune.



Plan 2: îlot de l'Aulnière, au sein du bourg de Saligny en 2013, réalisation: A. LOISY, donnée : géoportail.fr

Premièrement, les maisons construites en 1977-1978-1979 rue de la Croix aux Forgerons, au Nord est de l'îlot sont identiques. Elles comprennent un sous sol pour servir de garage et de débarras, ou d'une pièce de vie, puis un espace résidentiel au rez-de-chaussée. Cet ensemble a une emprise d'environ 100 m² sur une parcelle d'environ 600 m². C'est le style traditionnel des maisons construites à cette époque dans cette région de la France où ce modèle est reproduit de communes en communes.

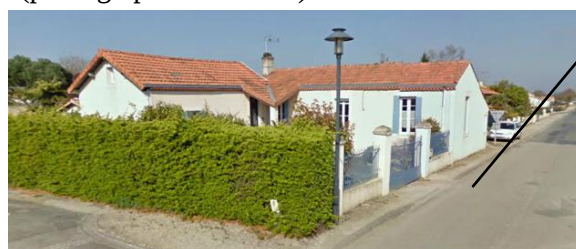


Photographie 11:
Maison rue de la
Croix aux
Forgerons, Saligny
en 2013: réalisation
A.LOISY

Au Sud Est maintenant, toujours rue de la Croix aux Forgerons, il y a des maisons remises en état puisque leur façade et leur agencement laissent penser à des maisons récentes alors que leurs permis de construire font état d'une opération datant de 1920 (photographie 14). D'autres, plus près du bourg, sont d'une autre époque : 1850-1870. Leurs propriétaires sont particulièrement âgés. Le cadastre indique qu'ils ont entre 60 et 87 ans. Ces bâtiments donnent pignon sur rue, leur disposition est alignée. En plus d'une forme imposante, ces bâtiments traditionnellement vendéens (en effet les supports de gouttières sont très travaillés), concèdent un espace en arrière cour, sans aucun vis-à-vis. (photographies 12 et 13)



Photographie 12: Maisons ancienne à
étage, rue de la Croix aux Forgerons,
réalisation: A. LOISY



Photographie 13: Maison de plain pied rue de la Croix
aux Forgerons, réalisation: A. LOISY



Photographie 14: Maisons anciennes à l'angle des rues de la
Gravette et de la Croix aux Forgerons, réalisation: A. LOISY

Ensuite, lorsque l'on descend la rue de la Gravette, au Sud Ouest de l'îlot, on aborde des maisons datant des années 1880 à 1920, parfois rénovées. Comme précédemment ce sont des constructions anciennes habitées majoritairement par des personnes ayant 60 ans ou plus (Photographie 13, partie de gauche). Le plan cadastral de la commune fait état de maisons individuelles construites en arrière de ces vieilles bâtisses. Les maisons individuelles sont ici de plus vastes constructions pouvant atteindre les 200m² habitables sur des parcelles d'environ 1000 m².



Photographie 15: Maison à étage à l'intérieur de l'impasse, Saligny, 2013, réalisation: A. LOISY



Photographie 16: Maison de plain pied, Saligny, 2013: réalisation: A. LOISY

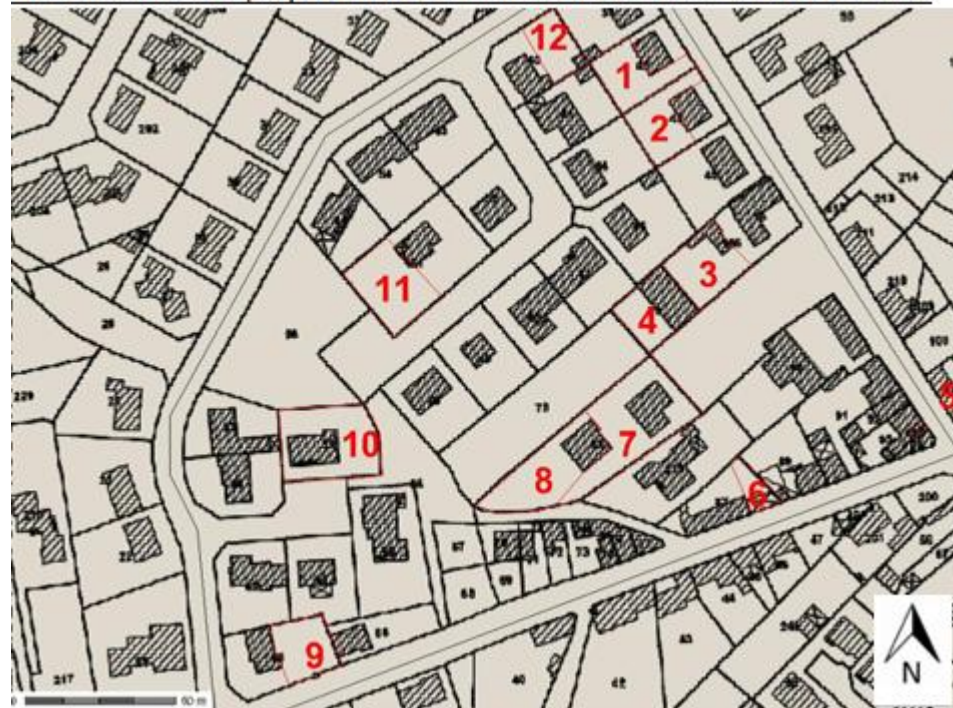
Lorsque l'on continue au carrefour de la rue de la Gravette à celle de l'Aulnière, on aperçoit des maisons plus récentes (Photographie 16). En réalité elles ont été bâties dans les années 1990 (de 1985 à 1997) par des jeunes ménages de l'époque, qui ont aujourd'hui entre 40 et 60 ans. Ces petits pavillons ont une clôture délimitant les contours d'une parcelle d'environ 800m². Malgré le fait que ces constructions datent globalement de la même époque, elles ont des superficies différentes, des agencements et des dimensions variables. Ceci contrairement au lotissement des années 1977-1978-1979, que l'on a vu rue de la Croix aux Forgerons. Avec ou sans sous sol, elles ont une emprise au sol d'une centaine de mètres carrés, au sein d'un parc arboré. Bien souvent en bordure de propriété, les maisons sont équipées d'un garage auquel on accède depuis une large chaussée munie de grands trottoirs.

Lorsque l'on remonte cette rue vers le Nord de l'îlot pour rejoindre la rue de la Croix aux Forgerons, on identifie des constructions du même style, avec des espacements identiques entre elles. On remarque que ces propriétés datent de la même époque car elles sont découpées selon des tènements similaires. Cependant, malgré quelques disparités, plus on remonte cette rue de l'Aulnière, plus les parcelles sont réduites. De 1 000 m² en quittant la rue de la Gravette, on atteint les 600m² de la rue de la Croix aux Forgerons. Ces constructions, rue de l'Aulnière, sont aérées entre elles et pourvues d'une impasse débouchant sur un square de verdure d'environ 2 000m². Cet espace de liberté, de la taille de deux ou trois propriétés permet aux citoyens de ce quartier de jouer et apprécier l'espace urbain.

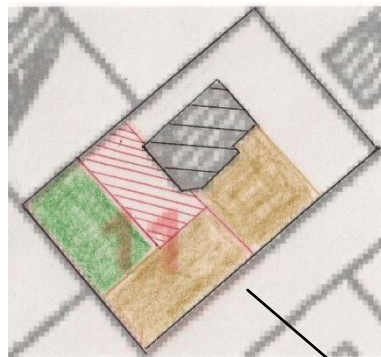
2. Quelques opérations de densification

Au sein de cet îlot, de nombreuses formes de densifications sont opérables. En les comprenant comme des solutions parmi tant d'autres, ces nouveaux bâtiments permettraient d'accueillir d'autres individus dans la zone urbaine de la commune. La page suivante illustre quelques unes de ces propositions.

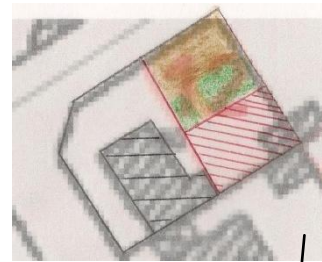
Localisation des projets de densification au sein de l'îlot de l'Aulnière



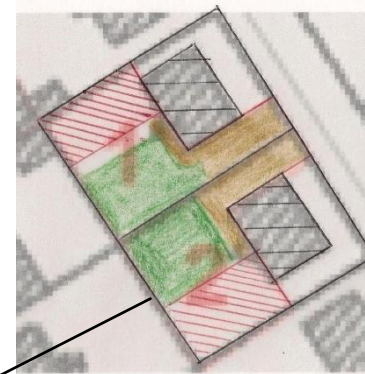
Photographie 17: Situation de 12 projets au sein de l'îlot de l'Aulnière, Saligny, 2013, réalisation: A. LOISY, données: géoportail.fr



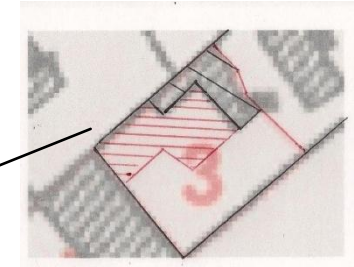
Projet 21: Découpage d'une parcelle pour la construction d'un lot à bâtir



Projet 11: Découpage d'une parcelle pour la construction d'un lot



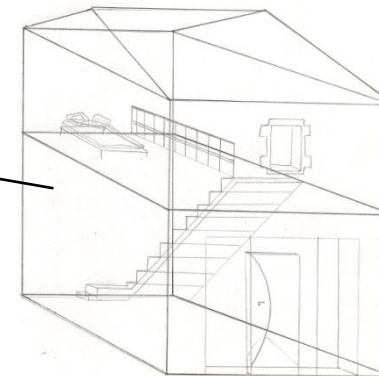
Projet 1 et 2 : Découpage d'une parcelle pour la construction d'un lot à bâtir



