



"Les Amis de Saint-Brevin"

ASSOCIATION pour la défense et l'amélioration

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

DOSSIER DES AMIS DE SAINT BREVIN

LA DENSIFICATION URBAINE A SAINT-BREVIN

SOMMAIRE

1- PREAMBULE.....	3.
2- DIAGNOSTIC.....	3
2-1 Etat actuel de la commune.....	3
2-2 Réflexions sur les " Besoins".....	4.
2-3 Objectifs actuels PLH /Réalisés.....	5
3- SYNTHESE DE L'ENQUETE ACCEPTABILIT E DE LA DENSIFICATION.....	6
3-1 Typologie de la population ayant répondu.....	6
3-2 La vision de vie actuelle des habitants.....	6
3-3 La perception et l'acceptabilité de la densification	7
3-4 Le lieu de vie idéal	7
4- PROPOSITIONS - LEVIERS D'ACTION.....	7
4-1 Action sur l'adaptation des textes de loi	7
4-2 Actions particulières sur PADD , PLH et PLU.....	8
4-3- Extension possible mais limitée sans modification des textes de loi.....	10
4.4 Actions pour consommer moins d'espace en secteurs bâtis	10
4-5 Un projet visant une stabilité démographique (forte tendance de notre enquête)...	11
5-CONCLUSION.....	11
ANNEXE 1.....	13
SYNTHESE DE L'ANALYSE STATISTIQUE DE L'ENQUETE SUR LA DENSIFICATION URBAINE A SAINT- BREVIN	
ANNEXE 2.....	16
STATISTIQUE DE L'ENQUETE SUR LA DENSIFICATION URBAINE	

DENSIFICATION URBAINE/ENVIRONNEMENT

1- PREAMBULE

La conjonction des lois SRU et ZAN (Zéro artificialisation nette), ainsi que la pression foncière liée en partie à l'évolution de la démographie et à l'attractivité du littoral pose la question de la densification urbaine de notre commune.

Lors de notre assemblée générale du 3 août 2022 la question de l'urbanisation de Saint-Brevin, en corollaire avec la **densification urbaine**, a été identifiée comme un enjeu majeur pour notre ville en tenant compte : de la préservation des espaces naturels et de notre patrimoine boisé (dans un contexte de changement climatique préoccupant), des besoins en logements, et de l'optimisation du foncier.

A partir du diagnostic de l'habitat de notre ville, des objectifs du Plan local de l'habitat et de manière à mieux dessiner la diversification du contour urbain, nous avons mené une enquête ouverte aux Brévinois sur l'acceptabilité de la densification de notre ville. L'analyse statistique qui en découle nous permet entre autres, de mieux cerner les leviers d'action qui doivent aider nos élus dans la conduite de la politique de la ville dans le souci de préserver le cadre de vie et l'environnement des Brévinois. En effet, les propositions formulées dans ce dossier peuvent alimenter les axes de réflexions dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanismes : PLH et PLUi

2- DIAGNOSTIC

Les éléments présentés dans ce paragraphe sont issus des sources suivantes

- INSEE (2019)
- Programme Local de l'Habitat (PLH de la CCSE)
- Etudes AURAN (Agence d'urbanisme de la région Nantaise) et ALTEREO (société d'ingénierie) accessibles lors des diagnostics présentés lors des modifications du PLU de Saint -Brevin.

2-1 Etat actuel de la commune

2-1-1 Statistiques (établies en 2019)

A - Générales

	2008	2019	Variation
Population	12 294	14 287	+16%
Plus de 60 ans	3421	5438	+59%
Retraité	3479	4862	+39,8%
Superficie		19,29 km2	
Densité (hab/km2)	637,3	740,6	+16,2%

A noter :

- que notre population augmente de 1,5% en moyenne par an ces dernières années,
- que les plus de 60 ans représentaient en 2019, près de 38% de la population,
- que le nombre de retraités a augmenté de façon significative et atteint 34 % de la population.

B - Logement

	2008	2019	Variation
Ensemble	9205	10586	+15%
Résidences principales	5240	6722	+28%
Résidences secondaires	3561	3652	+2,6%
Logements vacants	232	211	-9%
Propriétaire	3521	4757	+35%
Locataire	1620	1869	+15%

A noter :

- le nombre de résidences principales représente 63,5% du total des résidences ,
- les propriétaires représentent, en 2019, 70,8% des résidents,
- le nombre de propriétaires augmente plus vite que le nombre de locataires (l'offre locative est plus faible que la demande sur notre commune).

C - Conclusion:

En 10 ans la population de saint Brevin a augmenté de 16%, avec une croissance significative du vieillissement.

L'attractivité de la façade atlantique s'est renforcée ces dernières années.

2-1-2 Evolution du marché

Entre 2018 et 2020, le marché a été dynamique avec environ 1205 transaction, il est en légère augmentation ,+30% depuis 2010, soit 3% par an. La demande d'accession est supérieure à l'offre avec une tension à la hausse (146 recherches pour 1 annonce).

-terrain : depuis 5 ans le nombre de terrain à bâtir diminue et les parcelles sont plus petites (500 m2 en moyenne) -
Le marché des terrains à bâtir est en baisse

-immobilier :

- le prix de l'immobilier dans l'ancien a augmenté de plus de 35% en 8 ans. **Il est à plus de 80% orienté vers les maisons.**

- le prix de l'immobilier dans le neuf augmente (tendance générale du marché en littoral). Cependant l'obligation d'intégrer des logement sociaux dans les nouvelles constructions implique une augmentation mécanique du prix du m2 (la mise en place de 30% de logements sociaux dans des nouvelles constructions pourrait engendrer des surcoûts au m2 supérieurs à 13%). **Néanmoins, il serait intéressant de faire analyser l'impact de l'augmentation prévisible des coûts d'acquisition des biens (notamment pour les appartements, induite par la loi SRU) sur la pression foncière.**

-locatif annuel : le marché locatif (hors saisonnier) est en tension par la faiblesse de l'offre. Les demandes sont plus nombreuses que l'offre.

2-2 Réflexions sur les " Besoins"

2-2-1 Demande en logements nouveaux

2-2-1-1 Logements en accession individuels ou collectifs

Il s'agit d'une demande forte, majoritairement composée de personnes ne résidant pas sur la commune ou les communes voisines, mais souvent en Loire Atlantique, les départements limitrophes. Ce sont souvent des (futurs) retraités disposant de revenus confortables, ce qui entraîne une certaine "désolvabilisation" de la clientèle locale.

Une part importante de ces besoins est satisfaite par le marché de l'ancien (où les biens se vendent rapidement à des prix élevés (pour la clientèle locale). Il s'agit d'une demande forte, mais pas véritablement un besoin.

Les raisons de la satisfaire peuvent être, entre autres :

- le souhait de croissance en soi,
- l'augmentation du nombre de consommateurs est bénéfique pour les entreprises locales vivant de la consommation,
- la rentabilisation de certains équipements collectifs.

2-2-1-1 Logements neufs en accession

Le marché de la maison individuelle neuve est essentiellement satisfait par la construction en diffus, qui doit faire face à la raréfaction de terrains ; on voit des maisons achetées, puis démolies pour permettre la construction d'une maison plus importante au goût du jour. Ces opérations sont souvent d'un niveau de prix élevé, certaines atteignent le million (€).

Le marché du logement collectif semble actif, mais les programmes ne semblent pas flamber. Les chantiers sont souvent longs à démarrer (pré-commercialisation) et des programmes changent souvent de promoteurs (parfois plusieurs fois) avant de démarrer.

Reste à savoir comment ce marché se comporte et va se comporter face aux contraintes imposées :

- normes techniques (économies d'énergie) et architecturales,
- participation au financement de l'incorporation d'une part croissante de logements sociaux.

2-2-1-2 Logements neufs locatifs

Le véritable besoin se situe dans une offre locative pérenne de qualité, abordable, idéalement réservée aux personnes travaillant sur Saint Brevin et/ou sur son "hinterland". Cependant, cela nécessite du foncier abordable .

2-2-2 Besoin de logements sociaux

Le nombre de demandes de logements sociaux pour 2021 était de 397, alors que la commune ne peut actuellement en honorer que 6% par an.

Quelle politique pour honorer cette demande qui risque de s'amplifier avec l'inflation économique qui touche tous les territoires? Quelle stratégie mettre en place pour rattraper notre retard imposé par la loi SRU?

