



"Les Amis de Saint-Brevin"

ASSOCIATION pour la défense et l'amélioration

du cadre de vie à Saint-Brevin-les-Pins

SYNTHESE DU DOSSIER LA DENSIFICATION URBAINE

A SAINT-BREVIN - LES PINS

PREAMBULE

Les Amis de Saint-Brevin ont lancé en fin d'année 2022 une enquête sur la densification urbaine de notre ville, afin de mesurer l'acceptabilité de ce phénomène. L'analyse statistique des réponses apportées par les Brevinois, le diagnostic sur les lois récentes encadrant l'urbanisation (ZAN et SRU)¹ et sur le besoin en logements (sociaux, saisonnier, résidentiels...) ont permis de formaliser ce dossier "**la densification urbaine à Saint-Brevin**".

A partir du constat de notre habitat, des obligations réglementaires et du souhait de nos habitants de conserver un cadre de vie agréable, ce dossier propose des axes de réflexion qu'il convient de mener pour élaborer nos futurs documents d'urbanisme, dans la perspective de répondre à la question "**Quelle ville voulons-nous demain?**".

DIAGNOSTIC

Les éléments présentés dans ce paragraphe sont issus de sources officielles (telles que : INSEE, PLH...).

Etat actuel de la commune

Notre population augmente en moyenne de 1,5 % par an ces dernières années. Le nombre de retraités a fortement augmenté et représente près de 34 % de la population.

Les logements : Les résidences principales représentent 63,5 % du total. Les résidents sont à 70,8 % propriétaires. Ces augmentations témoignent de l'attractivité croissante de la façade atlantique.

A noter : des tableaux sont consultables sur la version intégrale du dossier (pages 3 et 4).

Evolution du marché

Environ 1205 transactions entre 2018 et 2020 avec une tension à la hausse (146 recherches pour 1 annonce). Depuis 5 ans, le nombre de terrains à bâtir est en baisse et les parcelles sont plus petites (500m² en moyenne).

Immobilier: les prix dans l'ancien ont augmenté (+35 % en 8 ans). La demande se porte principalement sur les maisons (80%). Dans le neuf, une augmentation est constatée (tendance générale sur le littoral). Les logements neufs locatifs répondent à un véritable besoin, à savoir une offre locative pérenne, de qualité, abordable, si possible réservée aux personnes travaillant à St-

¹ ZAN : Loi climat-résilience portant sur l'objectif de "Zéro Artificialisation Nette"
SRU : Loi portant sur la "Solidarité et Renouvellement Urbain"

Brevin ou ses environs. En ce qui concerne les logements sociaux, la demande était de 397 pour 2021. La commune n'en a honoré que 6 % par an au cours de cette période.

Objectifs de la commune

Emanant du SCOT du Pays de Retz: l'objectif de densification se situe entre 18 et 20 logements/ha. Pour la commune de Saint-Brevin: le déficit de logements sociaux s'est creusé entre 2015 et 2021 (de l'ordre de 93) par rapport aux nouvelles constructions. Le rattrapage à réaliser entre 2023 et 2025 est de 252 logements sociaux.

Perspectives de la commune: Les différentes OAP, collectifs, lotissements en cours permettront la création, entre 2023 et 2025, de 403 à 475 logements dont près de 200 logements sociaux en tenant compte de l'opération CADA.

A noter: les tableaux sont disponibles sur la version intégrale du dossier (pages 5 à 6).

RESULTAT DE L'ENQUETE SUR L'ACCEPTABILITE DE LA DENSIFICATION

L'enquête menée auprès de 110 Brévinnois (adhérents de notre association ou non) a permis de dégager des grandes tendances.

Perception de la ville

La vision des habitants de Saint-Brevin-les-Pins sur leur ville est généralement positive. La majorité considère leur quartier comme proche d'espaces verts, facile d'accès en voiture, calme et agréable. Cependant, certains points sont critiqués, notamment le manque de stationnement (46% de l'échantillon), l'accès insuffisant aux équipements publics et aux transports en commun (pour 60%).

La perception de **la densité urbaine** varie principalement selon le quartier, avec une minorité considérant leur quartier comme très dense, tandis que près de 40% le voient comme pas du tout dense. La densification est associée à des préoccupations (pour 75% des réponses) telles que la promiscuité, les nuisances sonores, l'insécurité(40%) et les problèmes de voisinage. Cependant, certains estiment que la densification peut apporter de meilleurs moyens de transport et des améliorations routières. Mais la densification ne semble pas être un atout pour l'économie locale.