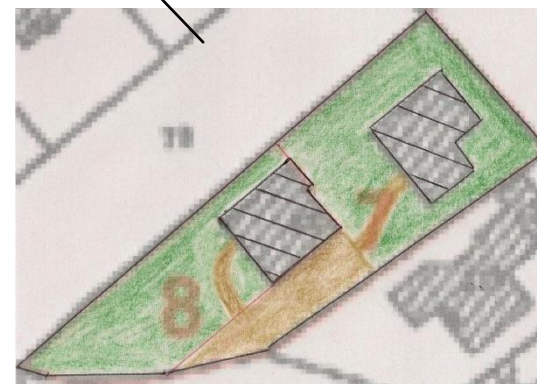
Projet 3 : Découpage d'une parcelle et agrandissement d'une surface bâtie



Projet 10: Surélévation d'une maison à l'architecture devenue moderne



Projet 5: Réhabilitation d'un garage pour en faire un studio



Projet 7 et 8: Découpage d'une propriété en deux bâtiments pour en faire deux propriétés

Densifications	Superficie du terrain (m²)	Coefficient d'occupation du Sol (égale au CES ici)	Superficie habitable (m²)	Surface initialement bâtie (m²)	Etage	Surface habitable	Nombre d'habitants supplémentaires	Destination	Surface habitable par habitant	Descriptif
1	350	0,3	120	0	non	120	3	une famille	40	Maison en fond de lot
2	400	0,3	120	0	non	120	3	une famille	40	Maison en fond de lot
3	450	0,2	101	61	oui	141	3	une famille monoparentale et deux enfants	47	Découpage parcellaire et agrandissement d'une surface bâtie
4	440	0,5	210	0	non	210	5	une famille ou deux logements sociaux pour 6 habitants	42	Changement de destination d'un hangar en une maison individuelle
5	20	1,0	20	20	oui	40	1	personne seule ou logement de travail	40	Réhabilitation et changement d'usage d'un garage en petit appartement
6	145	0,3	50	50	oui	100	2	un couple seul	50	Habitation d'une ancienne grange avec un jardin en arrière cour
7	920	0,2	150	0	non	150	3	une famille	50	Découpage d'une parcelle bâtie
8	650	0,2	144	144	non	144	0	une famille	36	Découpage d'une parcelle bâtie (maison déjà habitée)
9	374	0,3	100	0	oui	150	4	une famille	37,5	Maison en fond de lot
10	770	0,2	154	154	oui	200	1 (+4)	une famille	40	Rehaussement d'une maison individuelle pour accueillir une famille élargie
11	550	0,2	120	0	oui	160	4	une famille	40	Maison en fond de lot
12	300	0,4	112	12	non	112	3	une famille	37,3	Maison en fond de lot

12
opérations
de
densification

**32 habitants
supplémentaires**

Le tableau ainsi constitué tient compte de la manière d'habiter à Saligny aujourd'hui. De nombreuses opérations de densification comprennent donc une nouvelle construction sans étage. Les familles sont mono ou biparentales. Il y a des logements pour les primo-accédants, les locataires et les autres. On peut également remarquer la diversification des habitations, qu'elles soient récentes ou anciennes. Ce tableau est strictement imaginaire, il s'appuie sur des éléments concrets pour imaginer l'avenir.

Au final, cette analyse empirique indique que 32 habitants pourraient être accueillis au sein de cette partie de la zone urbaine si les projets de densification évoqués voyaient le jour. Bien évidemment, ces opérations ne seront probablement pas réalisées ainsi car on ne peut pas décider de l'avenir d'une propriété privée qui ne nous appartient pas. Cependant, des projets non évoqués ici pourraient également être pensés, afin d'optimiser l'espace. Dans ce sens, les propriétaires ont tout intérêt à promouvoir leurs projets. Ces derniers apporteront une plus value de la propriété lors d'une vente par exemple.

3. Au sein de la zone urbaine de Saligny

L'étude précédente s'est concentrée sur une surface réduite de la commune. Mais lorsque l'on parcourt l'espace urbain dans son ensemble, il est possible de remarquer d'autres bâtisses inhabitées, des maisons très espacées, des jardins non entretenus... des projets intéressants pour la densification. En partant du postulat que l'îlot de l'Aulnière évoqué précédemment représente les surfaces urbaines de la commune, on peut étendre notre étude en généralisant les possibilités de densification. Bien évidemment, cette généralisation ne donnera pas une réponse exacte à la capacité de densification actuelle de la commune. Cependant, cela permettrait de renseigner les membres du conseil municipal, les acteurs du Schéma de Cohérence Territorial, du travail qui peut être réalisé. Selon la dernière modification du P.L.U. de décembre 2012, il y a 78.09 hect. d'espaces urbains à Saligny. Nous en avons étudié 3.2 hect. sur l'îlot de l'Aulnière. Par une règle simple de proportionnalité, il conviendrait de dire que 781 habitants pourraient vivre au sein des parties urbaines de la commune. Il faut nuancer ce chiffre par son imprécision. (Confère à la partie III de ce dossier)

4. Les lotissements

Approuvé il y a 8 ans, en 2005, le P.L.U. de Saligny fait part d'une grande liberté face à la densification des parties urbaines de la commune. Au sein de celles-ci, le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité, seule la hauteur des constructions requiert une cohérence avec le paysage résidentiel environnant. Les zones que la municipalité projette de construire débordent sur la campagne. A défaut de ce constat, ces espaces urbains nouveaux sont tout de même indispensables car la densification n'est pas entièrement opérable par une unique opération. C'est la multiplication des projets qui permet d'adapter l'espace urbain aux nouveaux habitants. Ces derniers viennent selon un même élan chaque année, faire construire sur la commune. La commune doit leur proposer de quoi se loger.

La densification des lotissements est une opération qu'il faut préméditer bien avant le lancement de leur construction. Par exemple, l'emplacement des maisons pignon sur rue ou en fond de lot permettrait de faciliter un découpage futur de la parcelle. La partie III de ce dossier informe des modifications du règlement qui sont envisageables notamment dans le chapitre 2 du P.L.U. concernant les zones UE.

Le lotissement s'appuie sur un cahier des charges de droit privé et des règles d'urbanisme de droit public : surface minimale de parcelle, marge de recul du bâti, hauteur, pente et sens de sa toiture, coefficient d'emprise au sol... qui sont autant de règles qui fabriquent la faible densité. Lors de la révision du P.L.U., il est nécessaire dans un premier temps de s'assurer de la cohérence de ces documents et de prévoir au cahier des charges du lotissement son évolution ce qui n'a pas été fait ou peu fait jusqu'ici, en tout cas pas dans le sens de la densification. Plutôt que de considérer les lotissements comme des zones où le "mal est fait", il est nécessaire de les appréhender comme un gisement avec un fort potentiel de renouvellement.

C. Les limites et obstacles actuels à la densification

Nous n'évoquerons pas les contraintes de sites telles que les risques d'inondations, de feu ... ou les contraintes d'accès qui relèvent de la prise en considération de chaque opération en particulier et qui est d'ore et déjà soulignée durant la réalisation de toute opération immobilière (accessibilité aux handicapés, agencement adapté pour l'accueil de jeunes individus, d'animaux ...) Les espaces inondables par la Boulogne.

« [...] La densité ne suffit pas. Elle apporte des solutions sectorielles mais elle ne fait pas une ville, un quartier où il ferait bon vivre. Il faut mélanger les densités, apporter de la complexité. On introduit ainsi l'intensité. »

"Densité, intensité, créativité, Dominique BIDOUE dans la revue Urbanisme n°362 sept-oct 2008

Il faut comprendre que les conflits sociaux issus de la densification sont dus au déséquilibre du développement durable dont le système figure ci-dessous. L'un des éléments prend plus d'importance qu'un autre. Les limites à la densification sont plutôt de 3 ordres :

- temporelle
- culturelle
- financière

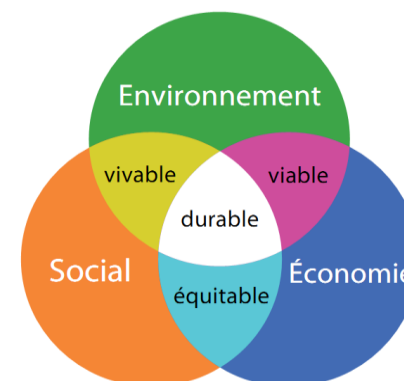


Figure 8: Les trois piliers du développement durable, source: oraveo.com

1. La disponibilité du foncier n'est pas immédiate

D'un point de vue temporel, les propriétaires privés ne peuvent pas être dictés par les pouvoirs publics afin de changer l'usage d'un bien du jour au lendemain.

« La perspective souhaitée par la commune étant de freiner légèrement la dynamique pour, sur les cinq années à venir, revenir à une moyenne annuelle de 15 à 17 nouveaux logements créés au sein des lotissements. »

Extrait de la modification du P.L.U. de Saligny en décembre 2012

Mais cette mesure n'est pas suffisante, les parties urbaines sur lesquelles ce dossier se concentre plus particulièrement, doivent elles aussi tendre à se densifier. Les règles du P.L.U. actuel n'empêchent pas les habitants de construire davantage puisqu'il est écrit dans son règlement :

**Article U14- Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10-
Non réglementé.**

Cependant, il n'y a pas de mesure incitant la densification urbaine. Des mesures privilégiant les constructions pignon sur rue devraient voir le jour, cela libérerait du foncier en fond de lot. Le projet Build In My Back Yard (B.I.M.B.Y.) de David MIET et Benoit LE FOLL, tend à faire comprendre aux acteurs de l'aménagement français que les propositions qui visent à augmenter la surface habitable au sein des parties urbaines existantes ne se fait pas en un jour ni dans un seul élan si je puis réutiliser la phrase de R. SHUMAN en 1945 (« L'Europe ne se fera pas d'un coup, ni dans une construction d'ensemble: elle se fera par des réalisations concrètes créant d'abord une solidarité de fait. »). En effet, il faut veiller à ce que les propriétaires privés entrent dans une démarche de division de leurs parcelles, d'augmentation de la plus value faite par la vente de leur bien, pour engager les constructions supplémentaires. Le temps est nécessaire pour arriver à ce processus. Pour mettre en marche ce dernier, il faut une prise de conscience collective de la nécessité de construire plus.