2-3 Objectifs actuels PLH /Réalisés

2.3.1 Etat des lieux

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Retz demande que tout projet d'urbanisation respecte un objectif de densification compris entre 18 et 20 logements/ha.

Dans ce contexte, le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2021 approuvé par le Conseil Communautaire le 17 décembre 2015, a été prolongé de 2 ans. Pour la commune de Saint-Brevin-les-Pins, il fixe les objectifs suivants :

Construction	Logements neufs total 2015/2021	Logements neufs/an	Logements locatifs sociaux total 2015/2021
Objectifs	980	163	280
Réalisés	762	126	59
Déficit/objectif	218	37	221
Déficit /au 20% réalisés			93

Rattrapage SRU			Logements sociaux /2022	Logements sociaux 2023/2025
Besoin			68	252

Conclusion : le déficit en nombre de logement sociaux s'est creusé de 93 entre 2015 et 2021 par rapport aux nouvelles constructions. Sans tenir compte de ce déficit , le rattrapage à réaliser entre 2023 et 2025 est estimé à 252 logements sociaux, soit 84 logements/an (représentant l'objectif de la commune). Ce principe, implique chaque année, lors de chaque nouvelle construction de réserver un minimum **de 30% de logements sociaux pour amorcer le rattrapage.**

2.3.1 Perspectives

L'étude du gisement foncier identifie 87 "dents creuses" et 68 regroupements parcellaires, représentant environ 409 logements. Cependant l'analyse basée sur la difficulté d'acquisition de foncier minore cette estimation à 100 logements.

Les différentes Opérations d'Aménagement Programmées (OAP), les collectifs, les lotissements en cours, permettront de créer entre 2023 et 2025, entre 403 et 475 logements, comprenant :

- 115 logements grâce à l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Guerche, dont 50% à vocation sociale,
- 80 à 60 logements sur la zone de la Bresse.

Conclusion : les perspectives des opérations foncières en cours permettront a priori de se rapprocher de l'objectif de créer 252 logements sociaux (prévision de 200 logements sociaux d'ici 2025 en tenant compte de l'opération CADA).

3- SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE ACCEPTABILITÉ DE LA DENSIFICATION

Le détail de la synthèse est présenté en annexe 1. Les solutions proposées par les Brévinos pour favoriser une **densification raisonnée** sont intégrées au § 4. Il convient de souligner que la perception et l'acceptabilité de la densification urbaine peuvent varier selon certains facteurs (être retraité ou en activité, le quartier d'habitation et être résident principal ou secondaire). Cette analyse est mentionnée en annexe 1.

Les éléments essentiels de cette synthèse sont décrits selon 4 axes :

3-1 Typologie de la population ayant répondu

110 Brévinos (adhérents ASB et non adhérents) ont participé à l'enquête sur l'acceptabilité de la densification urbaine de notre commune. Une trentaine de personnes ont adressé des commentaires.

Nous pouvons constater une bonne répartition des réponses selon les différents secteurs géographiques de la ville, avec une part importante de retraités. Les résidents secondaires ont aussi répondu à l'enquête (environ 27%).

3-2 La vision de vie actuelle des habitants

Les habitants considèrent leur quartier proche d'espaces verts et facilement accessible en voiture

Une large majorité des Brevinois qualifie leur quartier comme calme, agréable, vert et propre. Il convient de noter qu'une faible majorité considère leur quartier comme peu sûr en signalant un manque de convivialité et d'accessibilité aux transports en commun avec une insuffisance de dotation en équipements publics. Par ailleurs, le manque de places de stationnement est souligné par un nombre important de Brevinois.

Une infime minorité (1%) considère leur quartier comme dégradé ou surpeuplé.

3-3 La perception et l'acceptabilité de la densification

La densification actuelle de la ville est perçue globalement **comme très modérée** (pas du tout dense 40%, un peu dense 60%).

Pour les Brevinois la densification urbaine met en évidence des problèmes liés à la promiscuité et au vis à vis, aux nuisances sonores, aux incivilités et aux problèmes de voisinage. Elle peut aussi évoquer le sentiment d'insécurité.

La densification est associée "au nombre d'habitants", " aux bâtiments plus hauts" et "à une perte d'espaces verts et de patrimoine arboré" ainsi qu'à "des logements plus petits et de moindre qualité".

Une majorité de personnes pense que leur quartier ne peut pas accueillir de nouveaux logements. Mais certains sont prêts à accueillir des maisons individuelles ou de petits collectifs dès lors qu'ils sont entourés d'espaces verts et arborés.

3-4 Le lieu de vie idéal

La maison représente le lieu de vie idéal avec une situation en ville mais en dehors du centre, à proximité d'espaces verts et arborés. Dans l'idéal, les équipements à avoir à proximité du domicile sont les commerces et dans un environnement proche les médecins et pharmacies.

4- PROPOSITIONS - LEVIERS D'ACTION

4-1 Action sur l'adaptation des textes de loi

Les différents textes de loi (SRU et ZAN) ne tiennent pas compte de la spécificité de notre ville classée station touristique et balnéaire :

Il est nécessaire de demander aux services de l'état, d'apporter des évolutions à ces textes.

4.1.1 Pour la loi SRU

Il convient :

- d'analyser la possibilité de faire modifier le taux de 25% de logements sociaux afin de tenir compte de la spécificité d'une station balnéaire (obligation d'avoir un parc locatif saisonnier pour répondre au besoin touristique), ainsi que de la faible ressource en foncier sur la commune,

- d'étudier la possibilité de calculer le taux de logements sociaux au niveau de l'EPCI et non au niveau de la commune.

La loi 3DS demande de définir les objectifs de réalisation de logements sociaux sur 2 périodes de 3 ans afin d'éviter le paiements de pénalités. Même cette disposition (15% du manque) semble difficile à atteindre ce qui correspondrait à la réalisation de 84 logements sociaux par an . **Il convient donc de pouvoir négocier cette exigence.**

4.1.2 Pour la loi ZAN :

Ce texte, issue de la loi "climat - résilience", vise à maîtriser l'étalement urbain, en réduisant de moitié l'artificialisation des sols d'ici 2030 par rapport à la consommation d'espace déjà réalisée au cours des 10 dernières

années. L'objectif est d'atteindre "zéro" artificialisation nette pour 2050. Alors, à cette date la règle à appliquer sera " surfaces nouvellement artificialisées - surfaces désartificialisées = artificialisation nette"

Cependant, cette loi affecte tous les nouveaux besoins nécessaires au développement d'un territoire : infrastructure routière, habitat, équipements sportifs, zone industrielle, école, place de parking, maison de santé...Son application uniforme sur tous les territoires n'est **pas équitable**, car elle ne prend pas en compte la sobriété en artificialisation déjà réalisée au cours des années précédentes ni les spécificités des communes :

- celles qui accueillent toujours plus de nouveaux habitants (attractivité des villes du littoral),
- celles qui sont limitées dans leurs ressources foncières et qui ont consommé moins d'espace au cours des dix dernières années (exemple : Saint brevin a consommé environ 399 000 m² alors que Pornic a consommé de l'ordre de 1 280 000 m². Ainsi avec cette loi, Pornic pourrait consommer jusqu'en 2030 environ 3 fois plus de surface que Saint -Brevin.

En conséquence, la loi ZAN doit être adaptée aux spécificités de chaque commune :

- augmenter ce taux de 50% jusqu'en 2030,
- moduler ce taux en fonction du niveau d'artificialisation réalisé au cours des 10 dernières années en tenant compte de la surface de la commune,
- moduler ce taux en fonction de l'augmentation des habitants au cours des 5 dernières années.

4.1.3 Etendre ces lois aux EPCI/Communes , vers une mutualisation (demande des adhérents et Bréviinois)

Cependant, le véritable progrès consisterait à organiser, pour les collectivités qui le souhaitent, **la mutualisation des lois ZAN et SRU** à l'échelle de la communauté de communes (PADD, PLH, PLUI) ou éventuellement du SCOT.

Les objectifs et impératifs en matière de construction de logements sociaux et de consommation foncière seraient déplacés du niveau commune à celui du groupement de communes concernées.

Des mesures d'aide et d'incitation devraient accompagner ces efforts collectifs d'aménagement du territoire, par exemple :

- fournir des aides financières pour la réalisation des équipements collectifs et l'acquisition de foncier dans le cadre de la mutualisation de la politique foncière et des acquisitions qui en découlent,
- durcir les modalités d'application du droit de préemption urbain,
- mettre en place de leviers fiscaux pour freiner la pression foncière dans les zones de forte demande, en instaurant une taxation dont le produit serait affecté à l'équipement de zones moins sollicitées. Cette taxation / redistribution serait décidée et gérée par les communes concernées,
- autoriser, dans les secteurs de faible demande, la mise sur le marché de quelques grands terrains de manière ponctuelle,
- mettre en place une aide pour les locataires travaillant dans les communes concernées,
- encourager et aider les collectivités dans la constitution d'un patrimoine locatif.