Nota : les critères choisis par les Brévinnois pour caractériser la notion de "densité" sont portés en annexe 1 § 4.2

Facteurs d'acceptabilité " une densification raisonnée"

Les habitants sont favorables à des actions **pour canaliser la densification**, telles que des architectures cohérentes, la limitation de l'étalement urbain, la rénovation des bâtiments existants, la construction de parkings souterrains pour tout bâtiment et la conservation d'espaces verts. La densification raisonnée doit être accompagnées de mesures visant à optimiser les ressources allant de la diminution des locations saisonnières au profit de locations annuelles jusqu'à l'augmentation de la part des résidences principales au détriment des résidences secondaires (58% des réponses).

Une majorité soutient **la stabilisation de la population** (60% des réponses), la rénovation des logements vacants et la construction de petits collectifs en dehors des centres-villes. Un forte

proportion s'oppose à l'implantation d'ensembles collectifs dans leur quartier. Cependant, les habitants sont prêts à accepter des petits collectifs entourés d'espaces verts. Une majorité est hostile aux divisions anarchiques des terrains. La préservation de l'environnement arboré est importante pour les habitants, avec une forte opposition à sa perte, même avec compensation.

En analysant, les résultats portés en annexes 1 et 2 du dossier il est possible de distinguer en détail les aspirations profondes des Bréviinois et de percevoir les variations des réponses selon que l'on est retraité ou en activité, selon que l'on soit résident secondaire ou principal ou selon le lieu géographique de sa résidence sur la commune.

Propositions et leviers d'action

Les modalités d'action couvrent quatre grands domaines.

Action sur l'adaptation des textes de loi

Adaptation des textes SRU et ZAN

- Pour la loi SRU : modifier le taux de logements sociaux en tenant compte des besoins touristiques et de la disponibilité foncière.

-Pour la loi ZAN : adapter les règles d'urbanisation en fonction des spécificités de chaque commune, en augmentant le taux d'artificialisation et en le modulant en fonction de l'augmentation de la population et de l'artificialisation déjà réalisée (favoriser les communes qui ont peu artificialisé pendant la décennie passée).

Extension des lois aux EPCI/Communes et mutualisation :

-Mutualiser les objectifs des lois ZAN et SRU au niveau de la communauté de communes pour faciliter la planification et l'aménagement du territoire.

-Mettre en place des mesures d'aide et d'incitation, telles que des aides financières, des leviers fiscaux et des aides pour les locataires, pour accompagner les efforts collectifs d'aménagement du territoire.

Actions particulières sur PADD, PLH et PLUI :

-Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du foncier pour suivre les besoins en logement et le foncier disponible.

-Définir une stratégie foncière ambitieuse, en identifiant les réserves foncières et en établissant un budget pluriannuel pour répondre aux besoins identifiés.

-Intégrer la problématique de densification et d'environnement dans les documents d'urbanisme pour définir des objectifs réalistes.

-Encourager la densification tout en préservant les caractéristiques paysagères et urbaines des différents quartiers.

Autres actions pour consommer moins d'espace en secteurs bâtis :

-Optimiser le foncier du parc d'activités en incitant les enseignes à se regrouper dans des bâtiments communs et en réalisant des parkings à étages.

-Mobiliser les logements vacants pour des projets de densification ou de transformation en habitat.

-Inciter à la création de sous-sols (principalement pour les bâtiments) et explorer d'autres possibilités foncières si nécessaire (Terrains : EX gendarmerie, EPMS...), en prenant en compte les problèmes d'acceptabilité et d'image de la commune.

Projet visant une stabilité démographique :

-Atteindre un équilibre entre création de nouveaux logements et stabilisation de la population en respectant les règles d'urbanisation et les besoins identifiés.

Ces propositions visent à adapter les lois existantes aux spécificités de la ville, à favoriser la planification et l'aménagement du territoire, et à promouvoir une offre locative de qualité et accessible.

CONCLUSION

Le diagnostic sur "l'urbanisation" de notre ville révèle un manque de logements sociaux amplifié par les nouvelles contraintes imposées par la loi SRU ainsi qu'une demande importante en matière d'habitat, principalement liée à l'attractivité de la ville. Cela nous pousse vers une densification inhérente à la loi ZAN. Il est donc nécessaire d'asseoir une politique et une stratégie pour notre ville.

L'enquête menée auprès de nos adhérents et des Brévinnois permet de conclure ainsi : Les habitants de Saint-Brevin-les-Pins ont une vision positive de leur ville, mais ils expriment des préoccupations concernant la densification urbaine. Ils souhaitent des mesures fortes pour encadrer la densification tout en préservant l'environnement et en maintenant un cadre de vie agréable et arboré.

Le dossier joint met en avant les différentes tâches et considérations auxquelles la commune et les collectivités doivent se consacrer dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Dans ce contexte, Il est essentiel de réaliser une analyse foncière approfondie de l'existant, de définir des objectifs clairs dans le cadre d'une stratégie à long terme, de prendre en compte les aspects sociaux, économiques et environnementaux, d'impliquer les habitants et de trouver un équilibre entre urbanisation et préservation de notre cadre de vie.