2. La rupture culturelle

Nous avons tous une représentation mentale du lieu au sein duquel nous vivons au quotidien. Dans ce sens, les habitudes à considérer telle ou telle forme de bâtiment dans le paysage bâti que nous observons au jour le jour évolue. Le rapport à l'espace conditionne le type d'habitat. Ici, à Saligny, les anciennes générations apprécient avoir un jardin, être près de la nature. Certaines personnes âgées ont un rapport familial aux animaux de la ferme qu'ils ont pu connaître plus jeunes.



Photographie 18: Jardins à l'arrière des maisons rue de la Croix aux Forgerons, Saligny, 2013, réalisation: A. LOISY

Une part d'entre elles ont même des clapiers et surtout un jardin. Sans se focaliser sur cette idée, c'est un phénomène partagé par nombre de ces retraités qui prennent du bon temps à planter quelques légumes au fond de leur parcelle, à l'arrière des maisons. Cette analyse tient compte de la gêne que peut occasionner le rapprochement des logements par ces pratiques.

Les plus jeunes apprécient les surfaces réduites, plus modernes, facile à entretenir et convenant au temps qu'ils ont en dehors de leur travail et des loisirs pour vivre ici. Ils font plutôt pousser du gazon pour jouer, inviter des amis. Après discussion avec de nombreux habitants de cette commune, les jeunes qui accèdent à la propriété au sein des lotissements sont motivés à l'idée de venir y habiter parce que le cadre paysager est attrayant et leurs amis habitent près d'ici. Puisque cette considération de l'espace est partagée par plusieurs générations, les propriétaires doivent comprendre les phases de densification par des cheminements intermédiaires afin de l'assimiler et non la rejeter. L'ouvrage du CERTU intitulé Pour un Habitat dense individualisé affirme qu'il ne doit pas y avoir de choix entre le l'utile et l'agréable. Les 20 formes urbaines mentionnées dans cet ouvrage gardent une grande part de verdure. De la même manière, Paul DELOUVRIER, haut fonctionnaire français a dit à propos de la construction des villes nouvelles : « Il ne faut pas choisir entre le beau et le fonctionnel, il faut imposer les deux. » A Saligny, certains pensent déjà être dans une commune dense ! C'est un surcoût que de construire des bâtiments que l'on n'a pas l'habitude d'observer selon eux. En Vendée, la tradition porte, comme dans de nombreux autres départements, l'idée que ce qui est moderne n'est pas meilleur dénonce le responsable du S.Co.T. Yon et Vie. La tradition est portée comme une manière sûre d'habiter. Par exemple, les maisons sans toit sont mal perçues. Le paradoxe ici est que ce qu'il y avait de traditionnel à Saligny en 1900, ce furent les maisons hautes du centre bourg, bâties avec de la pierre pour accueillir les familles nombreuses. Ces bâtiments sont d'avantage élevés que ceux que l'on construit aujourd'hui.

M. HAMEL, ancien maire de Saligny, « Le débat a eu lieu plusieurs fois, il y a quelques audacieux qui ont fait des maisons à étage dans les lotissements mais tant que les gens n'y voient pas leur intérêt ils n'ont pas de raison de le faire. »

Propos recueillis le 18 mai 2013

Avec l'essor de l'automobile les moyens de transport et la relation à l'espace a évolué.

La planche de photos suivante nous expose ce changement de la manière d'habiter :



Photographie 19: Place du Vieux cimetière, Saligny, 1900, source: C.HAMEL

Photographie 20: Rue de la Croix aux Forgerons, Saligny, 1900, source: C.HAMEL



Les maisons avec un ou deux étages comprenaient, au rez-de-chaussée, une cuisine, une cave, un cellier et une ou deux chambres. A l'étage, on y trouvait essentiellement des chambres ou un grenier pour les denrées. Ainsi le cœur du bourg était surmonté de constructions droites, alignées en R+ 1, laissant à la rue étroite les flux de passages, de transports de marchandises et les parades en tous genres.



Photographie 21: Comparaison de l'adaptation de la place du vieux cimetière aux moyens de transports actuels de 1900 à 2000, Saligny, source: C. HAMEL



Photographie 22: Vue sur les lotissements des années 1990, Rue de la Motte, Saligny en 2013, source: C. HAMEL

Ces photos ci illustrent aussi le desserrement des maisons afin d'y accéder par la voiture et d'y trouver un jardin potager.

L'émergence des constructions individuelles à grande échelle durant les trente glorieuses a mis en avant l'idée que les lotissements apporteraient un confort de vie plus avantageux. Ces bouleversements ont été également poussés par des critères économiques à travers l'essor des moyens de transports. Ainsi, on sait construire haut dans cette commune. Faudra t-il attendre une obligation légale pour y revenir ?

3. Le coût des constructions

Les déplacements quotidiens n'ont cessé de croître depuis les années 1960. Les Français ont entrepris d'utiliser la voiture, moyen de locomotion très peu onéreux, produit lui aussi à grande échelle. Ainsi, les habitants d'une même commune pouvaient habiter à quelques kilomètres les uns des autres sans en éprouver le moindre désavantage. A Saligny, cela a produit l'étalement urbain et l'agrandissement des villages en dehors du bourg. La carte du P.L.U. indique que ces derniers sont encore en expansion aujourd'hui. Le problème est que le coût des déplacements augmente à cause de l'envolée du prix des matières fossiles depuis 2008. Une commune comme Saligny, bénéficiant d'une situation géographique avantageuse ne peut pas se défaire de cette problématique si elle veut rester une commune attractive. De plus, il faut prendre en compte les problématiques économiques de la densification. Construire à grande échelle coûte moins cher. Lorsqu'une opération de constructions groupées voit le jour, les réseaux permettant de viabiliser le site sont élaborés d'une pierre de coup. En revanche, construire par-ci par-là au sein du tissu urbain existant pose concrètement la nécessité de : découper le revêtement de la route pour chercher les réseaux existants, les adapter aux débits nécessaires... Un habitant de Saligny illustre ce souci par un cas qui lui est personnel :

La construction de sa maison sur un jardin non viabilisé en zone urbaine lui a coûté plus cher que la construction d'une maison individuelle qu'il aurait fait bâtir au sein d'un lotissement. Le fait qu'il dispose du terrain a un coût avantageux lui a permis d'équilibrer les prix cependant, il précise clairement le prix exorbitant d'un raccordement aux réseaux en centre bourg d'une petite commune comme celle-ci. Par ailleurs ce professionnel de la construction précise que les logements à étage ne coûtent pas plus cher que les logements de plain pied. C'est une tradition culturelle vendéenne que de construire ainsi. Les maisons sont généralement situées en bord de propriété afin de ne pas gaspiller d'espace. En Bretagne, là où les maisons sont traditionnellement à étage, cette problématique ne se pose pas, les maisons sont généralement en milieu de tènement.

A titre d'exemple, voici la densification qu'il a pu opérer au cœur du bourg de Saligny, rue de la Croix aux Forgerons :



Dessin 2: Dessins de sa maison en dent creuse de M. MOREL sur le plan cadastral

Photographie 23: La maison pignon sur rue, au style architectural moderne, M. MOREL, Saligny 2013



Les aides versées aux primo accédants pour acheter ou rénover des logements sont de plus en plus limitées et orientées vers la réalisation de B.B.C.¹³. La communauté de communes Vie et Boulogne attribue des aides à travers l'Eco Pass foncier. Un service du conseil général de la Vendée, l'A.D.I.L.¹⁴ coordonne ces attributions. A Saligny, les bénéficiaires de l'Eco Pass sont malheureusement uniquement les logements individuels neufs depuis la délibération du 11 mars 2013 qui mesure les critères d'attribution. La réglementation initiale de cette aide prévoyait l'acquisition d'un logement ancien situé dans un centre bourg bénéficiant d'une étiquette initiale égale à D, E ou F et réaliser des travaux conduisant à un gain de performance énergétique d'au moins 30 %. L'attribution s'élève à 3 000 €, 1 500€ du conseil général, 1 500€ de la communauté de communes. En ce qui concerne les personnes déjà propriétaires, deux aides locales sont proposées : Habiter mieux et l'ANAH¹⁵ qui aident à hauteur de 2 100 jusqu'à 2 600 € les propriétaires d'un bien immobilier pour le rendre plus économe en énergies. L'agencement du site internet de l'A.D.I.L. rend compte d'une politique plutôt axée sur les nouvelles constructions que sur la rénovation ou l'extension du bâti ancien. De ce fait, il faudra combiner les outils réglementaires et fiscaux pour atteindre une densité supérieure au sein des espaces urbains de Saligny.



Figure 9: Logo de l'ANAH, source : anah.fr

Conclusion :

Ainsi la commune de Saligny comprend de nombreuses solutions au sein de ses parties urbanisées pour accueillir de nouveaux habitants. Le cas concret de l'îlot de l'Aulnière en est l'illustration. Les constructions additionnées au tissu urbain de la commune pourraient permettre d'accueillir jusqu'à 781 personnes selon une généralisation étendue à l'ensemble de la zone urbanisée (« Zone U »). Ce calcul comprend une marge d'imprécision expliquée à la page 50 de ce dossier. Les espaces densifiables sont multiples, les propriétaires en sont aveugles du fait d'une pratique culturelle différente alors que les espaces végétalisés, les nouvelles constructions garderaient voire augmenteraient l'attractivité de la commune. Après avoir vu que la densification est ici possible, il faut se demander combien de temps cela pourrait-il résoudre le problème de l'étalement urbain? Au sein d'une commune qui grandit à cette vitesse folle, quels sont les scénarios envisageables face à un avenir incertain.