Mais en contrepartie de **cette mutualisation des objectifs SRU et ZAN et des aides correspondantes** mises à disposition, les communes devront mettre en place des instruments de prévision et de suivi régulièrement mis à jour. Pour ce faire les collectivités devraient bénéficier **d'une aide pour la réalisation des études et la mobilisation des ressources intellectuelles nécessaires, ainsi que d'outils facilitant les projections et la mise en œuvre des actions.** .

Les collectivités devront également prendre en compte l'ensemble des problèmes et de leurs interactions :

- l' évolution du marché (et bassins) de l'emploi et des déplacements domicile-travail(part modale de la voiture),
- l'adaptation adéquate des équipements collectifs existants aux besoins futurs,
- la mise en place de mesures en vue de l'adaptation au changement climatique,

Enfin, il sera nécessaire d'esquisser un scénario pour la fin de la consommation nette du foncier, car 2050 n'est pas si lointain.

4-2 Actions particulières sur PADD , PLH et PLUI

1- **Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du foncier à l'échelle de la commune** . Cet observatoire permettra de suivre les besoins en terme de logements locatifs annuels et saisonniers, ainsi que de qualifier le foncier disponible. Des indicateurs de suivis seront proposés et mis en place.

2- **Asseoir une stratégie foncière et une politique foncière ambitieuses** .

- Mettre en place des outils d'analyse foncière de la commune régulièrement mise à jour . Ces dispositifs permettront notamment de :
 - disposer d'une cartographie des gisements fonciers de la commune,
 - connaître les capacité d'urbanisation des réserves foncières en zone U et centres bourgs...,
 - identifier les sites possibles pour des opérations d'urbanisme à maîtrise d'ouvrage communale,
- Définir dans ce cadre, un budget pluriannuel sur 6 ans pour répondre aux besoins identifiés, en termes de préemptions ou d'acquisition communale.

3- **Demander** que la problématique de **densification et d'environnement** soit intégrée dans les réflexions des documents d'urbanisme afin de dégager des objectifs réalistes.

4- **Encourager la densification, notamment par le biais des petits collectifs**, tout en garantissant le maintien des caractéristiques paysagères et urbaines des îlots concernés . Il est recommandé de concentrer la densification dans le centre bourg (les Pins et l'Océan), et dans les nouvelles zones (Est de la route Bleue), de **limiter la densification en zone SPR** (avec des **bâtis R+2** au maximum).

Dans les quartiers anciens, permettre l'évolution des terrains bâtis sans remettre en cause leurs caractéristiques architecturales et paysagères surtout en zone SPR.

Dans les quartiers plus récents, autoriser une densification maîtrisée qui respecte l'équilibre existant entre espaces bâtis et espaces non bâtis et qui soit cohérente avec les formes urbaines en présence.

- **Eviter** la division anarchique des terrains actuels (qui laisse place à une unique construction individuelle) avec les conséquences connues (déboisement avec des compensations dont le résultat d'objectif n'est pas formalisé...). Pour les divisions de terrain s'inspirer de la démarche "BIMBY" (exemple de la ville de DINAN).

- **Promouvoir** des formes urbaines adaptées au changement climatique et **intégrer** des règles sur le prospect dans le PLUI pour favoriser notamment les îlots de fraîcheur.

5- **Définir la politique visant à offrir des logements locatifs de qualité**, accessibles à tous (notamment aux jeunes) et pérennes pour les travailleurs. Cette politique devra inclure des marqueurs quantitatifs , des critères de prix et de destination (jeunes travailleurs, travailleurs saisonniers...).

6- - **Définir une stratégie pour une accession** abordable avec le soutien de "bail réel solidaire".

7- **Définir les zones urbanisées** où il est possible de prévoir des logements sociaux en fonction des coûts des appartements, de la cartographie existante de logements sociaux, avec un ajustement en fonction des enjeux et des sites concernés (notamment zone SPR). Par exemple les zones concernées par :

- un seuil minimal de 25% pour X logements construits,
- un seuil de 30% pour X logements construits,
- un seuil supérieur à 30% pour X logements construits,

Cette approche nécessite la mise en œuvre d'outils garantissant une densité minimale et la production de logements locatifs sociaux au sein des opérations d'une certaine taille. Elle impose au préalable de fixer un objectif annuel de logements sociaux neufs pour répondre à la demande de la commune et développer des logements locatifs sociaux privés dans le parc existant par conventionnement avec ou sans travaux, pour atteindre le seuil de rattrapage.

8-En **déclinaison du point 2 (stratégie foncière)**, fixer des objectifs réalistes de construction tout en préservant le patrimoine boisé qui fait l'objet d'une **forte demande de la part des adhérents** :

- **canaliser la densification** par des habitats adaptés à chaque secteur d'urbanisation(ex: limitation des hauteurs de bâtiments, des habitats groupés avec espaces communs),
- **prioriser la densification** des terrains déjà bâtis à proximité immédiate du centre bourg et dans les centres bourg,
- **établir des règles incitatives** pour favoriser l'urbanisation des terrains libres (« dents creuses » et petits terrains) et renforcer le regroupement parcellaire pour augmenter les possibilités de densification. Il convient de mettre à jour un recensement et de formaliser les modalités de démarche auprès des propriétaires concernés. Cette urbanisation devra se traduire par une densité supérieure à 25 logements/hectare (résultat observé durant la dernière décennie).

4-3- Extension possible mais limitée sans modification des textes de loi

- La loi ZAN ne permet une extension que sur 20 ha, il est donc nécessaire d'identifier et de mobiliser ces espaces.
- Il convient également de poursuivre le recensement des "dents creuses" sur l'ensemble de notre territoire, notamment dans les quartiers situés à l'Est de la route bleue mais aussi à l'océan.

4.4 Actions pour consommer moins d'espace en secteurs bâtis

1 -Dans le parc d'activité de la Guerche:

Mettre en place des actions visant à optimiser l'utilisation du foncier dans le parc d'activités en liaison avec l'agence d'urbanisation (AURAN), les propriétaires et les entreprises :

- encourager les enseignes à se regrouper dans des bâtiments communs, en réalisant des bâtiments sur 2 voire 3 niveaux,
- partager les aires de stationnement entre les différentes enseignes, notamment en construisant des parkings à étages.

Les espaces ainsi récupérés pourraient servir pour le logement.

2- Parkings communaux : réaliser des parkings à étages (ex: dans les futurs parkings de la Bresse).

3-Recherche d'OAP :en zone EPMS (si le déménagement est effectif), et en zone de l'ex gendarmerie.

4- Mobiliser les 210 logements vacants : mettre en œuvre un plan d'action visant à inciter les propriétaires à participer aux OAP avec regroupements parcellaires pour favoriser la densification, ou à entreprendre des projets individuels.

5- Etablir un inventaire des bâtiments communaux non occupés en vue de leur transformation en logements.

6 -Encourager la création de sous-sols, notamment pour les garages .

7- Si après avoir analysé les possibilités foncières et les objectifs, la commune estime nécessaire de mobiliser d'autres options, elle devra modifier le PLU. Par exemple :

- agir sur le secteur SPR ou/et la zone boisée,(bien que cela puisse être en contradiction avec les résultats de notre enquête),

- envisager la construction d'immeubles en bordure de l'océan,

en ne perdant pas de vue les problèmes d'acceptabilité et les éventuelles conséquences sur l'image future de la commune.

4-5 Un projet visant une stabilité démographique (forte tendance de notre enquête)

Tant qu'il y aura création de nouveaux logements, il y aura une augmentation de la population (en négligeant, en première approximation, les éventuelles variations du taux d'occupation des logements).

La stabilité démographique sera approximativement atteinte quand on aura atteint le ZAN, dans l'immédiat il est possible de :

- diminuer la résidence secondaire pour augmenter la résidence principale,

- réduire le nombre de locations saisonnières pour les transformer en locations annuelles.

Cela impliquerait de (sur)taxer les résidences secondaires et les locations saisonnières tout en évaluant **leur impact éventuel sur l'activité touristique et économique de la commune.**

Il serait opportun d'analyser l'influence du coût de construction du m2 sur le taux d'augmentation de la population. A terme, le prix de l'immobilier avec les effets pervers sur les primo accédants et les locataires ne deviendra t- il pas, par force, être un élément de stabilisation de la population ?

5-CONCLUSION

L'enquête menée auprès de nos adhérents et Brevinois a révélé entre autres :

- une proportion importante de retraités résidents permanents dans la commune vivant en habitat individuels en tant que propriétaires,

- un attachement au caractère, balnéaire, calme et arboré de la commune,

- une acceptation d'une densification raisonnée de qualité (selon le type d'habitat et l'environnement associé), mais le phénomène de "**Nimby**" (Not In My Backyard) persiste.

La commune, en association avec les collectivités participant au PLUI devra effectuer un important travail :

- d'analyse foncière et socio-économique,

- de définition des objectifs de création de logements de toute nature avec les localisations correspondantes (éventuelles orientations spécifiques du PLUI),

en intégrant les problèmes liés au bassin d'emploi, à la mobilité, aux équipements publics et à **l'adaptation au changement climatique**, sans perdre de vue les problèmes d'acceptabilité des projets et l'image future de la

commune, avec des prévisions à diverses échéances périodiquement mises à jour, notamment celle de la consommation foncière nette,

Les collectivités devront se livrer à une réflexion préalable pour définir leur programme et choisir les moyens correspondants (aménagement-promoteur, ingénierie, personnel à recruter). Il est espéré qu'elles pourront bénéficier d'aides spécifiques et que sera adoptée une législation qui :

- adapte les objectifs des lois SRU et ZAN au contexte des stations balnéaires et à leur historique de consommation foncière,
- organise, entre autres, la mutualisation des objectifs ZAN et SRU à l'échelle du PLUI,

De plus il convient :

- de contextualiser et de formaliser une politique d'ensemble avec des axes stratégiques,
- d'évaluer au préalable les impacts sociaux- économiques, touristiques et environnementaux des solutions envisagées,
- d'associer les habitants le plus en amont possible des projets,
- de résoudre l'équilibre d'urbanisation avec la nécessité de préserver notre patrimoine arboré : ceci implique de travailler sur les formes d'habitats adaptées aux zones urbanisées ou à urbaniser, en identifiant les zones de densification à privilégier. Cet équilibre doit naturellement intégrer "**le vivre ensemble**".
- d'envisager de construire les projets d'urbanisation et les OAP sous forme **de ZAC** (Zone d'Aménagement Concerté) par exemple.

ANNEXE 1

SYNTHESE DE L'ANALYSE STATISTIQUE DE L'ENQUETE SUR LA DENSIFICATION URBAINE A SAINT- BREVIN

1. Déroulement de l'enquête

L'ensemble des adhérents des ASB a reçu par mail le lien permettant d'accéder au questionnaire: **75 adhérents** ont participé à l'enquête qui a débuté le 17 novembre 2022.

Afin d'étendre notre échantillon, les Brévinos ont été sollicités par le biais de brev'info et lors de la distribution d'arbres de la Sainte Catherine en fournissant des "flyers" : **35 personnes** ont répondu

Nous disposons d'un échantillon de 110 personnes pour cette enquête (comportant 33 questions) qui s'est achevée le 8 janvier 2023.

Nota : les éléments en italique proviennent des 30 personnes qui ont ajouté des commentaires au questionnaire.

2. Portrait des répondants et de leur logement actuel (cf annexe 2 § A)

Les participants à l'enquête sont en **grande majorité à la retraite (près de 80%)** et possèdent **leur résidence principale à Saint-brevin (près de 73% , chiffre pas trop éloigné des données INSEE)**. Pour les personnes en activité leur lieu de travail se situe, pour 66%, en dehors de la commune et ils prennent un **véhicule individuel pour aller travailler (83%)**.

Plus de 46%des personnes interrogées habitent en centre bourg, avec près de 10% à l'Est de la route bleue. Ils vivent en grande majorité en maison individuelle (90%) et sont propriétaires de leur logement (plus de 95%). Leur surface d'habitation est supérieure à 120 m2 pour près de 41% de la population.

Les personnes interrogées déclarent, à près de 21 %, vivre en famille avec pour 60% leurs enfants adultes (a priori ou autre).

Ils vivent à plus de 56% en maison individuelle, pour 20% en maison de ville ou de bourg, pour 11% dans des lotissements, pour 6% en petit collectif et pour 3% en collectif centre ville ou centre bourg. Les résidents **secondaires** possèdent à près de **70% une maison individuelle**.

Enfin, la superficie de leur logement est supérieure à la moyenne du département (Cf.INSEE)

A partir de ces caractéristiques, nous mettrons en évidence l'influence de certains facteurs sur les réponses apportées.

3. Quelle est la vision des Brévinos sur leur ville (cf annexe 2 § B)?

3.1. Généralités

En préalable, nous avons voulu savoir ce que représente un petit collectif pour la majorité de la population:

- bâtiments dont la hauteur correspond à moins de 3 étages,
- bâtiments qui comportent moins de 20 logements,
- et aussi des habitats traditionnels groupés avec des espaces communs.

3.2. Analyse de la perception de leur quartier

Pour une large majorité, leur quartier est proche d'espaces verts et facile d'accès en voiture.

Il convient de noter que 46% considèrent que leur quartier n'est pas suffisamment pourvu en stationnement, que plus de 60% font état d'un accès insuffisant aux équipements publics et aux transports en commun.

A plus de 80% les Brévinos qualifient leur quartier de calme et agréable. Autour de 55% le qualifient de vert et propre, moins de 43% le considèrent sûr et convivial et enfin moins de 1% le trouve surpeuplé ou dégradé.

Les Brévinos **en activité donnent une meilleure appréciation** dans la qualification de leur quartier que les retraités.

Les Brévinos habitants "**Pins centre**" sont les moins nombreux à qualifier leur quartier de "sûr". Les habitants en résidence principale considèrent leur quartier plus sûr que ceux en résidence secondaire.

4. Quelle est la perception des Brévinos sur la densité urbaine (cf annexe 2 § C)?

4.1 Perception globale

Moins de 8% de la population considère leur quartier comme très dense. Près de 40% estiment leur quartier comme pas du tout dense. **Cependant les personnes habitant les "pins nord" estiment pour 68% leur quartier comme un peu dense. Les habitants en résidence secondaire sont plus sensibles au caractère dense de leur quartier.**

Près de 40 % estiment qu'il est possible de densifier Saint-Brevin tout en préservant le cadre de vie et l'identité de la ville. Les Brévinos **en activité sont beaucoup plus pessimistes** sur cette affirmation. Les habitants en résidence secondaire **sont plus optimistes**. Les habitants "**Est de la route Bleue**" et ceux de "**Pins Nord**" **confirment ce pessimisme**.

Enfin, près de 80% affirment qu'il est nécessaire de canaliser la densification à Saint-Brevin. Les habitants en résidence secondaire le confirment à plus de 87%.

4.2 Les critères déterminant un quartier dense

A plus de 75% les Brévinos indiquent que les éléments suivants déterminent un quartier dense :

- le nombre d'habitants, des bâtiments collectifs hauts (+ de 3 étages), un ensemble de plusieurs bâtiments collectifs. Pour eux la densification entraîne une augmentation de l'imperméabilisation des sols et une perte d'espaces verts.

Pour moins de 30% les Brévinos précisent que la densification entraîne des logements plus petits et de moins bonne qualité.

4.3 Les qualificatifs qui évoquent la densification

A plus de 75% les Brévinos indiquent que la densification est synonyme de : promiscuité et de vis à vis, de nuisances sonores, d'incivilités et de problèmes de voisinage. Le sentiment d'insécurité est mentionné pour 50% de la population comme qualificatif à la densification. La densification n'apporte pas plus de convivialité pour une majorité de personnes

Une courte majorité précise que la densification porte certains atouts tel que : des moyens de transports et des maillages de voirie plus adaptés.

Cependant, une petite majorité note que la densification n'est pas un atout pour l'économie locale et ne s'accompagne pas de services supplémentaires.

Nota : il faut remarquer une forte abstention (autour de 40%) pour donner un avis sur les qualificatifs :

"Des maillages de voirie et des moyens de transports plus adaptés, des services supplémentaires, la convivialité- les échanges, des atouts pour l'économie locale"

Les retraites sont plus soucieux (85%) des effets "de promiscuité et de vis à vis" ainsi que "des nuisances sonores".