¹³ Bâtiments Basse Consommation

¹⁴ Agence D'Information sur le Logement

¹⁵ Agence NAtionale de l'Habitat

III. A quelle vitesse la commune va-t-elle engager le mouvement de densification ?

Le lotissement représente encore aujourd'hui le "quartier tranquille" ce qui fait dire que "l'hypothèse de la densification est une boîte de Pandore". Pour ne pas en arriver là, il est essentiel d'appréhender la division parcellaire comme une possibilité d'évolution liée aux projets des habitants : se donner la possibilité de se construire une petite maison tout en restant dans le même quartier lorsque les enfants seront partis, diviser la parcelle pour une seconde construction et rester à proximité des enfants en cas de divorce, rapprocher un membre vieillissant de la famille, réaliser un placement en louant un petit studio construit dans son jardin et financer ainsi les études de ses enfants, diminuer la surface de la parcelle qu'on ne peut plus entretenir... les possibilités de densifier sont infinies. Après avoir vu concrètement une proposition au sein de l'îlot de l'Aulnière, en zone urbaine, nous allons étendre le diagnostic à l'ensemble de la commune en envisageant quatre scénarios probables, variant selon leur impact d'accueil de nouveaux habitants. Suite à cela nous verrons la nécessité d'agir dès aujourd'hui, pour promouvoir les espaces des habitants de demain. Puis cette analyse tendra une perche aux acteurs de l'aménagement du territoire afin d'améliorer la réglementation visant à densifier les espaces urbains.

A. Quels scénarios la commune peut elle envisager ?

Un diagnostic général permet d'éclairer les situations envisageables au cours des années futures. Nous allons considérer l'évolution jusqu'à ce que Saligny devienne une ville, c'est-à-dire qu'elle accueille 2000 habitants. Au rythme d'un accueil de 65 habitants supplémentaires chaque année, la commune atteindra 2 000 habitants en ... 2013 ! Les clichés qui sont évoqués dans les scénarios caricaturent la commune en fonction de différentes orientations urbaines. Le projet de recherche « Build In My Back Yard » de David MIET et Benoit LE FOLL sur les nombreuses possibilités de création de logements supplémentaires au sein des bourgs nous apportera également quelques éléments de compréhension. Les 4 scénarios suivants tiennent compte de l'évolution possible de la dynamique résidentielle de Saligny.

1. Scénario 1 : Le maintien de l'urbanité actuelle avec quelques constructions urbaines

Ce premier scénario considère que les politiques d'aménagement et d'accueil de nouveaux habitants sur la commune ne changent pas. Ainsi, les lotissements et surfaces urbanisées continueront d'augmenter en moyenne de 2,2 hect. chaque année. Tout comme de 2003 à 2012, les logements seront produits à raison de 26 par an, sans prendre en compte les volontés récentes de la municipalité (décembre 2012) de freiner ces avancées de nouveaux logements à raison de 15 à 17 par an.

Le bourg s'étendra en périphérie ainsi que dans les villages environnants où de récents lotissements pourront être agrandis. Les dessertes en transport en commun resteront difficiles du fait de la fragmentation du centre urbain. Les friches urbaines seront conservées et la commune prendra des risques en se dirigeant directement vers une spécialisation de son attractivité par l'accueil de primo-accédants dépendants de leur voiture pour se déplacer. L'immobilier sera la ressource fiscale essentielle pour développer la ville. En revanche, le centre bourg restera peu animé du fait d'une population éloignée. Enfin, les agriculteurs devront continuer à augmenter leurs rendements afin de pallier aux manques de terres, ou bien cesser leur profession au sein de cette commune.

2. Scénario 2 : La densification régulière par des opérations au coup par coup

Ce second scénario met en avant une modification légère de l'urbanité. Avec quelques opérations de densification, les parcelles pourront accueillir de nouveaux résidents. Pour cela, la municipalité aura promu la division lors des ventes de terrains afin d'augmenter la plus value ou alors diviser la propriété et l'habitat pour créer des logements locatifs. Ces opérations n'engagent pas de grands moyens financiers et permettront de dégager 7 emplacements de maisons sur l'îlot de l'Aulnière, soit la venue de 20 habitants supplémentaires. A l'échelle de la commune cela représente un gain de 171 emplacements d'habitations accueillant 488 salignais. Si l'on considère que cette densité est atteignable en 10 ans alors la commune n'aura plus qu'à construire 89 logements en lotissements, il faudra encore grignoter 7500m² sur la campagne chaque année. Si l'on met de côté les constructions en lotissements, la commune pourrait accueillir les 65 nouveaux habitants chaque année sur les zones urbaines pendant 7 ans.

3. Scénario 3 : L'engagement de la commune à planifier la densification

Ce scénario correspond à la densification présentée à l'îlot de l'Aulnière. Elle se présente de manière très simple avec quelques divisions en fonds de parcelles, des divisions de logements ... Ce qui est notable ici, c'est l'ajout de surélévations, et de réhabilitations. Ces phases nécessitent des engagements importants par l'acquéreur ou le propriétaire. Une maison de plain pied sera ainsi avec un étage. Ce style est proche des maisons du centre bourg de Saligny, observables sur les photographies historiques. Il y a ici, la provocation d'une nouvelle architecture, d'une densification visuelle. Les rehaussements sont autorisés par l'article 10 du PLU qui ne fixe pas de limites de hauteur des constructions. La rareté du foncier pourrait provoquer ce genre de pratiques dans les années à venir même si les travaux de construction sont onéreux puisqu'ils nécessitent la modification de la toiture actuelle ainsi que de la charpente du bâtiment. De plus, les rénovations de maisons sont très intéressantes ici. Déjà aidées par la communauté de commune Vie et Boulogne, ce genre de projet peut être aidé s'il améliore la qualité des infrastructures pour diminuer la consommation d'énergie. Deux aides locales sont proposées : Habiter mieux et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) qui aident à hauteur de 2 100 jusqu'à 2 600 € les propriétaires d'un bien immobilier. En somme, ce type de densification

permettrait de loger 781 personnes sur la commune sans qu'elle ne s'investisse audacieusement. Ils maintiendraient de nouveaux habitants sur les surfaces urbaines pendant 12 ans. Les divers modes de densification illustrés jusque là ne sont pas les seuls.

Photographie 24: Campagne de l'ANAH pour la rénovation des habitations, 2013
source: anah.fr

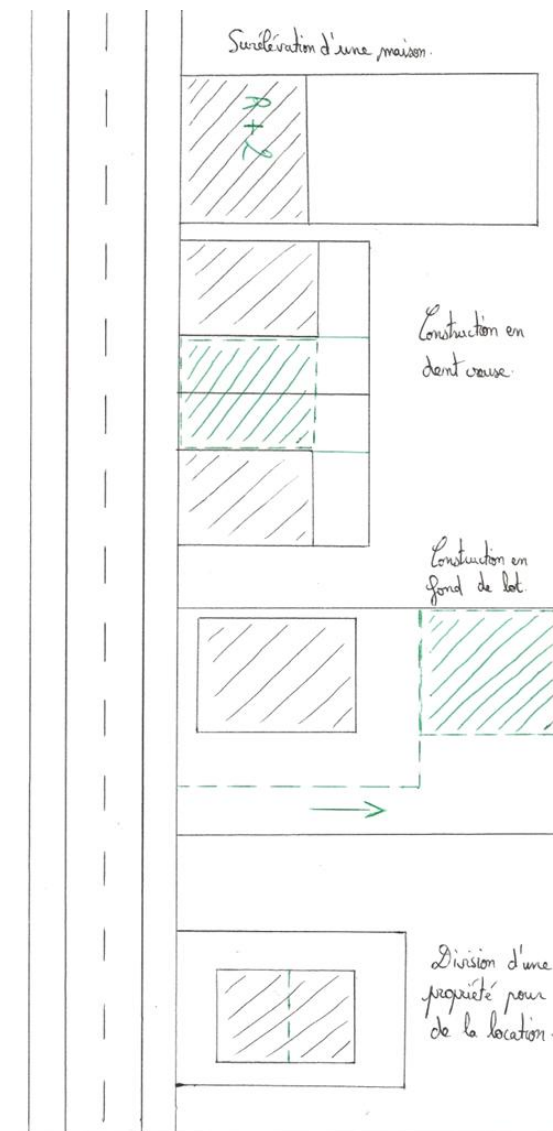


4. Scénario 4 : L'utilisation optimale de l'espace urbain

Enfin, le scénario le plus audacieux. Tout en veillant scrupuleusement à garder les espaces verts, indispensables au maintien des piliers de ce développement qui se doit d'être durable, cette perspective conçoit d'avantage de constructions. Il faut ajouter aux projets de densification préalablement mentionnés : du renouvellement urbain, des constructions à deux étages comme celles de 1900, des maisons alignées pignon sur rue, modifier le réseau viaire afin de diminuer l'étendue de la chaussée, rechercher la promotion des logements secondaires/vacants ... A la limite du logement rationalisé, ce modèle peut fournir de très nombreux logements dans un environnement viable. On peut souligner l'effet des étages qui a été mis de côté dans les scénarios précédents puisqu'il ne répond pas à la conception culturelle actuelle des habitations par les salignais.