Cependant, les habitants à l'Est de la route bleue précisent en majorité que densification évoque "insécurité", dans une moindre mesure "Pins centre et océan sud" mentionne ce point.

Les habitants de pins Nord et Océan centre évoquent majoritairement les nuisances sonores, incivilités et problèmes de voisinages comme des facteurs de la densification mais de façon légèrement plus atténuée que les autres quartiers.

5. Quelles sont les actions possibles pour canaliser la densification (cf annexe 2 § D)

La densification doit être raisonnée avec des architectures cohérentes proche d'un style balnéaire (cf immeubles entre la mairie et l'église) et en évitant des divisions de terrains anarchiques au profit d'une seule maison individuelle génératrices de déboisement dont la compensation par des plantations d'arbres ne fait pas l'objet de contrôle de résultat objectif à 5 ans.

5.1 Stabiliser la population

Près de 60% des intervenants sont favorables à des mesures de stabilisation de la population à terme (ce chiffre varie peu que l'on soit en activité ou en retraite ou bien en habitation principale ou secondaire).

Les habitants de "Pins Nord" sont majoritairement moins favorables à cette mesure.

Ils désirent par ce levier conserver un cadre convivial et compatible avec les besoins d'une station balnéaire et touristique.

5.2 Economiser de l'espace

Plus de 75% de la population est favorable à la limitation de l'étalement urbain, à la rénovation des bâtiments municipaux (pour les transformer en habitat), à la rénovation des logements privés vacants (dans un objectif prioritaire de location annuelle) et à l'obligation pour les promoteurs de construire des parkings en sous-sols des nouveaux bâtiments.

Près de 50% sont favorables à construire davantage dans les centres bourgs, et aussi à l'édification de petits collectifs en dehors des centres ville et en périurbain.

Une majorité est opposée à la division des terrains. Les habitants en résidence secondaire sont contre à près de 80%.

5.3 Canaliser la densification

La majorité demande :

- d'augmenter la part de résidences principales par rapport au nombre de résidences secondaires, (cette **proposition est plus affichée chez les actifs** , elle est désavouée par une majorité des habitants en résidence secondaire **et elle est rejetée par les habitants de "l'Est de la Route Bleue"**).

- de diminuer le nombre de locations saisonnières pour les transformer en locations annuelles (mais proposition rejetée à près de 70% par les habitants en résidence secondaire)
- d'employer des formes urbaines adaptées à chaque secteur d'urbanisation.

6. Acceptabilité de la densification (cf annexe 2 § E)

6.1 Dans leur quartier

Une grande majorité indique que leur quartier ne peut pas accueillir de nouveaux logements

6.2 Selon le type d'habitats

A plus de 70% les habitants préfèrent accueillir des maisons individuelles plutôt que d'autres types d'habitats. A 80% ils sont contre l'implantation de grands ensembles collectifs dans leur périmètre.

Cependant une large majorité se dit prête à accepter des petits collectifs dès lors qu'ils sont entourés d'espaces verts arborés. **Cependant, les habitants à l'Est de la route bleue refusent en majorité cette proposition.**

6.3 Selon le facteur environnemental

A 90%, les Brevinois n 'acceptent pas de perte de leur environnement arboré.

A 40% les Brevinois n'acceptent pas de perte de leur environnement arboré même si elle est compensée par une replantation adaptée (les habitants en résidence secondaire sont plus partagés, mais ce ce facteur n'est pas du tout accepté par les habitants de "l'Est de la route Bleue").

7. Lieu de vie idéal (cf annexe 2 § F)

Une large majorité confirme son choix du type d'habitat (maison individuelle). Une majorité préfère un habitat en ville mais hors centre bourg (avec une parité pour ceux qui optent pour les centres bourgs et le zone périurbaine).

Les environnements souhaités pour leur habitat sont par préférence décroissante : sur des terrains boisés, à proximité d'espaces boisés, à proximité d'espaces verts.

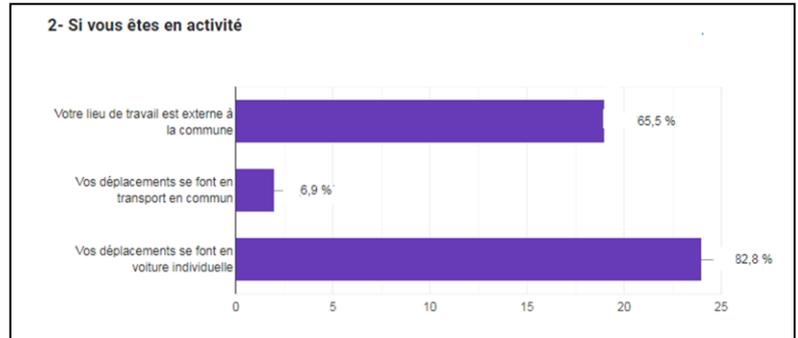
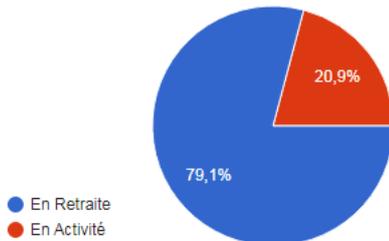
Une majorité souhaite des commerces à moins de 1km, des médecins, des pharmacies et la poste entre 1 à 3 km.

ANNEXE 2

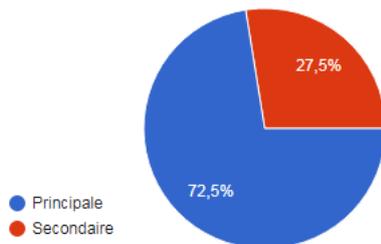
STATISTIQUE DE L'ENQUETE SUR LA DENSIFICATION URBAINE

A - IDENTIFICATION DE LA POPULATION

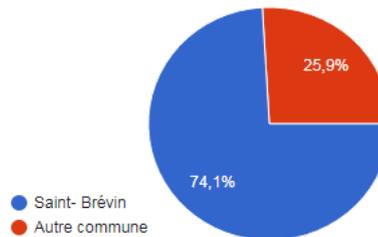
1- Votre position ?



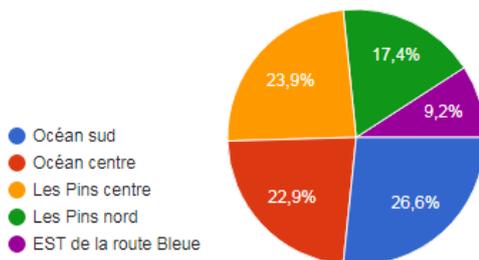
3-Votre type de résidence à Saint-Brevin ?



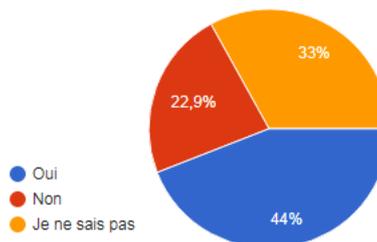
4-Votre lieu de vote ?



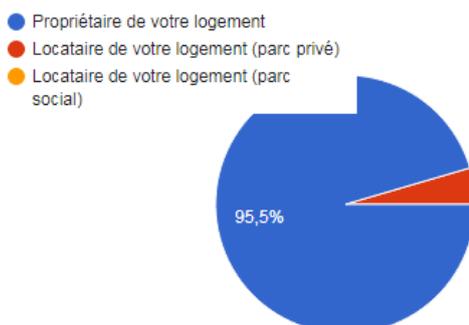
5- Sur quelle partie de la commune se situe votre résidence ?



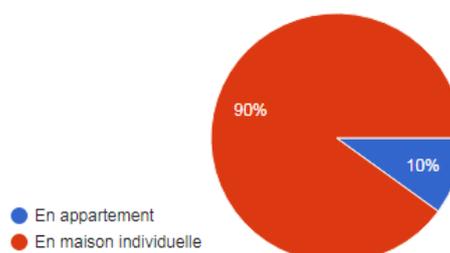
6- Votre résidence se situe-t- elle en zone SPR (Site Patrimonial Remarquable) au niveau de l'urbanisme ?



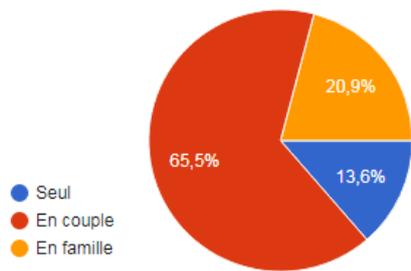
7- Vous êtes ?



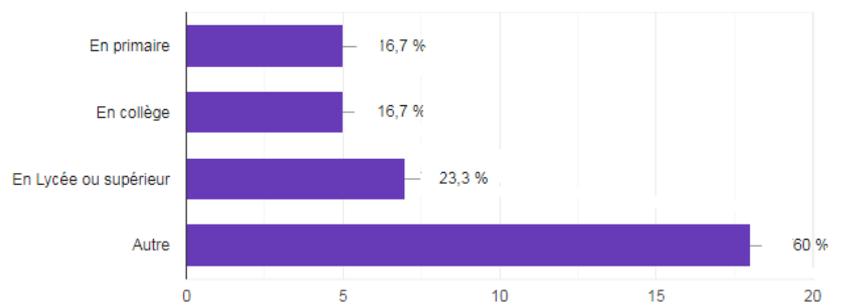
8- Dans ce lieu de résidence, vous vivez ?



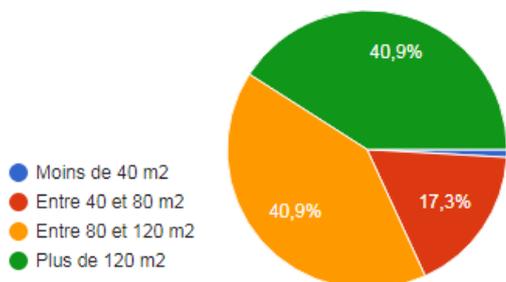
9- Vous occupez ce logement ?



10- Si vous êtes en famille, vos enfants sont -ils ?



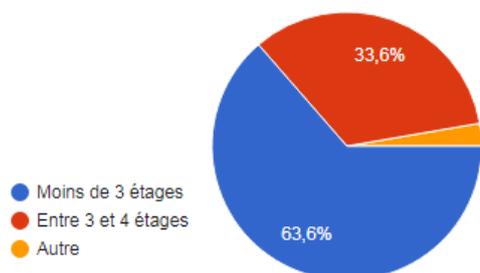
11- Votre surface de logement est ?



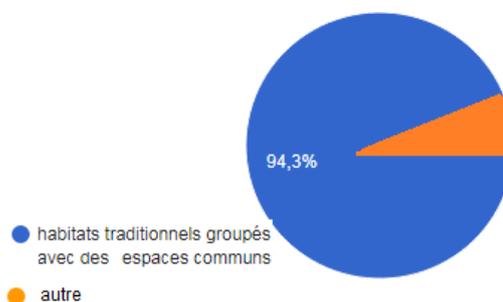
B - VOTRE VISION SUR LA VIE ACTUELLE A SAINT- BREVIN

12- Pour vous un petit collectif c'est en hauteur ?

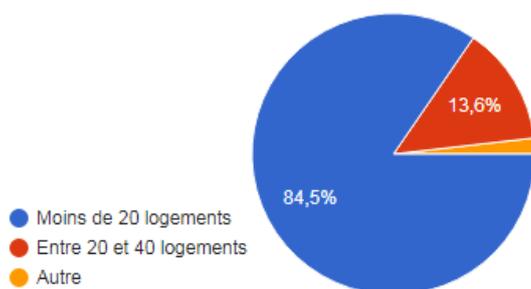
.....



13- Pour vous un petit collectif c'est aussi



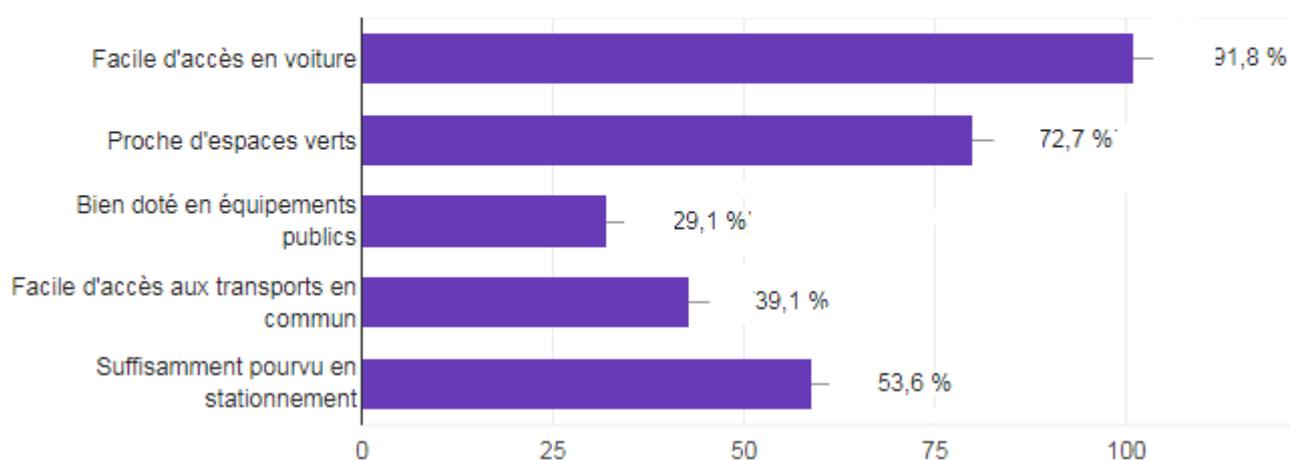
14- Pour vous un petit collectif c'est en nombre de logements ?



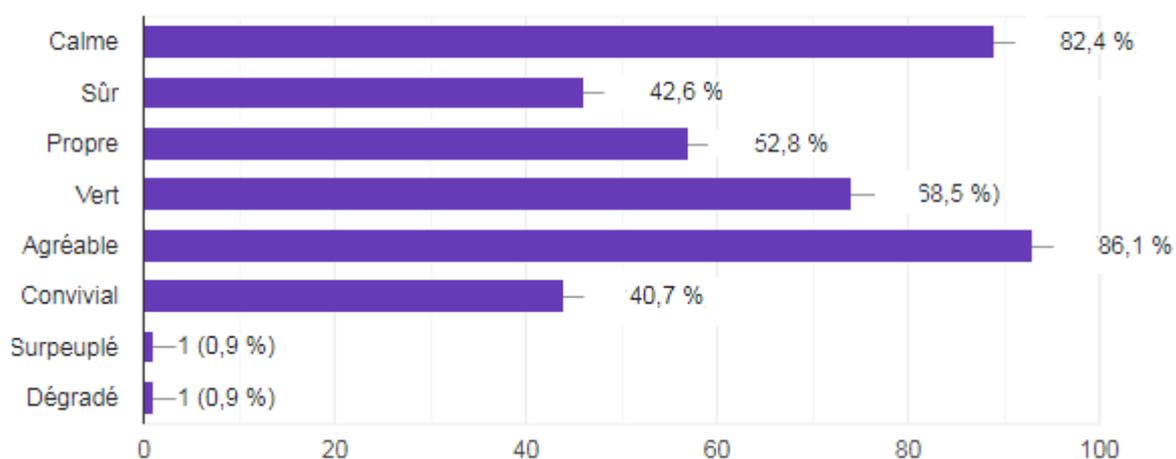
15- Votre habitat actuel est du type ?



16- Pour vous votre quartier est-il ?