Ainsi, les quatre scénarios synthétisés sur la page suivante, présentent les types de densification selon différents engagements. Les différentes situations font état d'une valorisation accrue pour les espaces agricoles. Mais le scénario nous indique que de nombreuses autres solutions sont envisageables pour augmenter la capacité résidentielle du tissu urbain. Le dessin ci-contre illustre les 4 cas principalement évoqués pour densifier ici :

- surélever une maison
- construire sur une dent creuse
- construire en fond de lot
- division d'une propriété pour de la location



Dessin 3: Les 4 principaux types de densification évoqués dans cette analyse, réalisation: A.LOISY



Dessin 4 : Densification en dent creuse, source : bimby.fr

Tableau 4: Tableau récapitulatif des 4 diagnostics envisageables par la commune de Saligny, réalisation: A. LOISY

Bilan des 4 diagnostics de densification à Saligny

	Diagnostic 1	Diagnostic 2	Diagnostic 3	Diagnostic 4
1		Oui	Oui	Oui
2		Oui	Oui	Oui
3			Oui	Oui
4	Oui		Oui	Oui
5			Oui	Oui
6			Oui	Oui
7		Oui	Oui	Oui
8		Oui	Oui	Oui
9		Oui	Oui	Oui
10			Oui	Oui
11	Oui	Oui	Oui	Oui
12		Oui	Oui	Oui
Total (habitants)	9	20	35	>35

B. Quelle est l'utilité de faire évoluer l'urbanisme aujourd'hui ?

Renforcer la centralité est un moyen efficace pour que les habitants fréquentent les équipements mis à leur disposition sans qu'ils n'aillent fréquenter ceux des communes voisines. Nous allons voir en quoi la densification de ces espaces rendrait la commune autrement attractive. L'analyse précédente montre que la densification est possible au sein de cette commune. Nous entrons dans une nouvelle ère, celle du développement durable. Les énergies doivent être optimisées, les services et réseaux à proximité, les constructions ont tout intérêt à être denses pour cela. Tout cela donne une image positive d'une commune, autrement dynamique que par son parc immobilier attractif.

1. Adapter l'urbanisme à la situation future des ménages

La commune de Saligny se caractérise par une forte représentation de jeunes ménages accédant à la propriété. Ces trentenaires ont donc une vie de famille à partager au sein d'un même logement durant une vingtaine d'années si les tendances actuelles perdurent. Ensuite leurs maisons seront en partie vides, inadaptée à l'optimisation de l'espace. David MIET, cofondateur du mouvement de recherche BIMBY réagit à cette situation : "bien souvent, on attend la chute dans l'escalier, la maison de retraite et la vente de la maison pour faire quelque chose." A Saligny, la municipalité peut devancer ces événements en apportant des solutions aux habitants. Vendre, diviser la propriété, louer une partie de la maison ... nombreuses sont les solutions.

En termes d'améliorations du milieu de vie, une commune peut promouvoir l'augmentation du nombre et la diversité des équipements. Que l'on soit en milieu dense ou d'habitat aéré, cela est possible. Cependant, ce qui n'est permis que par la formation en conglomérat des logements, ce sont les services de proximité tels que les petits commerces. Une ville qu'il est nécessaire de parcourir en voiture sera prise en compte par les grandes surfaces. Un rapport de l'I.N.S.E.E., réalisé par Gwennaél SOLARD à propos de la division du commerce précise dans un article intitulé : À la campagne, comme à la ville, des commerces traditionnels proches de la population, que les petits commerces progressent aujourd'hui. De la même manière, des grands groupes de la grande distribution sont en cours de revalorisation et de création de magasins plus réduits, à proximité des habitants. C'est l'un des principaux freins à la venue de nouveaux habitants à Saligny. La municipalité devra continuer à entretenir les réseaux de transports, toujours indispensables pour relier les pôles urbains entre eux. Pour ceux qui ne sont pas convaincus, il existe de nombreux exemples. Celui de la commune de Puy Guillaume en est l'un des plus connus. En Auvergne, cette municipalité de 2700 habitants a refusé l'entrée d'hyper marchés au sein de son territoire pour favoriser les commerces, les produits du territoire, l'embauche d'acteurs locaux. Aujourd'hui, grâce à internet et la nécessaire séparation de la voiture, les habitants y bénéficient d'un service de proximité efficace. Il y a : 28 commerces directement impliqués dans l'habillement et l'alimentation, dont 14 bars et restaurants, 3 boulangeries, 1 commerce de bouche tous azimuts (fruits et légumes, buffet de fromages, traiteur), 2 producteurs bio, une ferme piscicole... Un article du quotidien libération intitulé Puy-Guillaume, les idéaux du village, le 8 février 2013, nous en apporte les explications. Malgré un contexte différent, les perspectives envisagées par le développement futur des communes est orienté vers les réseaux de proximité. Il faudra tendre à les développer à l'avenir pour parvenir à s'adapter au milieu en constante évolution. L'automobile en est un exemple.

2. Adapter les modes de vie au changement des moyens de transports

Le L.V.M.T.¹⁶ de Champs-sur-Marne, sur le Campus de la Cité Descartes dans la région parisienne indique que les moyens de transports actuels évoluent. L'ouvrage La ville cohérente, penser autrement la proximité de Emre KORSU (L.V.M.T.),

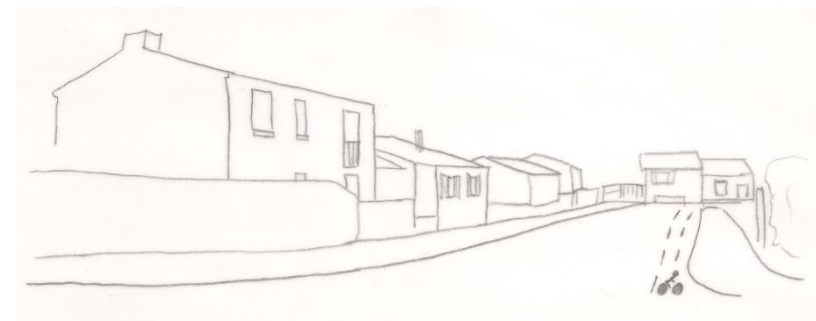
¹⁶ Le Laboratoire de la Ville, Mobilité, Transport

Marie-Hélène MASSOT (L.V.M.T.), Jean-Pierre ORFEUIL (LAB'URBA) indique les moyens de réduire les temps de transport entre le domicile et le travail, par une organisation collective par exemple. Celle-ci est opérable au sein des espaces urbains.

Les modes de transports doux sont mis en avant, particulièrement depuis les pôles urbains. Avec une plus grande densité d'habitants, la commune de Saligny pourrait devenir une ville qui propose des navettes de transport collectifs comme dans les communes avoisinantes : Belleville sur Vie, Les Lucs sur Boulogne ... permettant aux habitants de relier le bourg jusqu'à la Roche sur Yon sans dépendre économiquement ou physiquement des contraintes imposées par l'usage de la voiture. En ajoutant un temps de déplacement à vélo de 5 min depuis le bourg de Saligny pour rejoindre la gare de Belleville sur Vie, Nantes est à 45 minutes. Le centre de loisirs de Saligny propose déjà des déplacements vers cette métropole lors de sorties culturelles. Est-ce que ce type de déplacements sera mis en avant avec l'augmentation du nombre d'habitants sur la commune ? La commune pourrait donc augmenter les infrastructures adaptées à l'accueil des cyclistes de manière simple comme le montre le dessin ci-dessous où de larges voies déjà existantes le permettent aisément.



Photographie 25: Impasse du Rassounneau, Saligny, 2013, réalisation: A. LOISY



Dessin 6: La piste cyclable de l'impasse du Rassounneau à Saligny, 2013, réalisation A. LOISY

Développer les moyens de transports collectifs, moins onéreux, plus écologiques et relativement pratiques est indispensable. L'accès aux réseaux de transports est aisé depuis Saligny. Ce qui est important ici, c'est de ne pas morceler les espaces de concentration de l'habitat. Une navette de bus doit desservir la commune en un arrêt central, pas en plusieurs arrêts. Ainsi, les habitants doivent être polarisés autour de cet espace, afin d'y accéder facilement. Cela permettrait à la municipalité d'équiper les habitants sans favoritisme.

3. Diversifier les atouts de cet espace demain, afin de garder le dynamisme

La dynamique résidentielle ne suffira peut être plus à attirer de nouveaux habitants sur la commune dans quelques années. En revanche, une animation du centre bourg et la proximité avec des commerces pourrait attirer autrement les individus. Par exemple, il y a peu de commerces dans cette commune. Un autre atout pour ce petit bourg est son cadre architectural spécifique. Les bâtisses du XIXème qui ornent la place de l'église dévoilent un cadre particulièrement attrayant à deux pas d'un site de pêche dynamique. La Boulogne et l'étang de Saligny accueillent chaque année une centaine de passionnés, heureux de se confronter aux joies de la nature. Enfin, la nouvelle salle de badminton et le mur d'escalade feront peut être vibrer le cœur des sportifs salignais, mais aussi celui des vendéens et pourquoi pas celui de tous les français, si la commune se différencie par sa capacité à accueillir de grands athlètes.

Avec la multiplication des acteurs en centre bourg, la commune devrait s'animer. Les opérations festives, les rassemblements sportifs pourraient se rassembler au sein d'un espace accessible. Pour cela, il est indispensable de veiller à la sauvegarde des espaces verts : parcs, jardins, squares ... qui rendent la vie attrayante à Saligny.

C. Combien de temps la commune pourra-t-elle accueillir de nouveaux habitants au sein de ses parties urbaines existantes ?

Après avoir compris quels sont les lieux sur lesquels de nouveaux habitants pourraient s'installer, nous allons critiquer ces résultats. Ensuite nous indiquerons comment adopter les lois pour mettre en marche ce processus.