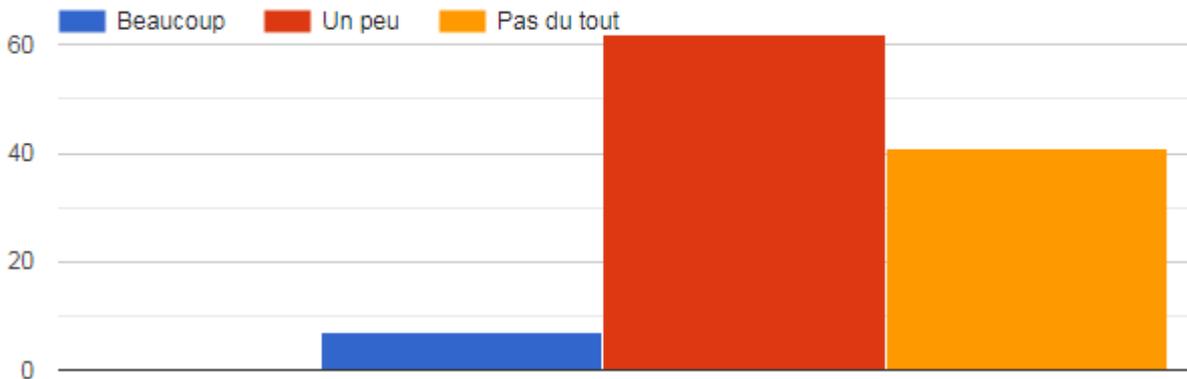


17- Comment qualifiez vous votre quartier ? Mon quartier est

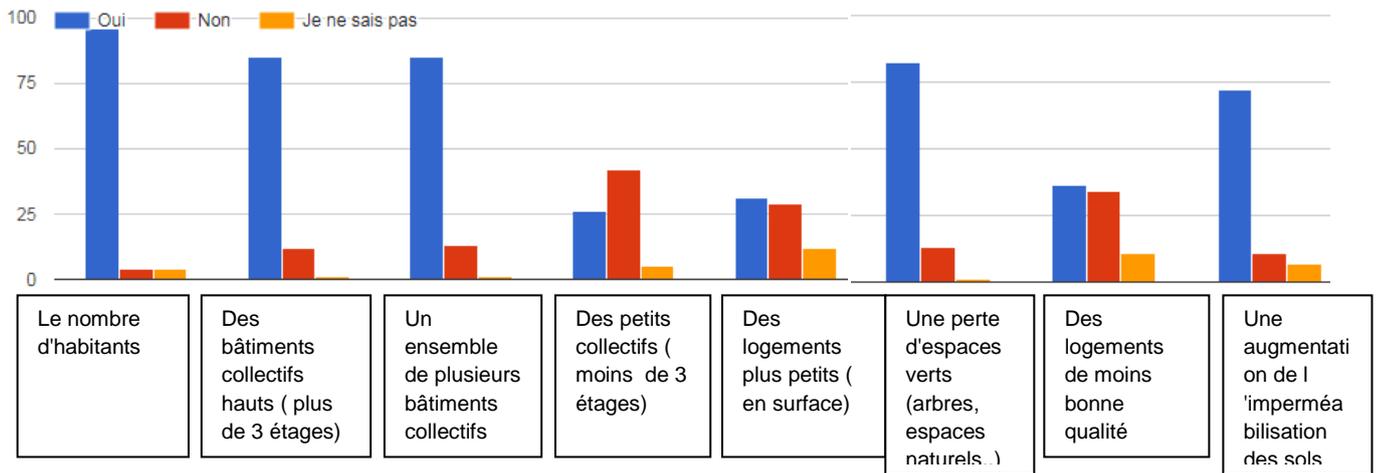


C- VOTRE PERCEPTION DE LA DENSITÉ URBAINE

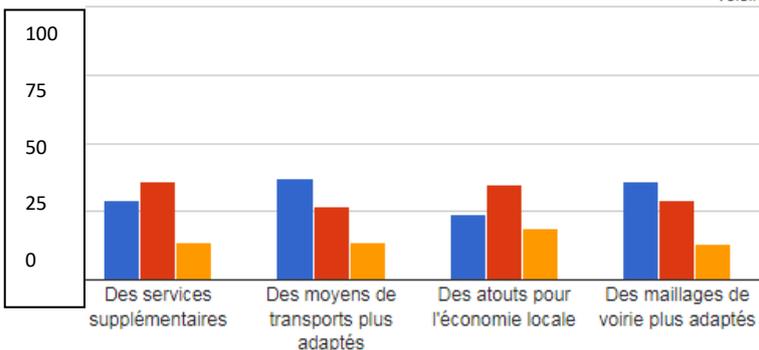
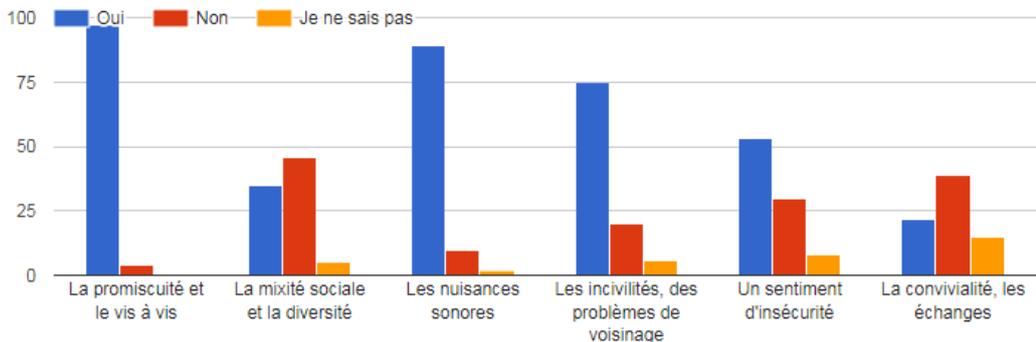
18- Considérez vous votre quartier dense ?



19- Quels critères vous semble qualifier un quartier dense ?



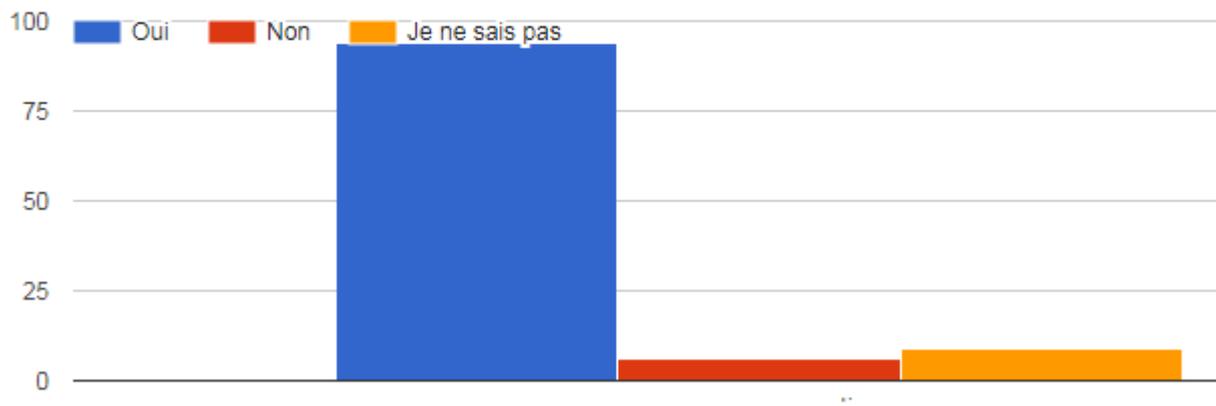
20- Quel qualificatif évoque la densité ?



21- Peut on densifier tout en préservant le cadre de vie et l'identité de notre ville ?



22- Faut-il canaliser la densification ?

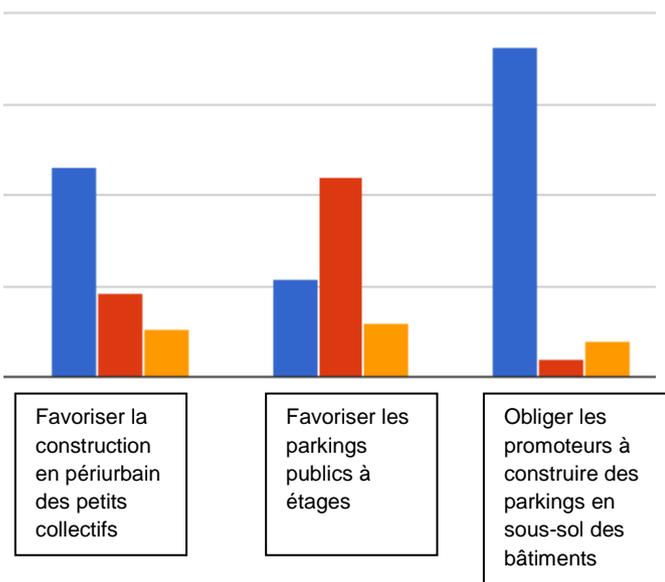
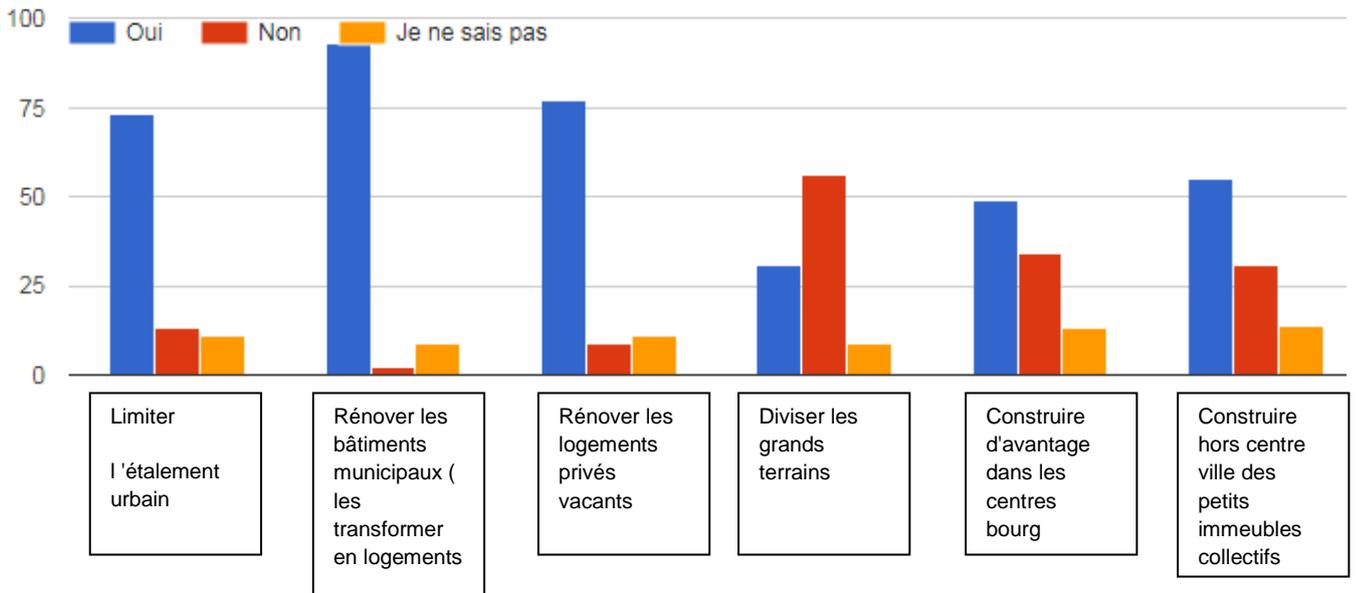