1. Ce que le diagnostic dévoile

Ce diagnostic identifie de nombreuses manières de construire pour augmenter les surfaces habitables permettant d'accueillir de nouveaux habitants. Le cas concret de l'îlot de l'Aulnière clarifie 12 opérations de densification sur un espace de 3.2 hectares. Si l'on généralise abusivement cette étude à l'échelle des zones urbaines de la commune, ce sont 293 opérations qui pourraient voir le jour. Au rythme de l'accroissement actuel de la commune de Saligny, il serait possible d'accueillir les nouveaux habitants pendant 12 ans au sein des parties urbaines déjà existantes si l'on considère le diagnostic 3 comme étant révélateur de la manière d'habiter demain.

Le travail d'analyse dévoile également la grande diversité des opérations et l'évolution fluctuante de l'attractivité de la commune qui souhaiterait limiter le nombre d'habitants à accueillir à partir de 2013. Cette évaluation prend en compte une certaine prise de conscience des changements de dynamiques que la commune pourra connaître dans les années à venir.

2. Le degré d'imprécision d'une telle planification

Avant d'atteindre les limites de densification, beaucoup de projets pourraient prendre forme au sein des zones urbaines de la commune. Ce qu'il est difficile de prévoir, c'est à quelle vitesse les habitants vont mettre en œuvre ce genre de pratiques car du point de vue du génie civil, on sait comment construire en hauteur aujourd'hui. En espérant qu'un vent de la côte atlantique porte les projets de densification jusque dans les terres vendéennes puisque là bas, le nombre de divisions parcellaires ne cesse d'augmenter. Cela est en partie dû à la pression foncière qui y est supérieure. Les géomètres experts qui opèrent près du littoral affirment une recrudescence de ces opérations depuis une dizaine d'années.

On peut donc penser que lorsque la pression foncière sera encore plus élevée dans la commune, il y aura d'avantage de densifications engagées. En terme de capacité, la précision est très peu prévisible. En 1900, les salignais vivaient dans des maisons deux fois plus hautes, ayant une faible emprise au sol donc accueillaient deux à trois fois plus d'habitants sur un même espace. Les échelles peuvent être reconsidérées car la France connaît l'une des plus faibles densités de bâti d'Europe. Derrière l'Allemagne, l'Angleterre et bien évidemment l'Italie, elle peut évoluer. A Saligny, la densité est de 71 hab. / km², elle est de 602 hab. / km² à la Roche sur Yon, de 21 289 hab. / km² à Paris... Tout en s'approchant de la réalité, il est impossible de déterminer le temps exact nécessaire pour densifier l'ensemble des parties urbaines de la commune puisque l'on ne sait pas à quel rythme les propriétaires privés vont agir. Notre calcul, qui porte à 293 le nombre de projets de constructions supplémentaires sur les parties urbaines de la commune, tient compte de la densité nette à l'échelle de l'îlot de l'Aulnière. La généralisation de la densité de cet îlot à l'ensemble de la commune n'est pas exacte puisque toutes les formes de constructions ne sont pas identiques. En revanche, le choix d'utiliser les surfaces de la « zone U » du P.L.U. pour ce calcul renvoie à la prise en compte d'espaces en grande majorité résidentiels. Dans ce sens, les équipements plus spacieux tels que le terrain de football ou la future salle omnisport ne faussent pas les calculs.

Les capacités actuelles permettraient d'accueillir environ 780 habitants supplémentaires (781 selon nos calculs). Cela ferait évoluer la commune vers une forme urbaine plus européenne, moins française. Parce que ces opérations sont saines pour le patrimoine agricole environnant, il faut les favoriser en modifiant les règlements d'urbanisme en vigueur.

D. L'évolution nécessaire du S.Co.T. et du P.L.U.

La loi solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, en complément des lois Voynet et Chevènement de 1999 sur l'aménagement du territoire et sur la décentralisation, s'attache tout particulièrement à la maîtrise de l'étalement urbain en faveur d'un développement durable. Cet objectif incite à plus de densité d'où l'abandon des lotissements étalés, consommateurs de foncier, au profit des lotissements denses. La maison individuelle groupée s'impose petit à petit comme

typologie capable de concilier l'aspiration des français à habiter un logement individuel et la limite de l'étalement urbain et des coûts qu'il engendre en termes de foncier, d'équipements, de services et de réseaux. Le S.Co.T. doit faire figure de modernité, surtout dans le contexte actuel.

1. Prévoir l'essor des pôles urbains connectés par des transports

Avec une aspiration certaine pour l'utilisation de la voiture individuelle, le bilan carbone du pays Yon et Vie dénonce des rejets abusifs par rapport aux autres secteurs d'activité. Dans ce sens, le S.Co.T. pourrait envisager une nouvelle politique des transports. Elle s'accorde déjà avec les mesures départementales qui aident à la construction de parking relais, utiles aux covoitureurs inscrits depuis un site créé à cet effet, en Vendée. D'autre part, il est intéressant de tirer bénéfice de la réunion inter communauté de communes du 31 janvier 2013 aux Lucs sur Boulogne. Il y avait la communauté de communes du Pays de Rez et celle de Yon et Vie. Le maire de St Brevin-les-Pins, en Loire Atlantique, a très justement précisé : « C'est la première fois que des élus pensent le territoire sur un périmètre pertinent ».

Le S.Co.T. va imposer un nombre de logements à l'hectare indique le responsable de ce document à la Roche sur Yon. Il va falloir passer de 7 à 10 logements il y a 5 ans à une vingtaine aujourd'hui. Ainsi, il devra être conforme au Grenelle II, ou Grenelle de l'environnement lancé en 2010 sous la présidence de N. SARKOZY.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du S.Co.T. devra également axer les constructions nouvelles sur des principes de densification en accordant une plus grande liberté d'emprise des constructions sur les espaces urbains, un nombre de logements plus important sur les lotissement à créer... cela dans le but de garantir la proximité des habitants aux réseaux de collecte de déchets, de transports, aux équipements... Afin de ne plus créer de précarité énergétique par l'utilisation cruciale de la voiture.

Bilan Carbone du territoire Yon et Vie en 2012

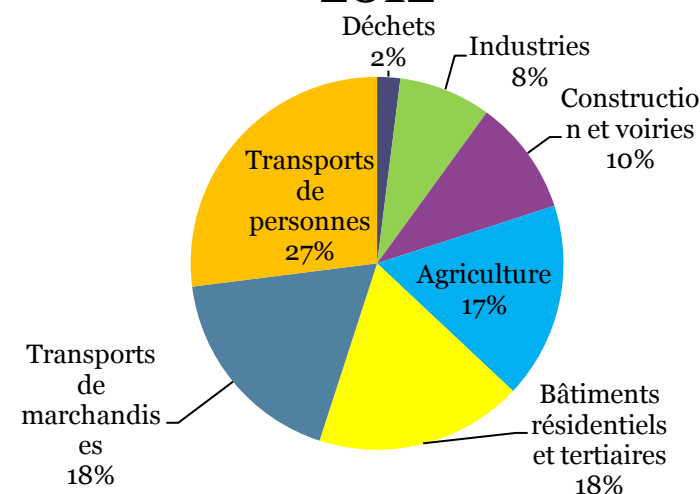


Figure 10: La répartition des rejets de carbone par les secteurs d'activité du pays Yon et Vie, réalisation : A. LOISY source: paysyonetvie.fr

2. Avoir une dynamique générale, suivie par l'ensemble du pays Yon et Vie

Le D.O.O.¹⁷ peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.

Le pays Yon et Vie devra imposer l'attribution des aides à la mise en performance énergétique des maisons dans la communauté de commune Vie et Boulogne. Cela pourrait faciliter les rénovations et donc les constructions au sein des parties urbaines.

3. Donner la possibilité aux particuliers d'agir pour la municipalité

Une fois que le S.Co.T. sera approuvé, la commune aura 3 ans pour accorder son P.L.U.. Le règlement peut dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale des constructions. Le P.L.U. doit imposer une situation des logements par rapport à la voirie. Un alignement en pignon sur rue ou en fond de lot rendrait les phases de densification future plus aisées. Dans l'article « U10-Hauteur maximale des constructions- », il serait nécessaire d'autoriser les constructions en R+2 (avec deux étages) afin de favoriser les bâtiments de grande superficie de plancher.



Photographie 26: Place du vieux cimetière, centre actuel de la commune de Saligny, 2013, réalisation A. LOISY

Conclusion :

De plus, cette analyse indique les nombreux avantages de repeupler le centre bourg : avoir une desserte de transport en commun, accueillir de nouveaux commerçants, bénéficier d'une activité culturelle et sportive plus riche ... La commune se doit d'agrandir les surfaces habitables au sein de la zone urbaine. Bien qu'il soit imprécis de calculer le nombre d'habitations supplémentaires que la commune pourra compter au sein de ses parties urbaines, le diagnostic puis le projet révèlent que Saligny peut évoluer pour continuer à être attractive en accord avec les futures manières d'habiter. Pour mettre cela en place, les règlements d'aménagement seront des outils puissants. Au-delà de la réglementation, les pratiques culturelles vont évoluer.

¹⁷ Document d'Orientations et d'Objectifs

Conclusion :

Aujourd'hui, à raison de 65 habitants à accueillir chaque année à Saligny, la commune pourrait densifier ses 78,09 hectares de tissu urbain pour accueillir 781 habitants supplémentaires, de quoi tenir 12 ans sans construire sur les champs. Demain, la commune pourrait multiplier son attractivité, en créant de la proximité. Depuis le projet de modification du P.L.U. en décembre 2012, la commune souhaite retourner vers une stabilisation de son attractivité résidentielle en créant 15-17 logements en lotissement par an contre 26 enregistrés ces dernières années.

La densification permet de dépasser la peur du nombre. Les espaces urbains peuvent accueillir un nombre étonnant d'habitants pour lesquels la commune adapte les équipements. Alors qu'une limite s'impose pour l'étalement urbain, ce dossier démontre que la densité urbaine a des bornes qui sont loin d'être dépassées.

Ainsi, au vue de la potentialité de l'espace déjà urbanisé l'augmentation de la surface bâtie que l'on envisage permettrait d'accueillir une population durant 12 ans. Mais cette analyse démontre surtout que la densification n'est pas une opération réglable temporellement, comme peut l'être la création d'un lotissement. L'objectif est ici d'opérer dans des dynamiques. De plus, les divers projets permettant d'augmenter les surfaces habitables au sein du bourg sont à promouvoir dès aujourd'hui afin que la conception de l'urbanisme dense soit encrée dans la représentation que les salignais auront de leur ville dans 10 ans, moment où les jeunes ménages seront séparés de leurs enfants et leur habitation sera inadaptée à leur mode de vie. Bien sûr, les projets doivent commencer dès aujourd'hui. Une grande réflexion amorcée dans ce travail doit faire élan pour la remise en cause de la manière d'habiter. C'est

un engagement collectif qui est accompagné par de nombreux établissements professionnels d'urbanisme. Comme le démontre M. LUSSAULT dans son ouvrage paru en 2013, conjointement au travail de la DATAR intitulée Territoirs 2040, L'Avènement du Monde, Essai sur l'habitation humaine de la terre, l'auteur invite le lecteur à repenser l'espace administratif actuel : les communes, les départements, les régions ... pour se les représenter vis-à-vis du monde auquel on appartient, à l'espace de la mondialisation dont tout le monde parle, pour se demander ce qu'une commune rurale, un espace bâti à pour influence au sein de cet ensemble. La réflexion sera d'autant plus forte lorsque les moyens de déplacements auront totalement évolué. L'usage des ressources fossiles pour alimenter nos véhicules n'est pas perpétuel.

Si le XXème siècle est caractérisé par la construction industrielle de logements quasi-uniformes à la périphérie des villes, ne voit-on pas se mettre en place l'essor d'une activité artisanale intense, qui pratiquera la densification pour une diversité étonnante de bâtiments au cœur des bourgs ?

J'ai été absorbé par cet exercice d'ingénierie urbaine car chaque cas particulier de densification enrichissait ce travail. En plus d'avoir eu l'occasion de discuter sur des thématiques passionnantes avec de nombreux acteurs de l'aménagement, ce projet individuel fut l'occasion de mettre en avant des thématiques qui sont d'actualité. La dimension économique d'un projet d'aménagement est différente selon la considération au court ou long terme.



Photographie 27: Habitat dense en centre bourg de Saligny, impasse de la grotte de Lourdes, 2013, source: C. HAMEL

BIBLIOGRAPHIE ET SITOGRAPHIE:

Ouvrages imprimé :

- BECET, Eric, *Réussir son PLU*, Territorial éditions, 111 pages
- BEIGNON, V., DALUEZAU, J., GERMAIN, J., LOISON, L., PORTER, C., SALAU, C..- *Vers un renouvellement rural, la densification des tissus pavillonnaires*, (Parc naturel du Vexin français),2011 , Stage de groupe DA4, Polytech Tours, 119 pages
- BOUTET, Didier.- *Pour un urbanisme rural*, édition broché, 2004, 226 pages
- C.E.R.T.U. .- *Aménager durablement les petites communes, écoquartiers en milieu rural ?*,2010, éditions du CERTU, 209 pages
- E.P.F. Vendée.- *Programme pluriannuel d'intervention 2010-2014*, définition des enjeux et actions de l'E.P.F., 2010,35 pages
- FALCO, Hubert.- direction régionale de l'Aménagement du logement et de la Nature, *Pour un habitat dense individualisé*, éditions du CERTU, 2009, 238 pages
- GRAVIER, Jean-François.- *Paris et le désert Français*, 1958, édition Flammarion, 317 pages
- KESSLER cabinet études, P.L.U. Saligny, élaboré en 2005 révisé en 2013
- Le centre des ressources du développement territorial.- *Elus et étudiants dessinent un nouvel avenir*, Ateliers territoriaux du Grenelle de l'environnement, Editions Etd, 2010, 119 pages
- LUSSAULT, Michèle.-*L'Avènement du Monde*_, Essai sur l'habitation humaine de la Terre, édition du Seuil, 2013, 304 pages
- MERLIN, Pierre, CHOAY, Françoise.- *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*, Presse Universitaire de France, 1988, 863 pages

Ouvrages électroniques :

- CAUE Maine et Loire, *Densité, et si c'était la vie ?*, édition IMAGO, n°56, avril 2012, <http://www.caue49.com/IMG/pdf/imago56.pdf>

- Mairie de Saligny, *Transparence*, Bulletin d'informations trimestrielles n°196 et 197 de Saligny, 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2013: http://www.saligny85.fr/data/PDF/Bulletin_communal_1er_trimestre_2013.pdf
- Observatoire de la Ville, *Formes d'habitat et densités urbaines: Quelles opportunités pour la ville de demain?*, Février 2007 : <http://www.observatoire-de-la-ville.com/publications/cahiers-de-l-observatoire-de-la-ville.html>

Articles de périodiques imprimés :

- RETAILLEAU, Bruneau.- Président du Conseil Général, *Urbanisme : à la reconquête des centres-bourgs*, Journal de la Vendée, Octobre 2012, n°174
- INSEE, 3 752 000 habitants dans les Pays de la Loire, quotidien Ouest France, le mercredi 2 janvier 2013

Articles de périodiques électroniques :

- KEMPF, Hervé.-*Cécile Duflot veut densifier les zones urbaines et stopper l'étalement urbain*, quotidien le Monde société, le 29/04/2013 : http://www.lemonde.fr/societe/article/2013/04/29/cecile-duflot-veut-densifier-les-zones-urbaines-et-stopper-l-etatement-urbain_3168147_3224.html,

Sites web consultés :

- COMBES, Agnès.-*Les agriculteurs de Vendée*, consulté le 10/01/2013: <http://www.agri85.fr/V3/Une-serie-de-cartes-pour-mieux-comprendre-l-agriculture-de-la-Vendee-fiche-ressource-numero-41.php>
- Chambre d'agriculture, consulté le 21/12/2012: <http://www.vendee.chambagri.fr/>
- GICQUAUD, Nicole, BONNEFOY, Vincent, *Vendée, une démographie apportée*, Vendée : 240 000 habitants supplémentaires d'ici 2040, consulté le 12/02/2013: http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=3&ref_id=1692
- MIET, David, LE FOLL, Stéphane, le concept du projet BIMBY, consulté le 11/12/2012: <http://bimby.fr/content/video-bimby-densification-maison-individuelle>
- PICHERY, Jean.- Le devenir des corps de ferme, guide méthodologique, 48 pages, mars 2013, consulté le 6/01/2013:http://www.pnr-vexin-francais.fr/fichier/pnr_document/193/document_fichier_fr_guide_ferme.pdf

- SOLARD, Gwennaél.- A la campagne, comme à la ville, des commerces traditionnels proches de la population, I.N.S.E.E., consulté le 28/02/2013:http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1245#inter4
- TOUGERON, Jacky, syndicat mixte Yon et Vie.- <http://www.paysyonetvie.fr/>
- W.A.A. :Wavrans Avenir Autrement, Nord Pas de Calais.-consulté le 6/01/2013:<http://w-a-a.eu/2013/02/>

Document audiovisuel :

- CHASLIN, François, RAFATJOU, Makan.- *Débat huis clos pour un quartier*, 2007, 53 minutes
- STEYER, Serge, PADOVANI, Gilles.- *Huis clos pour un quartier*, 2007, Mille et Une films/ France 3 Ouest, 52 minutes

Index des sigles:

P.IND. : Projet Individuel
S.C.o.T. : Schéma de Cohérence Territoriale
D.R.E.A.L. : Direction Régionale de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement
D.A.T.A.R. : Délégation de l'Aménagement du Territoire et à
l'Attractivité Régionale
P.V.U. : Plan Vendée Urbanisme
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
I.N.S.E.E.: Institut National de la Statistique et des Etudes
Economiques
H.L.M. : Habitat à Loyer Modéré
E.P.F. : Etablissement Public Foncier Vendéen
O.A.P. : Opération d'Aménagement et de Programmation
C.D.C.E.A. : Commission Départementale de Consommation des
Espaces Agricoles
C.E.R.T.U. : Centre d'Etude sur les Réseaux les Transports,
l'Urbanisme et les constructions
B.B.C : Bâtiments Basse Consommation
A.D.L. : Agence D'Information sur le Logement
A.N.A.H. : Agence NAtionale de l'Habitat
L.V.M.T. : Le Laboratoire de la Ville, Mobilité, Transport
D.O.O. : Document d'Orientations et d'Objectifs

P.O.S. : Plan d'Occupation des Sols
P.D.U. : Plan de Déplacement Urbain
P.S.M.V. : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
E.P.F. : Etablissement Public Foncier Vendéen
S.R.U. : Solidarité sur le Renouvellement Urbain

Table des annexes :

- Plan de zonage du P.L.U. de Saligny en septembre 2012
- Saligny, le bourg au 1/1000^{ème} de 1990
- Dessin d'une maison individuelle en lotissement à Saligny en 2013
- Dessin de l'ancien presbytère au centre bourg de Saligny en 2013
- Dessin de la piste cyclable sur l'impasse Rassounneau à Saligny en 2013
- Dessin de la surélévation d'une maison rue de l'Aulnière à Saligny en 2013
- Tableau du calcul du point mort de la commune de Saligny de 1999 à 2009 par A. LOISY en 2013