D- LES ACTIONS POSSIBLES POUR CANALISER LA DENSIFICATION

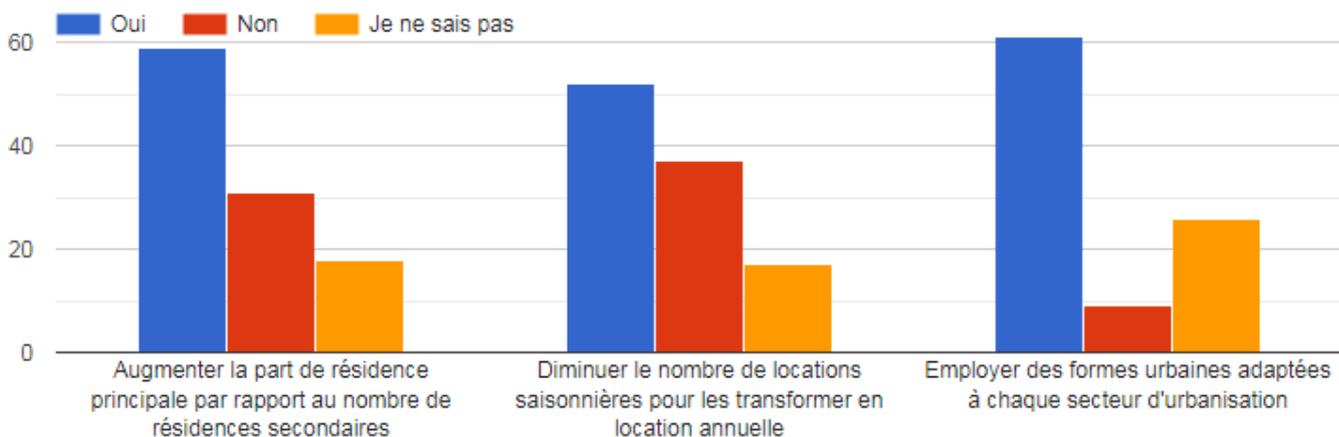
23- Faut-il stabiliser notre population ?



24- Quelles solutions pour économiser de l'espace ?



25- Quelles solutions pour canaliser la densification ?

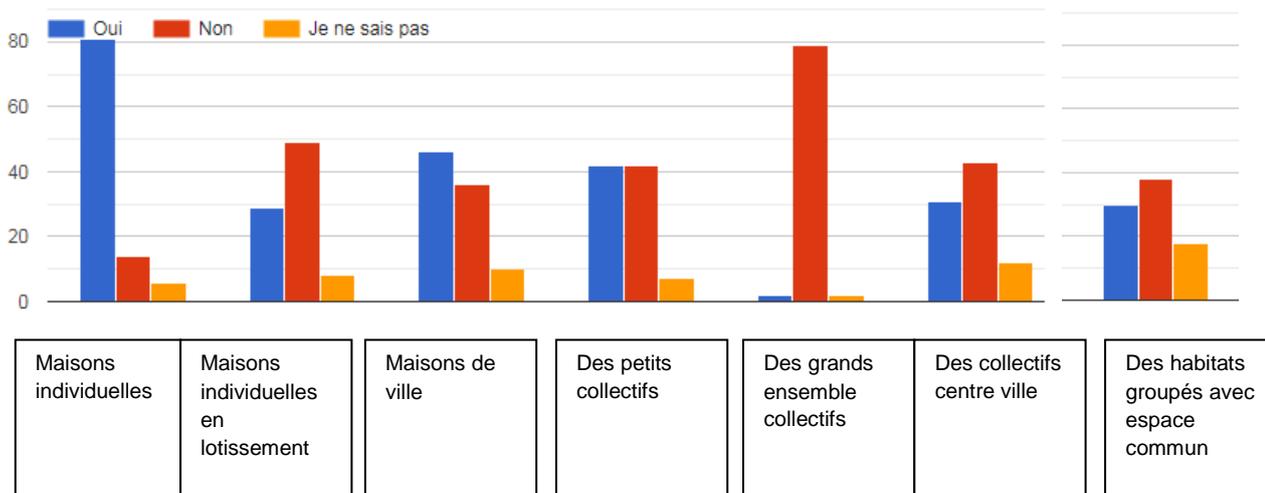


E- L'ACCEPTABILITÉ

26- Pensez vous que votre quartier peut accueillir de nouveaux logements ?



27- Quels types d'habitats accepteriez vous près de chez vous ?



28- Accepteriez des petits collectifs si on les entoure d'espaces verts arborés?



29- Accepteriez vous une perte d'environnement arbore ?

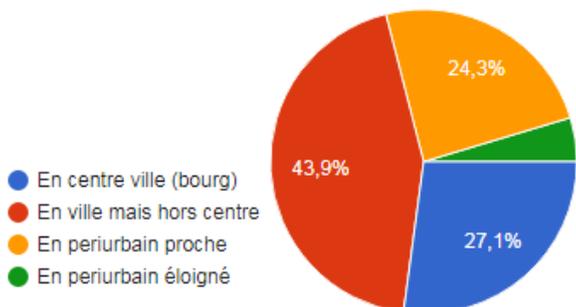


30- Accepteriez vous une perte d'environnement arboré, si elle est compensée (replantation adaptée) ?

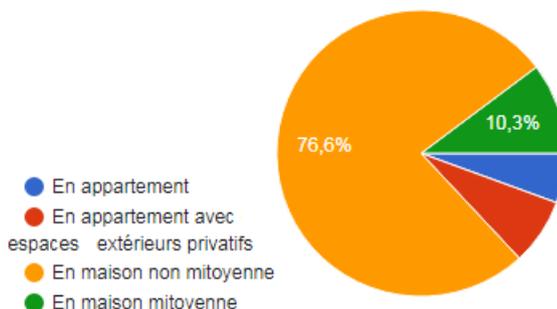


F- VOTRE LIEU DE VIE IDÉAL

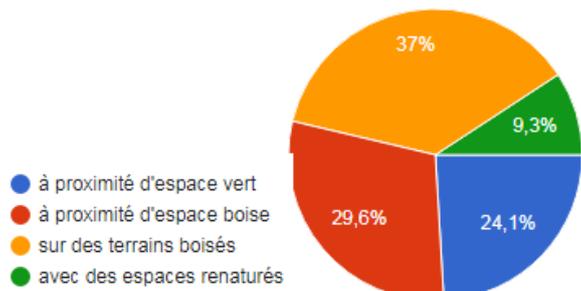
30- Quelle localisation ?



31- Quel type habitat ?



32- Quel environnement ?



33- Avec des services de proximité ?