Plan de zonage du P.L.U. de Saligny en septembre 2012

Saligny, le bourg au 1/1000^{ème} de 1990

Dessin d'une maison individuelle en lotissement à Saligny en 2013



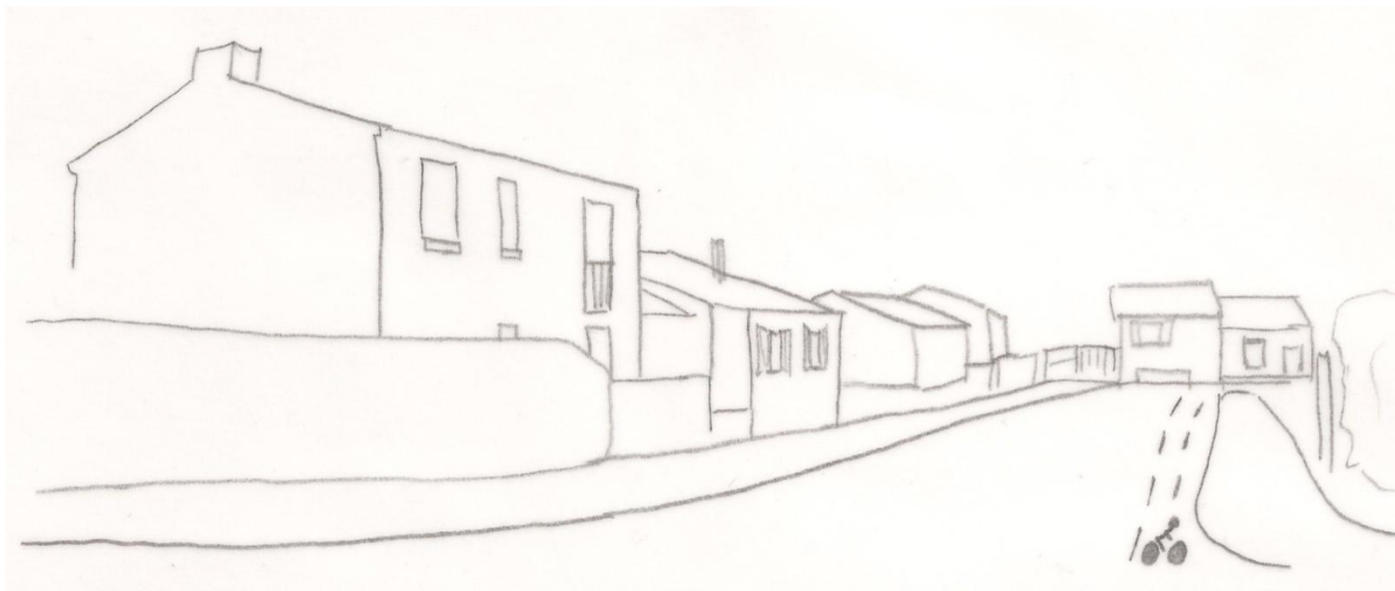
SALIGNY le 4/11/2012 A. LOISY LOTISSEMENT - RUE THOMAS EDISON

Dessin de l'ancien presbytère au centre bourg de Saligny en 2013



ANCIEN PRESBYTÈRE SALIGNY A. LOISY LE 4. 11. 2012

Dessin de la piste cyclable sur l'impasse Rassounneau à Saligny en 2013



Annexe : Réalisation d'une piste cyclable impasse du Rassounneau , Saligny, 2013, réalisation A.LOISY

Dessin de la surélévation d'une maison rue de l'Aulnière à Saligny en 2013



Annexe : Surélévation d'une maison rue de l'Aulnière, Saligny, 2013, réalisation A.LOISY

Tableau du calcul du point mort de la commune de Saligny de 1999 à 2009 par A. LOISY en 2013

Calcul du point d'équilibre entre 1999 et 2009 :

Total logements en 2009	653
Total logements en 1999	446
Variation du parc entre 1999 et 2009	207
Logements apparus entre 1999 et 2009	210
Variation du parc entre 1999 et 2009	207

Logements nouveaux affectés au remplacement (B) des logements disparus entre 1999 et 2009**3**

Variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants

Résidences secondaires en 2009	15
Résidences secondaires en 1999	20
Logements devenus résidences secondaires entre 1999 et 2009	-5
Logements vacants en 2009	18
Logements vacants en 1999	19 (2,70%)
Logements devenus vacants secondaires entre 1999 et 2009	-1

Nombre de logements devenus RS ou log vacants entre 1999 et 2009**-6**

Variation du nombre d'occupants par résidence principale

Taux d'occupation en 1999	2,906
Taux d'occupation en 2009	2,751
Nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation en 2009 avait été atteint dès 1999	430
Résidences principales en 1999	407

logements compensant la variation de taille des ménages:**23***Pour calculer le taux d'occupation, j'ai pris le nombre de résidences principales sur la population totale de la commune.*

Calcul du point d'équilibre et effet démographique

Logements nouveaux affectés au remplacement des log disparus de 1999 à 2009	3
Logements devenus résidences secondaires ou vacants de 1999 à 2009	-6
Logements compensant la variation de la taille des ménages	23
Point d'équilibre: log nouveaux nécessaires entre 1999 et 2009, non lié à la variation de la population	20

Nombre de logements ayant participé à l'évolution démographique

Logements construits entre 1999 et 2009	210
Point d'équilibre	20

Effet démographique**190**

Population attirée par la croissance démographique de 1999 à 2009	523
---	-----

Table des matières:

Introduction	7
<i>I. Saligny, une commune attractive librement urbanisée</i>	9
A. Une étendue bocagère à proximité des réseaux de transport	9
1. La situation	9
2. Utilisation des sols	12
3. Historique de la commune	12
4. Patrimoine architectural	13
B. La gestion d'une commune active	16
1. Les équipements et la vie à Saligny	16
2. Une population jeune et dynamique	16
3. De plus en plus d'habitants	17
4. De jeunes actifs salariés qui travaillent hors de Saligny	17
C. Un patrimoine foncier sous pression	19
1. Un habitat peu onéreux	19
2. Besoins de construire, le calcul du point mort	21
3. Saligny est contrainte de sa situation favorable	23
4. Les transports	26
<i>II. Les espaces de la densification</i>	27
A. Pourquoi les gens viennent ils à Saligny ?	27
1. Bénéfice de la situation géographique	28
2. Prix du foncier attractif	28
3. Cadre de vie proche de la nature, attrayant	28
B. Quels sont les espaces densifiables ?	29
1. Le cas de l'îlot rue de l'Aulnière	29
2. Quelques opérations de densification	32
3. Au sein de la zone urbaine de Saligny	35
4. Les lotissements	35
C. Les limites et obstacles actuels à la densification	36

1. La disponibilité du foncier n'est pas immédiate	37
2. La rupture culturelle	37
3. Le coût des constructions	41
III. A quelle vitesse la commune va-t-elle engager le mouvement de densification ?	43
A. Quels scénarios la commune peut elle envisager ?	43
1. Scénario 1 : Le maintien de l'urbanité actuelle avec quelques constructions urbaines	43
2. Scénario 2 : La densification régulière par des opérations au coup par coup	44
3. Scénario 3 : L'engagement de la commune à planifier la densification	44
4. Scénario 4 : L'utilisation optimale de l'espace urbain	45
B. Quelle est l'utilité de faire évoluer l'urbanisme aujourd'hui ?	46
1. Adapter l'urbanisme à la situation future des ménages	47
2. Adapter les modes de vie au changement des moyens de transports	47
3. Diversifier les atouts de cet espace demain, afin de garder le dynamisme	49
C. Combien de temps la commune pourra-t-elle accueillir de nouveaux habitants au sein de ses parties urbaines existantes ?	49
1. Ce que le diagnostic dévoile	49
2. Le degré d'imprécision d'une telle planification	50
D. L'évolution nécessaire du S.Co.T. et du P.L.U.	50
1. Prévoir l'essor des pôles urbains connectés par des transports	51
2. Avoir une dynamique générale, suivie par l'ensemble du pays Yon et Vie	52
3. Donner la possibilité aux particuliers d'agir pour la municipalité	52
Conclusion	53
Bibliographie et sitographie	55
Index des sigles	58
Annexes	59
Table des matières	66

La densification des zones urbaines de Saligny

Saligny-Vendée 85

En Vendée, une commune de 1 700 habitants, Saligny, souhaite accueillir de nouveaux habitants. Située à proximité de réseaux reliant des pôles urbains dynamiques, cette active municipalité propose des terrains peu onéreux depuis 50 ans. Elle permet aux jeunes ménages de venir construire leur famille. Depuis une dizaine d'années le rythme s'accélère. Les résidences empiètent de 2,2 hect./an sur la campagne, les lotissements s'étendent. En conséquence, les agriculteurs sont envahis par ces constructions. Tout en augmentant la productivité de leurs parcelles, ils résistent difficilement à l'empiètement.

En parcourant Saligny à pied, on passe des maisons hautes et anciennes sur la place de l'église, aux maisons de plain pied aux limites du bourg. L'évolution économique et culturelle implique un changement de la manière d'habiter. En 2015, cette commune deviendra probablement une ville. Pour rester attractive, il faudrait que les 2000 habitants aient accès aux pôles urbains voisins, utilisent un minimum d'énergies, accèdent à des équipements diversifiés de proximité ... Cette commune doit donc utiliser un minimum d'espace, afin d'accueillir plus d'habitants. Des méthodes variées sont envisageables et permettent d'envisager pendant combien de temps cet espace pourra accueillir de nouvelles constructions.

Les outils de l'aménageur que sont le S.Co.T., le P.L.U., le P.V.U. permettent d'envisager un rééquilibrage de l'espace agricole avec celui des résidences. Si la France veut continuer à jouir d'une richesse agricole et naturelle puissante, alors il faudra lui faire de la place.

Mots clés :

Vendée, Saligny, « Zone U » ; étalement urbain ; logement ; « BIMBY » ; renouvellement urbain ; centralité ; densité ; attractivité

Aymeric LOISY
Stage de découverte
DA3-PIND-2013

Tuteur : Didier BOUTET